

23 janvier 2020  
Cour de cassation  
Pourvoi n° 19-10.449

Troisième chambre civile - Formation restreinte RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2020:C310028

**Texte de la décision**

**Entête**

CIV. 3

JT

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 23 janvier 2020

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10028 F

Pourvoi n° A 19-10.449

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 23 JANVIER 2020

La société d'exploitation du practice de Villiers-sur-Marne (SEPV), société à responsabilité limitée, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° A 19-10.449 contre l'arrêt rendu le 19 octobre 2018 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige l'opposant à l'Etablissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (EPA Marne), dont le siège est [...], défenderesse à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Provost-Lopin, conseiller, les observations écrites de la SCP Gouz-Fitoussi, avocat de la société d'exploitation du practice de Villiers-sur-Marne, de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de l'Etablissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, et l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 10 décembre 2019 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Provost-Lopin, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu la présente décision.

## Motivation

1. Le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.
2. En application de l'article 1014, alinéa 1er, du code de procédure civile, il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce pourvoi.

## Dispositif

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société d'exploitation du practice de Villiers-sur-Marne aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société d'exploitation du practice de Villiers-sur-Marne ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois janvier deux mille vingt.

MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP Gouz-Fitoussi, avocat aux Conseils, pour la société d'exploitation du practice de Villiers-sur-Marne

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté la SEPV de sa demande tendant à voir dire et juger que la convention d'occupation précaire conclue le 21 septembre 2004 était nulle de nullité absolue, à compter de la disparition de son motif légitime de précarité, soit au plus tard le 18 décembre 2007 et juger que la relation contractuelle entre l'état et la SEPV était soumise au régime des baux commerciaux, à compter de la disparition du motif légitime de précarité de la soumission, à savoir le 18 décembre 2007 au plus tard et que ledit bail commercial n'a jamais été dénoncé dans les formes et condamner l'EPMARNE à verser une indemnité d'éviction d'un montant total de 2 837 520 euros ;

Aux motifs propres que les moyens soutenus par la SARL SEPV au soutien de son appel pour demander la qualification en bail commercial de la relation contractuelle avec EPAMARNE, ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont le premier juge a connu et auxquels il a répondu par des motifs exacts que la Cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ; qu'à ces justes motifs il sera ajouté la SARL SEPV soutient essentiellement que l'abandon du projet autoroutier, au plus tard le 18 décembre 2007, a fait disparaître le motif de précarité invoqué pour justifier la convention d'occupation précaire initiale, entraînant dès lors, de plein droit, par suite de la "nullité" de cette convention, l'application du statut d'ordre public des baux commerciaux. Selon la SARL SEPV, un bail commercial de neuf années s'est ainsi appliqué du 18 décembre 2007 au 18 décembre 2016 ; que la SARL SEPV soutient que ce bail commercial n'ayant jamais été dénoncé dans les formes requises par la loi, il a été renouvelé pour trois années supplémentaires, jusqu'au 18 décembre 2019, de sorte qu'il continue de régir les relations contractuelles entre les parties ; que toutefois, l'article L 145-5-1 du code de commerce pose le principe d'une dérogation à l'application du statut des baux commerciaux pour "la convention d'occupation précaire qui se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances indépendantes de la seule volonté des parties" ; que l'article L 221-1 du code de l'urbanisme dispose que l'État, les collectivités locales ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, et les établissements publics fonciers de l'Etat ou locaux sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement foncier répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du même code ; que l'article L 221-2 du même code impose à la personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière et qui doit en assurer la gestion, les limites suivantes : - avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée ; - ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive ; qu'il résulte de ces dispositions légales que le statut des baux commerciaux ne s'applique pas aux conventions conclues en application de dispositions législatives particulières, telles les concessions temporaires consenties par les personnes publiques sur leurs réserves foncières ; qu'il découle de ce principe que l'ordre public attaché au statut des baux commerciaux ne s'oppose pas, en cas de changement de destination d'une réserve foncière survenu en cours d'exécution d'une convention d'occupation temporaire conclue pour sa gestion, à la conclusion d'une nouvelle convention d'occupation temporaire portant sur les mêmes terrains dépendant toujours d'une réserve foncière et qui ne pourra conférer au preneur aucun droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux, en cas de reprise en vue de l'utilisation définitive des terrains ; que la SARL SEPV soutient que les conditions de validité de la convention d'occupation précaire de 2004 étaient "vraisemblablement réunies au moment de sa conclusion" (p.13 n° 42), tout en formant des critiques à l'égard des conditions de la formation de cet acte ; que la Cour retiendra que la nullité de la convention de 2004 au moment de sa formation n'est pas caractérisée ; qu'en particulier, la circonstance que la soumission de 2004 n'ait pas mentionné littéralement que l'Etat avait entendu constituer une réserve foncière en vue du projet autoroutier, ou celle que cet acte n'ait visé ni l'article L 221-2 du code de l'urbanisme ni l'article L 300-1 du même code, se trouve sans conséquence sur l'efficacité de cette première convention d'occupation précaire, dans la mesure où la lettre du 5 juin 2003 du Directeur départemental de l'équipement, qui est annexée expressément à la soumission régularisée par M. V... pour la SARL SEPV en cours de formation, précise que c'est le projet autoroutier qui justifie l'acquisition des terrains par l'Etat et que les travaux ne seront pas engagés avant un décennie ; qu'en outre, la soumission rappelle expressément le caractère progressif des acquisitions de terrain en vue de cet objectif d'aménagement, puisque l'Etat s'est engagé à en permettre également l'occupation à titre temporaire, par voie

