

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 21 septembre 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 637 F-D

Pourvoi n° F 21-17.431

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 21 SEPTEMBRE 2022

La société Trigone, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 5], a formé le pourvoi n° F 21-17.431 contre l'arrêt rendu le 31 mars 2021 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 5), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Suez RV Yonne métaux, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ à la société Trigone, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1],

défenderesses à la cassation.

Les sociétés Suez RV Yonne métaux et Trigone ont formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Les demanderesses au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, le moyen unique de cassation également annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations de Me Laurent Goldman, avocat de la société Trigone SCI, de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebah, avocat de la société Suez RV Yonne métaux et de la société Trigone SA, après débats en l'audience publique du 28 juin 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. David, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Letourneur, 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 le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 31 mars 2021), les 12 et 16 décembre 2008, la société civile immobilière Trigone (la SCI) a donné en location à la société anonyme Trigone, aux droits de laquelle se trouve la société Shamrock environnement, devenue Suez RV Yonne métaux, trois parcelles cadastrées [Cadastre 8], [Cadastre 6] et [Cadastre 2] supportant des bureaux et un hangar.

2. La société anonyme Trigone y a exercé, ainsi que sur des parcelles attenantes dont elle était propriétaire, une activité de récupération et de recyclage de déchets industriels banals et de matières premières secondaires relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

3. Le 20 mars 2012, les parties ont résilié le bail à effet du 31 mars 2012.

4. Le 19 décembre 2014, la société Shamrock environnement a notifié au préfet de l'Yonne, au maire de Brienon-sur-Armançon et à la SCI la mise à l'arrêt définitif de l'installation.

5. Le 27 octobre 2015, se prévalant de l'absence de libération des lieux et de manquement à leurs obligations, la SCI a assigné la société Shamrock environnement et la société anonyme Trigone en indemnisation de ses préjudices et en paiement d'une indemnité d'occupation.

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi principal, pris en sa quatrième branche, et sur le moyen du pourvoi incident, ci-après annexés

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen du pourvoi principal, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

7. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter le surplus de ses demandes et sa demande supplémentaire d'indemnisation d'une perte de valeur de son bien, alors « qu'à l'expiration du bail, les lieux loués ne peuvent être restitués que par la remise effective des clés ; que la cour d'appel qui, bien qu'elle ait constaté que le preneur n'avait pas restitué les clés du site, s'est néanmoins fondée, pour débouter la société Trigone SCI de sa demande en paiement d'indemnités d'occupation et de remboursement de la taxe foncière pour la période postérieure au 1er avril 2012, sur les circonstances inopérantes que cette absence de remise manuelle des clés n'avait pas empêché l'huissier de se rendre sur le site et d'y pénétrer, que

la bailleresse n'avait pas réclamé à la société Trigone SA la restitution des clés dans les années qui ont suivi la résiliation anticipée du bail en 2012, et qu'elle n'en avait pas fait état dans ses courriers des 19 mars 2015, ni dans son assignation du mois d'octobre 2015, a violé l'article 1737 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1737 du code civil :

8. Selon ce texte, le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

9. Pour rejeter la demande de la SCI en paiement d'indemnités d'occupation et de taxes foncières, l'arrêt retient que l'absence de remise manuelle des clés n'a pas empêché l'huissier de se rendre sur le site et d'y pénétrer, que la SCI n'a pas réclamé la restitution des clés dans les années ayant suivi la résiliation anticipée du bail en 2012 et qu'elle n'en a fait état ni dans ses courriers adressés à la société preneuse ni dans son assignation.

10. Il ajoute qu'en requérant les services d'un huissier de justice pour « établir la situation dans lesquels les lieux ont été restitués », la SCI en a admis la restitution.

