

Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 2 avril 2009), que les consorts X..., propriétaires de locaux à usage commercial de garage automobile donnés à bail à la société Garage du Parc Monceau (la société GPM), ont, par acte du 27 juin 2003, notifié à la locataire un congé avec refus de renouvellement et offre d'une indemnité d'éviction ; que cette dernière a assigné les bailleurs pour que soient fixées les indemnités d'éviction et d'occupation ;

Attendu que la société GPM fait grief à l'arrêt de fixer au 1er juin 2006 la date de restitution des locaux, alors, selon le moyen :

1°/ que lors d'une cessation d'activité consécutive au refus de renouvellement du bail par le bailleur, c'est à celui-ci et non au preneur évincé qu'il appartient de procéder aux travaux prescrits par l'article 18 de l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes ; qu'en décidant qu'il incombait à la société GPM, preneuse à bail, de procéder à la neutralisation définitive des réservoirs après avoir constaté que la cessation d'activité et donc l'obligation de neutraliser les cuves résultaient directement du congé avec refus de renouvellement donné par les bailleurs, les consorts X..., les juges du fond n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations et partant ont violé l'article L. 145-14 du code de commerce ensemble l'article 18 de l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes ;

2°/ que le preneur ne peut être tenu que de restituer les lieux dans l'état où ils se trouvaient lors de la conclusion du bail ; qu'en s'abstenant de rechercher, comme le demandait la société GPM, si, lors de la conclusion du bail, les consorts X... avaient mis à la disposition du locataire des locaux assortis d'un certificat de neutralisation, s'agissant des installations de carburants, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1730 du code civil ;

3°/ que l'obligation de restituer, qui pèse sur le locataire en fin de bail, doit être déterminée, quant à son étendue ou à ses modalités, en fonction de la destination conventionnelle des locaux ; qu'en s'abstenant de rechercher, par suite, si, les locaux étant à usage de garage, la société GPM n'avait pas satisfait à ses obligations sans qu'on puisse lui opposer l'absence de neutralisation définitive, cette absence de neutralisation définitive ne faisant en aucune façon obstacle à la poursuite dans les lieux d'une activité de garage, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1729 et 1730 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que la société GPM, si elle avait, en suite du congé à effet au 1er janvier 2004, quitté les lieux le 1er juin 2005, était tenue, comme dernier exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement, de prendre, en application de l'article R. 512-74 du code de l'environnement, toutes les dispositions utiles pour la mise en sécurité du site, et, s'agissant des réservoirs de carburant et de leurs équipements annexes, de les neutraliser conformément aux dispositions de l'article 18 de l'arrêté du 22 juin 1998, la cour d'appel en a déduit à bon droit que l'indemnité d'occupation avait couru jusqu'au 1er juin 2006, date à

laquelle la locataire avait justifié avoir pris ces mesures ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société GPM aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société GPM à payer aux consorts X... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société GPM ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf mai deux mille dix.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Foussard, avocat aux Conseils pour la société GPM

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a fixé à 314.124,75 € la dette de la Société GPM à l'égard des consorts X... au titre de l'indemnité d'occupation, en considérant qu'il convenait de fixer son terme au 1er juin 2006, et ordonné la compensation, à concurrence de la plus petite des deux sommes, avec l'indemnité d'éviction ;

AUX MOTIFS QUE « sur la durée pour laquelle est due l'indemnité d'occupation, si la Société GPM a quitté les lieux le 1er juin 2005 et a produit un certificat de dégazage en date du 27 mai 2005, il demeure que l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes énonce, en son article 18, que « Lors d'une cessation d'activité de l'exploitation, les réservoirs doivent être dégazés et nettoyés avant d'être retirés ou à défaut neutralisés par un solide physique inerte. Le produit utilisé pour la neutralisation doit recouvrir toute la surface de la paroi interne du réservoir et posséder à terme une résistance suffisante pour empêcher l'affaissement du sol en surface. Une neutralisation à l'eau peut être tolérée lors d'une cessation d'activité temporaire. Une réépreuve est effectuée avant la remise en service de l'exploitation. Une neutralisation à l'eau ne peut excéder vingt-quatre mois » ; qu'il résulte d'une lettre de la préfecture des Hauts-de-Seine du février 2006 que les éléments transmis par la Société GPM le 21 novembre 2005, lors de sa déclaration de cessation d'activité, étaient incomplets et qu'en particulier, elle n'avait pas justifié de la neutralisation définitive de l'installation de distribution de liquide inflammable ainsi que des certificats de neutralisation, soit temporaire, soit définitive ; que ce n'est que le 1er juin 2006 que la Société GPM a fait parvenir à la Préfecture des Hauts-de-Seine un certificat de neutralisation en date du 7 avril 2006, un contrôle de dégazage du 11 avril 2006 ainsi qu'un certificat de démontage du volucompteur et obturation des tuyauteries carburant en date du 18 mai 2006 ; que ce n'est qu'après réception de ces documents que la préfecture lui a délivré le 5 octobre 2006 le récépissé de déclaration de cessation d'activité ; que les bailleurs ne pouvant relouer les locaux qu'après que ces opérations ont été effectuées, sous peine d'engager leur responsabilité notamment vis-à-vis d'un nouveau preneur, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que l'indemnité d'occupation était due jusqu'au 1er juin 2006 ; que le congé ayant pris effet au 1er janvier 2004, le montant de l'indemnité d'occupation s'élève donc à la somme de : $174.600 \times 29 \text{ mois} = 421.950 \text{ euros}$ dont il convient de déduire la somme de 107.825,25 euros déjà payée par

la Société GPM, soit un solde de 314.124,75 euros (...) » (arrêt, p. 6, dernier § et p. 7) ;

ALORS QUE, premièrement, lors d'une cessation d'activité consécutive au refus de renouvellement du bail par le bailleur, c'est à celui-ci et non au preneur évincé qu'il appartient de procéder aux travaux prescrits par l'article 18 de l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes ; qu'en décidant qu'il incombait à la société GPM, preneuse à bail, de procéder à la neutralisation définitive des réservoirs après avoir constaté que la cessation d'activité et donc l'obligation de neutraliser les cuves résultaient directement du congé avec refus de renouvellement donné par les bailleurs, les consorts X..., (arrêt p. 6, § 1), les juges du fond n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations et partant ont violé l'article L. 145-14 du Code de commerce ensemble l'article 18 de l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes ;

ALORS QUE, deuxièmement, le preneur ne peut être tenu que de restituer les lieux dans l'état où ils se trouvaient lors de la conclusion du bail ; qu'en s'abstenant de rechercher, comme le demandait la Société GPM, si, lors de la conclusion du bail, les consorts X... avaient mis à la disposition du locataire des locaux assortis d'un certificat de neutralisation, s'agissant des installations de carburants (conclusions du 23 juin 2008, p. 5), les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1730 du Code civil ;

Et ALORS QUE, troisièmement, l'obligation de restituer, qui pèse sur le locataire en fin de bail, doit être déterminée, quant à son étendue ou à ses modalités, en fonction de la destination conventionnelle des locaux ; qu'en s'abstenant de rechercher, par suite, si, les locaux étant à usage de garage, la Société GPM n'avait pas satisfait à ses obligations sans qu'on puisse lui opposer l'absence de neutralisation définitive, cette absence de neutralisation définitive ne faisant en aucune façon obstacle à la poursuite dans les lieux d'une activité de garage (conclusions du 23 juin 2008, p. 5), les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1729 et 1730 du Code civil.