d'avenants ; qu'il résulte de ces éléments que la SARL SEPV ne peut soutenir qu'à l'occasion de la convention de 2004 elle n'aurait pas été informée de la constitution d'une réserve foncière ni que l'Etat aurait été de mauvaise foi en lui consentant l'occupation temporaire des terrains litigieux ; qu'il n'est pas démontré en quoi cette soumission serait irrégulière faute de ne pas viser les articles ci-dessus du code de l'urbanisme et la SARL SEPV ne démontre pas non plus que la constitution d'une réserve foncière n'est pas entrée dans le champ contractuel à l'occasion de cette première convention d'occupation précaire ;

qu'il est établi en l'espèce, par les décisions ci-dessus du Directeur départemental de l'équipement à Créteil et du Directeur des services fiscaux du Val-de-Marne, puis par la décision du ministre de l'égalité des territoires et du logement du 10 janvier 2014 attribuant les terrains à EPAMARNE, laquelle décision vise l'arrêté préfectoral n° 2008/459 du 24 janvier 2008 portant changement d'utilisation d'un ensemble immobilier sis à Villiers-sur-Marne, que les terrains litigieux dépendent d'un ensemble immobilier qui avait été acquis par l'Etat en vue de la réalisation d'un projet routier de liaison entre la RN4 et l'autoroute A4 à Champigny-sur-Marne et Villiers-sur-Marne, mais que l'Etat a renoncé à ce projet routier et a transféré les terrains à EPAMARNE en vue de l'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée ; qu'il est également établi que par acte de vente enregistré le 11 juin 2014, l'Etat a vendu à EPAMARNE les parcelles litigieuses, précisant que la SARL SEPV occupait en totalité les parcelles cadastrées section [...] et qu'elle occupait en partie les parcelles cadastrées [...] ; que cet acte de vente précise que la cession s'est effectuée conformément aux dispositions des articles L 21-1 à 4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'article R 3211-28 du code général de la propriété des personnes publiques, en vertu desquelles l'Etat peut céder ces terrains après équipement ou selon convention d'équipement à intervenir, à des personnes publiques ou privées qui s'engageront à les utiliser dans les conditions qui leur seront fixées par un cahier des charge annexé à l'acte de vente, l'immeuble étant cédé en l'espèce en vue de la poursuite de l'aménagement de la ville nouvelle de Marne-le Vallée ; que pour l'application des dispositions de l'article L 221-1 et en premier lieu, il n'est pas établi en l'espèce que la cession en pleine propriété entre l'Etat et EPAMARNE ne soit pas rentrée dans le cadre de celles que les personnes publiques peuvent se consentir entre elles ; qu'en second lieu, la connaissance par la SARL SEPV de la disparition du motif de précarité qui avait justifié la première convention, le projet autoroutier, et la connaissance du nouveau motif de précarité invoqué par le nouveau propriétaire, la ZAC "Marne Europe", est intervenue au plus tard, selon une lettre recommandée d'EPAMARNE à la SARL SEPV du 26 septembre 2014, oralement, le 30 juillet 2014 et, par écrit, à la réception de cette lettre recommandée du 26 septembre 2014 adressant le projet de nouvelle convention d'occupation précaire ; qu'alors que la convention de 2014 a été signée le 24 novembre 2014, c'est manifestement par erreur que la SARL SEPV soutient dans ses conclusions n'avoir eu connaissance de la disparition de la cause de précarité inhérente à la première convention et de la cause de précarité de la seconde convention à la date du 26 novembre 2014 seulement (p.19 n° 81) ; qu'il doit être rappelé que la SARL SEPV était mise en demeure de quitter les lieux depuis une lettre du 17 juin 2014 ; que par conséquent, il n'est pas prouvé que la SARL SEPV ait été contrainte de signer cette seconde convention sans avoir pu prendre le temps du conseil ni sans avoir pu se prévaloir, avant de signer la seconde convention, du droit du preneur à bail commercial qu'elle affirme avoir détenu depuis la disparition du projet autoroutier ;