11. En statuant ainsi, sans constater la remise des clefs au bailleur en personne, ou à un mandataire dûment habilité à les recevoir, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Et sur le moyen du pourvoi principal, pris en sa cinquième branche

Enoncé du moyen

12. La SCI fait le même grief à l'arrêt, alors « que lorsqu'une installation classée pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation, est mise à l'arrêt définitif, c'est à l'exploitant de justifier que le site se trouve dans un état conforme à celui exigé par les articles L. 512-6-1 et R. 512-39-1 du code de l'environnement ; que la cour d'appel qui, bien qu'elle ait constaté, d'une part, que la société Trigone SA avait exploité à partir de 1996 sur les parcelles [Cadastre 8], [Cadastre 6] et [Cadastre 2] appartenant à la société Trigone SCI une activité classée, soumise à autorisation, de tri de déchets industriels banals et, d'autre part, que l'exploitant ne justifiait pas de la remise en état du site sur lequel il avait exploité une activité soumise à autorisation classée, a retenu, pour rejeter la demande indemnitaire du propriétaire, que celui-ci ne démontrait pas que l'éventuel non-respect par l'exploitant des dispositions du code de l'environnement concernait une activité exercée sur ses parcelles [Cadastre 8], [Cadastre 6] et [Cadastre 2], a violé les textes précités, dans leur rédaction applicable en la cause, et l'article 1353 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 512-6-1, dans sa rédaction applicable au litige, et R. 512- 39-1 du code de l'environnement :

13. Il résulte de ces textes que l'indemnité d'occupation par le locataire exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement est due jusqu'à ce que celui-ci justifie de l'accomplissement de son obligation légale de remise en état du site.

14. Pour rejeter la demande d'indemnité d'occupation, l'arrêt retient que, si, d'une part, la société Trigone a exercé son activité sur un terrain appartenant pour partie à la SCI, d'autre part, les sociétés Trigone et Suez RV Yonne métaux ne justifient pas du respect des obligations imposées par le code de l'environnement, la SCI ne démontre pas que l'éventuel non-respect de ces obligations concerne une activité exercée sur ses parcelles [Cadastre 8], [Cadastre 6] et [Cadastre 2].

15. En statuant ainsi, la cour d'appel, qui a fait peser la charge de la preuve de la remise en état du site sur la SCI, a violé

les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes de la société civile immobilière Trigone en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période comprise entre le 1er avril 2012 et le 31 août 2018, en remboursement de la taxe foncière et en indemnisation de la perte de valeur de son bien, l'arrêt rendu le 31 mars 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris autrement composée ;

Condamne la société anonyme Trigone et la société Suez RV Yonne métaux aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société anonyme Trigone et la société Suez RV Yonne métaux et les condamne à payer à la société civile immobilière Trigone somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Laurent Goldman, avocat aux Conseils, pour la société Trigone SCI (demanderesse au pourvoi principal)

La société Trigone SCI fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir déboutée du surplus de ses demandes et de sa demande supplémentaire d'indemnisation d'une perte de valeur de son bien ;

1°) ALORS QU'à l'expiration du bail, les lieux loués ne peuvent être restitués que par la remise effective des clés ; que la cour d'appel qui, bien qu'elle ait constaté que le preneur n'avait pas restitué les clés du site, s'est néanmoins fondée, pour débouter la société Trigone SCI de sa demande en paiement d'indemnités d'occupation et de remboursement de la taxe foncière pour la période postérieure au 1er avril 2012, sur les circonstances inopérantes que cette absence de remise manuelle des clés n'avait pas empêché l'huissier de se rendre sur le site et d'y pénétrer, que la bailleuse n'avait pas réclamé à la société Trigone SA la restitution des clés dans les années qui ont suivi la résiliation anticipée du bail en 2012, et qu'elle n'en avait pas fait état dans ses courriers des 19 mars 2015, ni dans son assignation du mois d'octobre 2015, a violé l'article 1737 du code civil ;