que la circonstance que la SARL SEPV n'aurait pas pu négocier les termes de la convention de 2014, pur contrat d'adhésion, non seulement n'est pas établie, mais encore, quand bien même elle le serait, cela serait dépourvu de conséquence pour l'application du statut des baux commerciaux, puisque c'est le changement de destination de la réserve foncière qui, selon l'appelante, fonde son droit au maintien dans les lieux et qu'elle en était valablement informée dès avant de signer la convention de 2014 ; que c'est bien parce que la seconde convention a été signée alors qu'existait bel et bien un motif de précarité prévu par la loi, que les dispositions de l'article L 221-2 du code de l'urbanisme rendent radicalement inapplicable le statut des baux commerciaux, sauf à démontrer la nullité de cette seconde convention, preuve que la SARL SEPV ne parvient pas à rapporter ; qu'en effet, s'agissant de cette dernière convention, la SARL SEPV soutient qu'EPAMARNE aurait manqué à son obligation de bonne foi au stade précontractuel, faute de lui avoir jamais fait connaître le motif de constitution d'une réserve foncière ; pourtant cette affirmation est manifestement erronée, puisque la convention de 2014 énonce clairement que les parcelles litigieuses se situent "au sein de la future ZAC dite "Marne Europe" et rappelle que la convention est consentie en application "des dispositions de l'article L 221-2 du code de l'urbanisme", texte qui est propre au régime de gestion des réserves foncières ; que la SARL SEPV ne démontre nullement que le motif de constitution d'une réserve foncière incluant les terrains litigieux, en vue de la création de la ZAC, ne serait pas réel ni sérieux ; que la réalité et le sérieux de ce motif sont au contraire parfaitement caractérisés ; qu'il n'est pas non plus établi que si la SARL SEPV a renoncé à se prévaloir de la disparition du projet autoroutier et si elle a signé la convention de 2014, ce fut par suite d'une erreur de droit déterminante de sa part, d'une manoeuvre déloyale d'EPAMARNE, d'un dol, d'une violence, d'un abus de dépendance économique ou d'une fraude à ses

droits imputable à son cocontractant ; que la seule attitude d'EPAMARNE ayant consisté à affirmer à la SARL SEPV, après l'abandon du projet autoroutier, qu'elle serait sans droit ni titre au terme de la convention d'occupation précaire de 2004, ne pourrait suffire à caractériser l'erreur déterminante de l'occupant sur ses droits, ni un vice de son consentement imputable au propriétaire, une faute intentionnelle de celui-ci, son abus de droit ou une fraude au préjudice de l'occupant ; qu'à cet égard, la SARL SEPV, qui expose avoir réalisé des investissements considérables pour exploiter les terrains dans le cadre de la première convention d'occupation précaire, tout en ayant su qu'elle prenait alors le risque de ne pas pouvoir exploiter plus de dix années, ne justifie pas davantage avoir été abusée par EPAMARNE lorsqu'elle a conclu, selon la proposition de l'établissement public, une seconde convention d'occupation précaire de deux années, non renouvelable et expressément révocable avant ce terme, l'acte précisant que les parties étaient d'ores et déjà convenues que la nécessité d'un diagnostic archéologique pourrait remettre en question la durée de la mise à disposition des terrains ; qu'au total, en 2004 comme en 2014, il est établi que la SARL SEPV a souscrit en connaissance de cause des conventions d'occupation précaire ; qu'elle a délibérément pris le risque d'un défaut de renouvellement à l'échéance décennale de la première, de sorte qu'elle a fait son affaire de l'amortissement de ses investissements sur cette période et, s'agissant de la seconde convention de 2014, elle a délibérément pris le risque d'une fin de la mise à disposition à l'expiration de cette convention à la durée réduite, afin de profiter d'une courte poursuite de l'exploitation qui lui est apparue profitable ; que ce n'est qu'après la mise en demeure de libérer les lieux que la SARL SEPV a prétendu occuper, non au titre d'une convention d'occupation précaire, mais à titre de preneur à bail commercial, alors qu'elle avait pourtant valablement renoncé à cette éventualité en connaissance de cause, en 2014, les conditions d'une nouvelle convention dérogatoire aux statut des baux commerciaux étant réunies, pour la gestion de la réserve foncière en vue de la ZAC "Marne Europe" ; qu'il ne peut être retenu qu'EPAMARNE devait à la SARL SEPV l'information selon laquelle celle-ci aurait pu se dispenser de signer la convention d'occupation précaire de 2014 et, à la place, aurait pu le contraindre en justice à subir son occupation dans les termes d'un bail commercial, comme suite à l'abandon du projet autoroutier qui avait permis la première convention d'occupation précaire ; que par conséquent, la convention de 2014 a été valablement conclue par la SARL SEPV qui ne peut plus se prévaloir, dans le cadre de la présente instance, de la nullité de la convention de 2004 qui serait survenue au cours de l'exécution de celle-ci, par suite de l'abandon du projet autoroutier ; que l'ordre public attaché au statut des baux commerciaux n'a pas empêché en l'espèce la SARL SEPV d'accepter de signer une nouvelle convention d'occupation précaire en présence d'un nouvel objectif assigné à la réserve foncière, lequel a suffi à justifier la conclusion d'une convention dérogatoire au statut des baux commerciaux ; que l'ordre public attaché au statut des baux commerciaux n'a pas empêché en l'espèce la SARL SEPV d'accepter de signer une nouvelle convention d'occupation précaire en présence d'un nouvel objectif assigné à la réserve foncière, lequel a suffi à justifier la conclusion d'une convention dérogatoire au statut des baux commerciaux ; qu'il n'est pas davantage démontré qu'ait été fallacieux ou frauduleux le motif de reprise en vue de l'objectif de création de la ZAC, tel qu'invoqué dans la lettre du 8 décembre 2015, qui vise la nécessité de permettre le diagnostic archéologique et qui a révoqué la convention de 2014 ; qu'il n'est pas établi non plus qu'EPAMARNE ait entretenu indûment, en vue de tromper son cocontractant, un amalgame entre le chantier de la ZAC et celui de la future gare du Grand Paris Express de Bry-Villiers-Champigny ; qu'il suffit de rappeler, à cet égard, que la convention de 2014 énonce : "Dans le cadre de la réalisation du futur métro automatique dit "Grand Paris Express" et de la future gare du Grand Paris Express dénommée Bry/Villiers/Champigny de la ligne 15 Sud, l'EPAMARNE a aujourd'hui le projet de créer en accord avec la commune de Villiers-sur-Marne une ZAC sur ce secteur, dite "Marne Europe", en cours de concertation » ; que dès lors que la SARL SEPV reconnaît dans ses conclusions que le projet de ZAC et celui de la gare présentent une connexion physique, EPAMARNE n'apparaît pas fautif d'avoir invoqué les nécessités des travaux de la gare, conçue en lien avec la ZAC, s'agissant notamment du diagnostic archéologique concernant l'un et l'autre projets, pour mettre fin à l'occupation précaire litigieuse. Il ne peut être soutenu que la connexité physique des projets serait dépourvue d'opposabilité juridique à la SARL SEPV, dès lors qu'un lien suffisant est établi entre le motif invoqué pour reprendre les terrains, celui du diagnostic archéologique et le projet d'aménagement de la ZAC Marne Europe ; qu'il est établi que le projet de ZAC est, dans la perspective d'aménagement de celle-ci, indissociable de la construction de la gare ; que par conséquent, la SARL SEPV ne peut soutenir avoir été illégalement évincée des parcelles litigieuses, en présence de la convention d'occupation temporaire qu'EPAMARNE a voulu consentir à la Société du Grand Paris (SGP), pour ces mêmes parcelles, afin de permettre les travaux de la gare objet du chantier de SGP ; qu'il n'est pas établi que les nécessités de travaux invoquées par EPAMARNE soient fallacieuses ou caractérisent sa mauvaise foi ; que faute d'indication des limites des parcelles litigieuses sur le plan établi par la société Systra invoqué par la SARL SEPV, celle-ci ne justifie pas que la piste de chantier nécessaire à la construction de la gare n'emprunte pas les emprises, objet de la convention de 2014 ;