2°) ALORS QU'en se contentant de relever, pour dire que la bailleuse ne pouvait affirmer que les lieux ne lui avaient pas été restitués au terme du bail, que celle-ci avait admis la restitution en requérant les services d'un huissier de justice pour « établir l'état des lieux de la situation dans lesquels les lieux ont été restitués », sans s'expliquer sur la déclaration de la société Trigone SCI, rapportée par ce même huissier dans son procès-verbal, selon laquelle « aucune clé n'a été restituée à ce jour », la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE la restitution des lieux loués par l'exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, n'est acquise, indépendamment de la remise des clés, qu'à compter de l'achèvement des opérations de cessation d'activité prescrites par le code de l'environnement ; que la cour d'appel qui, bien qu'elle ait constaté qu'il ressortait des pièces du dossier que la SA Trigone avait exploité une activité classée, soumise à autorisation, de tri de déchets industriels banals sur un terrain de 25.195 m², dont 8.617 m² appartenant à la SCI Trigone, qu'elle n'avait notifié l'arrêt d'exploitation de ses activités en préfecture que le 19 décembre 2014 et qu'elle avait effectué, sur ce terrain, des opérations de nettoyage et de cessation d'activité courant 2014 et 2016, a néanmoins retenu, pour débouter la société Trigone SCI de sa demande en paiement d'indemnités d'occupation et de

remboursement de la taxe foncière pour la période postérieure au 1er avril 2012, qu'il n'était pas établi que le preneur n'avait pas libéré les parcelles lui appartenant dès le mois de mars 2012, a violé l'article 1737 du code civil ;

4°) ALORS QUE dans ses conclusions d'appel, la société Trigone SCI se prévalait, à l'appui de sa demande indemnitaire, des multiples dégradations que les locaux donnés à bail à la société Trigone SA avaient subies, suivant le constat réalisé par huissier le 22 juin 2012 : « important dégât des eaux, radiateurs hors d'usage, radiateurs éventrés, réserve sur le fonctionnement de la chaudière, sols et murs sales (et pour certains dégradés), fermetures défailtantes, porte fracturée, etc. » (conclusions, p.9) ; qu'en se bornant à relever, pour limiter le montant de l'indemnité versée au bailleur à la somme de 74.423,74 euros TTC, que le système de chauffage avait été détérioré par le preneur et que cela n'était en revanche pas établi s'agissant de l'installation électrique des bâtiments et de la porte d'entrée, sans s'expliquer, comme elle y était invitée, sur les autres détériorations invoquées, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1732 du code civil ;

5°) ALORS QUE lorsqu'une installation classée pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation, est mise à l'arrêt définitif, c'est à l'exploitant de justifier que le site se trouve dans un état conforme à celui exigé par les articles L. 512-6-1 et R. 512-39-1 du code de l'environnement ; que la cour d'appel qui, bien qu'elle ait constaté, d'une part, que la société Trigone SA avait exploité à partir de 1996 sur les parcelles [Cadastre 8], [Cadastre 6] et [Cadastre 2] appartenant à la société Trigone SCI une activité classée, soumise à autorisation, de tri de déchets industriels banals et, d'autre part, que l'exploitant ne justifiait pas de la remise en état du site sur lequel il avait exploité une activité soumise à autorisation classée, a retenu, pour rejeter la demande indemnitaire du propriétaire, que celui-ci ne démontrait pas que l'éventuel non-respect par l'exploitant des dispositions du code de l'environnement concernait une activité exercée sur ses parcelles [Cadastre 8], [Cadastre 6] et [Cadastre 2], a violé les textes précités, dans leur rédaction applicable en la cause, et l'article 1353 du code civil ;