que les photographies produites ne prouvent pas non plus la mauvaise foi d'EPAMARNE ; qu'il n'est pas davantage établi que la nature de remblais des parcelles qui supportaient le practice de golf ait rendu inopérant le motif d'urgence invoqué pour le diagnostic archéologique ; que la mauvaise foi d'EPAMARNE n'est pas non plus démontrée par les clauses de l'avenant à la convention d'occupation temporaire du domaine d'EPAMARNE par la SGP du 24 avril 2017. Ce n'est pas parce qu'EPAMARNE a fait savoir par voie de presse qu'une piste allait être créée au lieu de l'ancien practice de golf, pour évacuer les déblais, qu'elle est de mauvaise foi au motif qu'un autre tracé a été envisagé par la suite ; qu'il est établi que c'est SGP qui a officiellement demandé de pouvoir passer sur l'emprise foncière des terrains libérés de toute occupation pour le 1<sup>er</sup> février 2017, par lettre du 16 juillet 2016 adressée à EPAMARNE. La convention d'occupation précaire de 2014 devait de toutes manières prendre fin au mois d'octobre 2016. EPAMARNE n'est pas fautif non plus d'avoir annoncé par voie de presse qu'elle allait réaliser des investigations géologiques en mars 2017, soit après expiration de la convention d'occupation précaire, que la SARL SEPV ne reproche pas valablement à EPAMARNE les retards dans l'avancement effectif des travaux de la ZAC qui, selon elle, lui auraient permis de poursuivre plus longtemps son exploitation. Il convient de relever qu'EPAMARNE ne réalise pas lui-même les travaux en cause et de souligner une nouvelle fois que la convention d'occupation précaire avait prévu de s'achever en octobre 2016 ; que l'abus de droit et la négligence fautive alléguée d'EPAMARNE dans la mise en oeuvre des conventions de 2004 et de 2014 ne sont pas démontrés. Rien ne prouve que M. V... ait jamais reçu la promesse de l'Etat de devenir cessionnaire des terrains. Si M. V... a installé son domicile dans le logement de fonction du practice de golf, cela n'a rien changé à la nature précaire de l'occupation consentie par l'Etat puis par EPAMARNE ;

que l'ensemble des moyens de la SARL SEPV apparaissent impropres à fonder la qualification de bail commercial relativement aux conventions d'occupation précaires en cause ; qu'en outre à défaut de tout droit au maintien dans les lieux, nulle indemnité d'éviction ni aucune autre indemnité ne peut être due par le preneur qui s'est maintenu fautivement dans les lieux sans droit ni titre, d'autant que EPAMARNE a laissé à la SARL SEPV, en application de la convention litigieuse, un délai raisonnable et suffisant pour quitter les lieux ; que le jugement entrepris sera donc confirmé en toutes ses dispositions ; que par voie de conséquence les demandes indemnitaires et en expertise de la SARL SEPV seront rejetées ;

Aux motifs à les supposer adoptés qu'aux termes de l'article 12 du code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée ; que la convention d'occupation précaire se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée, en contrepartie d'une redevance modique sans commune mesure avec un loyer, qu'à raison de circonstances exceptionnelles et pour une durée dont le terme est marqué par d'autres causes que la seule volonté des parties. Les circonstances particulières justifiant le recours à une telle convention doivent exister au moment de la signature de la convention, peu important que ces circonstances aient par la suite disparues ; qu'il convient d'ajouter qu'une convention d'occupation précaire doit être conclue de manière sincère et doit répondre à une situation de précarité objective et non à la volonté de l'une des parties de se soustraire aux contraintes entourant la conclusion d'un bail ; que par ailleurs, il résulte de l'article L. 2211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, que leur domaine privé comprend l'ensemble de leurs biens et droits autres que ceux dépendant de leur domaine public ; que toutefois, la loi comprend expressément les réserves foncières dans le domaine privé des personnes publiques ; que la constitution d'une réserve foncière correspond à l'acquisition progressive de terrains ou de bâtiments, dans l'intérêt général, au moyen ou non de prérogatives de puissance publique, afin d'anticiper des actions ou opérations d'aménagement telles que définies à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme ; que l'article L.221-2 du Code de l'urbanisme prévoit que la personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière en vue d'une opération d'aménagement ne peut louer ces immeubles qu'en signant des « concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive » ; ainsi, la simple incorporation d'un bien dans une réserve foncière est de nature à justifier, à elle seule, la précarité de la convention d'occupation ; qu'en l'espèce, il ressort de la décision du Directeur Départemental de l'Équipement en date du 5 juin 2003, laquelle est annexée à la soumission du 21 septembre 2004, que « le projet de liaison entre la RNA et l'autoroute A4 à Champigny et Villiers figure au Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF) et justifie l'acquisition des terrains par l'Etat », que « cette liaison à caractère autoroutier n'est pas programmée dans l'immédiat » et que « compte tenu des délais d'instruction technique, administrative et financière des dossiers de réalisation d'infrastructures routières d'une telle importance, les travaux de cette liaison entre la RN4 et l'autoroute A4 ne seront pas engagés avant une décennie » ; qu'il est constant que dans le prolongement de cette décision, par soumission consentie le 21 septembre 2004, la SEPV s'est vue conférer un droit d'occupation temporaire des terrains nus