6°) ALORS QUE, en tout état de cause, en se contentant d'affirmer que la société Trigone SCI ne démontrait pas que l'éventuel non-respect par l'exploitant des dispositions du code de l'environnement concernait une activité exercée sur les parcelles [Cadastre 8], [Cadastre 6] et [Cadastre 2], sans s'expliquer sur le courrier adressé à l'exploitant par la préfecture de l'Yonne le 26 janvier 2016, aux termes duquel le préfet avait relevé que « comme le montrent des photographies prises en 1999 et 2002 () des stockages ont pu être réalisés sur des parcelles n'ayant pas fait l'objet de sondages et d'analyses des sols », que « ces parcelles sont notamment les parcelles [Cadastre 7], [Cadastre 4], [Cadastre 2] et [Cadastre 3] (pour partie) » (on souligne), et que « le diagnostic n'apparaît donc pas comme avoir été mené sur l'ensemble des installations » (on souligne), ce qui était de nature à établir que le non-respect par l'exploitant de ses obligations au titre des articles L. 512-6-1 et R. 512-39-1 du code de l'environnement concernait une activité exercée sur les parcelles de la société Trigone SCI, a violé l'article 455 du code de procédure civile. Moyen produit par la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebah, avocat de la société Suez RV Yonne métaux et de la société Trigone SA (demanderesse au pourvoi incident)

La société Suez RV Yonne Métaux fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée à payer à la SCI Trigone, la somme de 74.423,47 euros TTC en réparation du préjudice subi du fait de la détérioration de l'installation de chauffage du bâtiment de bureaux restitué ;

1°) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que l'article 1732 du code civil est supplétif de la volonté des parties ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt que « de manière anticipée, les parties au bail commercial de 2008 y ont mis fin par une nouvelle convention du mois de mars 2012 prévoyant les dispositions financières, l'absence d'état des lieux et pour seules obligations à la charge de la SA Trigone, preneur, le démontage de la chaîne de tri et le débarras du site de tout encombrant. Cet acte met définitivement fin aux relations entre les parties et empêche la SCI Trigone de réclamer ensuite l'exécution d'obligations résultant du bail commercial non reprises dans l'acte de 2012, sauf à remettre en cause la valeur contractuelle de celui-ci » ; qu'en énonçant que cet acte ne dispensait pas le preneur de son obligation, posée par l'article 1732 du code civil, de répondre des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute, et que la société Shamrock Environnement, substituée aux droits de la SA Trigone, était dès lors tenue d'indemniser le préjudice résultant de la détérioration du chauffage dont elle avait reconnu l'existence, la Cour d'appel, qui, en l'état de l'acte du 20 mars 2012 susvisé définissant exclusivement les obligations des parties et ne mettant pas à la charge du preneur

l'obligation de répondre des dégradations ou des pertes arrivant pendant sa jouissance, ne pouvait opposer à ce dernier les dispositions de l'article 1732 du code civil, qui n'étaient que supplétives de volonté, a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article 1732 du même code ;

2°) ALORS QU'en faisant application des dispositions de l'article 1731 du code civil aux termes desquelles « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire » au motif que l'acte du 20 mars 2012, mettant un terme par anticipation au bail de 2008, prévoyait qu'il n'y aurait pas d'état des lieux au terme de ce bail, quand l'article 1731 du code civil vise exclusivement l'état des lieux d'entrée, la Cour d'appel, qui a appliqué cet article du code civil en dehors de son champ d'application, l'a violé ;

3°) ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que l'article 1731 du code civil est supplétif de la volonté des parties ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt que « de manière anticipée, les parties au bail commercial de 2008 y ont mis fin par une nouvelle convention du mois de mars 2012 prévoyant les dispositions financières, l'absence d'état des lieux et pour seules obligations à la charge de la SA Trigone, preneur, le démontage de la chaîne de tri et le débarras du site de tout encombrant. Cet acte met définitivement fin aux relations entre les parties et empêche la SCI Trigone de réclamer ensuite l'exécution d'obligations résultant du bail commercial non reprises dans l'acte de 2012, sauf à remettre en cause la valeur contractuelle de celui-ci » ; que la Cour d'appel qui, en l'état de l'acte du 20 mars 2012 susvisé définissant exclusivement les obligations des parties et ne mettant pas à la charge du preneur l'obligation de rendre les lieux en bon état de réparations locatives, ne pouvait opposer au preneur les dispositions précitées de l'article 1731 du code civil, qui n'étaient que supplétives de volonté, a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article 1731 du même code.