pas sanctionnée par la nullité de la convention, dont les conditions de validité doivent être examinées à la date de formation du contrat ; qu'il est par ailleurs constant qu'aucune fraude à la loi n'est démontrée par la SEPV, étant souligné, comme il a été statué supra, que les parcelles de terrain, dont l'occupation temporaire a été concédée à la SEPV, constituaient, lors de la conclusion de la convention, des réserves foncières excluant toute possibilité de conclusion d'un contrat autre que temporaire ; qu'en conséquence, la SEPV, qui ne démontre pas que son consentement aurait été vicié, ni que la convention serait dépourvue de cause et/ou d'objet lors de sa conclusion, sera déboutée de sa demande d'annulation de la convention du 21 septembre 2004, sans qu'il soit nécessaire, à ce stade de la discussion, d'examiner le moyen tiré d'une disparition depuis le 18 décembre 2007, de la cause de précarité de la convention, lequel est inopérant ; qu'il importe de noter que le projet de convention d'occupation précaire transmis le 26 septembre 2014 à la SEPV, lequel a été signé le 24 novembre 2014, rappelle clairement en préambule l'historique des relations contractuelles entretenues entre SEPV et l'Etat qui a ensuite subrogé EPAMARNE dans ses droits ; qu'ainsi, il y est expressément rappelé que, « par soumission en date du 21 septembre 2004, l'Etat a consenti une occupation à titre temporaire à la SEPV, à compter du 30 septembre 2004, pour une période de 10 ans, d'un ensemble de terrains nus domaniaux ( ) », que « la SEPV devait y construire un practice de golf, en attente de la réalisation du projet de liaison entre la RN4 et l'autoroute A4 à CHAMPIGNY SUR MARNE et VILLIERS SUR MARNE », et notamment que « le projet a depuis été abandonné par l'état ». ; qu'il est également indiqué que « dans le cadre de la réalisation du futur métro automatique dit « Grand Paris express » et de la future gare du Grand Paris Express ( ) EPAMARNE a aujourd'hui le projet de créer en accord avec la commune de VILLIERS SUR MARNE une ZAC sur ce secteur dite « MARNE EUROPE », en cours de concertation », que « dans l'attente de la réalisation des premiers travaux de la ZAC « MARNE EUROPE » et afin de sécuriser le site, l'EPAMARNE et la SEPV se sont rapprochées pour convenir ensemble des modalités d'une nouvelle occupation précaire sur les biens objet des présentes » ; que de même, la nouvelle convention du 24 novembre 2014 fait expressément état de la sollicitation par EPAMARNE, par lettre du 25 septembre 2014, de la DRAC ; il est à ce titre « d'ores et déjà convenu entre l'EPAMARNE et la SEPV que la nécessité d'un diagnostic archéologique pourrait notamment remettre en cause la durée de mise à disposition des biens objets des présentes, ce que la SEPV reconnaît expressément » ; que par ailleurs, aux termes des articles 2.1, 2.2 et 3 de la convention du 24 novembre 2014, SEPV accepte expressément le caractère précaire et révocable du droit d'occupation qui lui est consenti par EPAMARNE pour une durée maximum de deux ans à compter du 1er octobre 2014 en contrepartie du paiement d'une redevance annuelle de 2.000 euros, le contrat prévoyant par ailleurs que SEPV « reconnaît que la présente autorisation n'est pas soumise aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et ne peut conférer la propriété commerciale au bénéficiaire » et qu'il n'est pas reconductible, sauf accord express de l'EPAMARNE pour une durée limitée de quelques mois en fonction du calendrier de réalisation des travaux de la ZAC « MARNE EUROPE » ; qu'en l'absence de démonstration d'une quelconque manoeuvre d'EPAMARNE ayant vicié son consentement, il résulte de ces éléments contenus dans la convention signée le 24 novembre 2014, dont le projet lui a été transmis par mail du 26 septembre 2014, que la SEPV a implicitement renoncé de façon libre et éclairée et sans équivoque, à se prévaloir, malgré l'abandon du projet de VOD qu'elle place au coeur de sa demande de requalification, au statut des baux commerciaux et à la propriété commerciale, sans qu'elle puisse utilement invoquer la jurisprudence rendue au visa de l'article L.145-5 du code de commerce lequel ne régit que les baux dérogatoires dépourvus d'éléments de précarité et non les conventions d'occupation précaire ; qu'en toute hypothèse, il convient de souligner que le changement de finalité des réserves foncières, dont l'occupation temporaire a été concédée à SEPV, n'a pas pour effet de soustraire les parcelles litigieuses au domaine privé des personnes publiques, lesquelles, ainsi qu'il a été précisé supra ne peuvent, en application des dispositions de l'article L.221-2 du code de l'urbanisme, que faire l'objet de conventions d'occupation précaire pendant le temps où elles ne sont pas utilisées en vue de la réalisation des projets d'aménagement définis par l'article 300-1 du même code ; qu'or, la SEPV ne conteste pas le fait que les terrains qu'elle occupe constituent bien des réserves foncières appartenant désormais à l'EPAMARNE ; qu'en conséquence, la SEPV sera déboutée de sa demande de requalification en bail commercial de la convention d'occupation précaire du 21 septembre 2004 et partant de sa demande de nullité de la convention d'occupation précaire du 24 novembre 2014 et des actes subséquents, laquelle a pour objet l'occupation à titre précaire des réserves foncières dont l'EPAMARNE est propriétaire et pour cause l'entretien desdites réserves foncières pour EPAMARNE et l'exercice d'une activité de practice de golf pour SEPV durant le temps de la convention. 3°) Sur les demandes de l'EPAMARNE, l'article 544 du code civil dispose que « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou par les règlements » ; que par ailleurs, l'article 1134 du même code, dans sa version applicable à la cause, prévoit que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'en l'espèce, il apparaît qu'aux termes de l'article 8 de la convention d'occupation précaire du 24 novembre 2014 à effet du 1er octobre 2014, il est convenu entre les parties,

hors le cas de l'arrivée du terme normal de la convention prévue à l'article 2, qu'il pourra être mis fin à la convention par l'EPAMARNE après un préavis de trois mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception et ce, sans indemnité au profit de la société SEPV ; que l'article 11.1 de ladite convention prévoit qu'en cas de survenance du terme, anticipé ou non, le terrain devra être libéré dans les meilleurs délais et au plus tard dans le mois suivant l'expiration de la présente convention ; qu'en l'espèce, il est constant que par lettre recommandée avec accusé de réception du 8 décembre 2015, l'EPAMARNE a notifié à la SEPV la résiliation de la convention d'occupation précaire du 24 novembre 2014, lui accordant un délai de préavis de près de 9 mois pour libérer les terrains occupés à la date du 1er octobre 2016 ; que l'introduction de la présente instance et les moyens débattus par les parties témoignent du refus de la SEPV de libérer les terrains occupés en vertu de la convention du 24 novembre 2014, laquelle est par ailleurs parvenue à son terme ; qu'en conséquence, il convient de faire droit à la demande d'expulsion faite par l'EPAMARNE des parcelles occupées désormais sans droit ni titre par la SEPV et tous occupants de son chef, sans qu'il soit nécessaire en l'état d'assortir cette condamnation d'une astreinte, étant rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article L.131-1 du code des procédures civiles d'exécution, le juge de l'exécution est compétent pour assortir d'une astreinte la décision rendue par un autre juge si les circonstances en font apparaître la nécessité. ; que dans le prolongement de l'expulsion ordonnée, il sera également fait droit, en ce qu'elle en constitue la suite, à la demande d'enlèvement de tous les meubles et objets se trouvant sur les parcelles dont s'agit aux frais et risques de la SEPV ;

Alors 1°) que l'appréciation de la validité d'un acte administratif échappe à la compétence des tribunaux judiciaires ; que le juge judiciaire n'est pas compétent pour décider si une acquisition a été réalisée pour la constitution de réserves foncières ; qu'en affirmant néanmoins que la lettre du 5 juin 2003 du directeur départemental de l'Equipement annexée à la convention qui se bornait à préciser que le projet autoroutier justifiait l'acquisition des terrains par l'Etat démontrait que l'acquisition avait été réalisée pour la constitution de réserves foncières, bien que cette lettre ne l'ait pas expressément mentionné, la cour a violé la loi des 16-24 août 1790 et le décret du 16 fructidor en III ;

Alors 2°) qu'à titre subsidiaire, un contrat ne peut être qualifié de convention d'occupation précaire sans que le projet y soit mentionné et clairement identifié dans ce contrat, et soit ainsi entré dans le champ contractuel ; qu'en considérant que la SEPV avait été informée de la constitution d'une réserve foncière, sans rechercher comme elle y était invitée, si l'acte de soumission ainsi que la lettre du 5 juin 2003 ne mentionnaient pas que l'Etat, en procédant à l'acquisition des terrains domaniaux situés sur la commune de Villiers-sur-Marne avait constitué par ce biais une telle réserve foncière, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L.145-5-1 du code du commerce et des articles L.221-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme ;

Alors 3°) qu'à titre infiniment subsidiaire, la convention d'occupation précaire doit être requalifiée en bail dès lors que les raisons qui avaient motivées l'inclusion des parcelles dans le périmètre d'une opération de réserve foncière ont disparu ; que l'ordre public attaché au statut des baux commerciaux autorise toujours une partie à se prévaloir de la nullité d'une convention d'occupation précaire en raison de la disparition des raisons qui ont motivé l'inclusion des parcelles dans le périmètre d'une opération de réserve foncière, peu important qu'une nouvelle convention d'occupation précaire fondée sur un nouvel objectif est par la suite été signée ; qu'en refusant de prononcer la nullité de la convention d'occupation précaire de 2004, au motif inopérant qu'une nouvelle convention a été signée en 2014 avec un nouvel objectif, la cour d'appel a violé les articles L.145-5-1 du code du commerce et des articles L.221-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme ;

Alors 4°) que la convention d'occupation précaire doit être requalifiée en bail dès lors que les raisons qui avaient motivées l'inclusion des parcelles dans le périmètre d'une opération de réserve foncière ont disparu ; qu'en l'espèce, la SEPV soutenait devant la cour d'appel qu'il résultait du procès-verbal du conseil municipal de Villiers-sur-Marne du 18 décembre 2007 (cf. prod) que la cause de précarité de la convention avait disparu au plus tard le 18 décembre 2007 (conclusions, p. 16) ; qu'en refusant d'annuler la convention de 2004, après avoir pourtant constaté, par motifs adoptés qu'il ressortait effectivement du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 18 décembre 2007 que le projet de Voie de desserte Orientale a finalement été abandonné par l'Etat, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations a violé les articles L.145-5-1 du code du commerce et des articles L.221-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de paris g1  
19 octobre 2018 (n°17/00696)

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 23-01-2020
- Cour d'appel de Paris G1 19-10-2018