

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 12 octobre 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 697 F-D

Pourvoi n° C 21-20.970

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 12 OCTOBRE 2022

La société Galloo Littoral, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° C 21-20.970 contre l'arrêt rendu le 10 juin 2021 par la cour d'appel de Douai (chambre 2, section 1), dans le litige l'opposant à la société Les Prés d'Isques, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3], défenderesse à la cassation.

La société civile immobilière Les Prés d'Isques a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt.

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, cinq moyens de cassation annexés au présent arrêt.

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la société Galloo Littoral, de la SCP Gaschignard, avocat de la société Les Prés d'Isques, après débats en l'audience publique du 6 septembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, 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.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à la société civile immobilière Les Prés d'Isques (la SCI) du désistement de son pourvoi incident.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Douai, 10 juin 2021), le 31 janvier 2007, la SCI a donné à bail commercial à la société Galloo Littoral un site industriel comprenant une aire de stockage et des bâtiments pour toutes activités commerciales et plus particulièrement pour l'exploitation d'un dépôt de ferraille autorisé par arrêté préfectoral.

3. Le 24 juillet 2012, la société Galloo littoral a donné congé à effet au 31 janvier 2013.

4. Le 13 décembre 2012, elle a déposé en préfecture un dossier de cessation des activités des installations exploitées dans la zone nord du site, en application de l'article R. 512-66-1 du code de l'environnement.

5. Au vu d'états des lieux réalisés par un huissier de justice et de rapports d'experts, la SCI a assigné la société Galloo littoral en indemnisation du coût de la remise en état du site et en paiement d'une indemnité d'occupation.

Examen des moyens

Sur les deuxième, troisième et cinquième moyens, 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 moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

7. La société Galloo littoral fait grief à l'arrêt de la condamner à payer diverses sommes au titre de la remise en état du site et à titre d'indemnité d'occupation, alors « que le dernier exploitant est tenu d'une obligation de remise en état lors de la mise à l'arrêt définitive d'une installation classée pour la protection de l'environnement ; que tel n'est pas le cas lorsqu'à la fin du bail, le bailleur manifeste l'intention de reprendre l'exploitation par lui-même ou par l'intermédiaire d'un repreneur ; qu'en se bornant à relever qu'il n'est pas établi que la SCI Les Prés d'Isques ait manifesté l'intention de reprendre l'exploitation du site par elle-même ou par l'intermédiaire d'un repreneur, sans rechercher, comme l'y invitait la société Galloo Littoral, si cette intention ne résultait pas du fait que la SCI Les Prés d'Isques avait, dans le cadre des opérations d'expertise, revendiqué le maintien sur le site d'équipements essentiels à l'activité de récupération de métaux et permettant que le site demeure opérationnel pour poursuivre l'activité précédemment exercée par la société Galloo Littoral, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 512-6-1 du code de l'environnement. »

Réponse de la Cour

8. Il résulte des articles L. 512-6-1 et R. 512-39-1 et suivants du code de l'environnement, dans leur rédaction applicable à l'espèce, que, lorsqu'une installation classée pour la protection de l'environnement est mise à l'arrêt définitif, la mise en sécurité et la remise en état du site incombent au dernier exploitant, les mesures nécessaires devant être prises ou prévues dès l'arrêt de l'exploitation.

9. La cour d'appel a relevé que la société Galloo Littoral, dernier exploitant du site, avait déposé en préfecture le 13 décembre 2012 un dossier de cessation d'activité des installations exploitées sur les parcelles constituant la zone Nord en application de l'article R. 512-66-1 du code de l'environnement avec cessation d'activité effective à compter du 15 janvier 2013, et retenu que les travaux de dépollution réalisés par apports de terre étaient insuffisants et non conformes aux préconisations de la Direction départementale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (la DREAL) quant à leurs caractéristiques chimiques.

10. L'intention du propriétaire de reprendre l'exercice de son activité industrielle étant sans incidence sur l'obligation légale particulière de mise en sécurité et remise en état du site pesant sur le dernier exploitant dans l'intérêt général de protection de la santé ou de la sécurité publique et de l'environnement, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ces constatations rendaient inopérante, a exactement déduit de ces seuls motifs que l'obligation de remettre le site en état s'imposait au locataire exploitant ayant mis l'installation à l'arrêt définitif.

11. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

Sur le quatrième moyen

Enoncé du moyen

12. La société Galloo Littoral fait grief à l'arrêt de la condamner au paiement d'une certaine somme au titre d'indemnité d'occupation, alors :

« 1°/ que la réparation du dommage, qui doit être intégrale, ne saurait excéder le montant du préjudice ; qu'ainsi le paiement d'une indemnité d'occupation, calculée sur la valeur locative du bien, suppose qu'à raison de la méconnaissance de ses obligations par le preneur, le bailleur se trouve dans l'impossibilité totale d'exploiter son bien ; que tel n'est pas le cas lorsque l'inexécution des travaux de remise en état ne s'oppose pas, compte tenu de leur ampleur limitée, à l'exploitation du bien par le bailleur, et notamment à sa relocation partielle ; qu'en retenant que la SCI Les Près d'Isques était fondée à solliciter une indemnité d'occupation jusqu'à l'achèvement des travaux de remise en état « et ce quelle que soit l'ampleur des travaux à réaliser », sans rechercher si, comme le constatait notamment le rapport de Mme [D], le site ne pouvait pas être au moins partiellement exploité, en dépit de la non réalisation des travaux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du code civil ;

2°/ que la réparation du dommage, qui doit être intégrale, ne saurait excéder le montant du préjudice ; qu'en s'abstenant de rechercher, comme l'y invitait la société Galloo Littoral, si compte tenu des circonstances de l'espèce, et notamment du fait que la SCI Les Près d'Isques n'était pas dans l'impossibilité d'exploiter son bien et du fait que, comme le soulignait le rapport de Mme [D], la contribution de la société Galloo Littoral à l'état de pollution du site était « marginale », la condamnation de la société Galloo Littoral à verser, pendant une période de plus de six ans, une indemnité d'occupation calculée sur la valeur locative de l'ensemble du site n'était pas disproportionnée au regard du préjudice subi par la SCI Les Près d'Isques, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du code civil, ensemble au regard du principe de proportionnalité. »

Réponse de la Cour

13. La cour d'appel a constaté que le bail portait sur des biens immobiliers dont la zone Sud comprenait les activités

connexes à l'activité relevant des installations classées pour la protection de l'environnement, située en zone Nord.

14. Elle a retenu que les travaux préconisés par l'expert en dépollution, précisés en juillet 2017 par la DREAL, consistant, après évacuation des terres d'apport déjà utilisées, dans la réalisation d'un remblai avec des terres d'apport aux caractéristiques chimiques compatibles avec le site, dans la protection des travailleurs contre l'inhalation de substances en intérieur et extérieur et dans la protection de la nappe phréatique par une étanchéité des terrains par tout moyen efficace, constituaient un pré-requis à la remise en exploitation du site pour un usage industriel.

15. Elle a également relevé que l'expert désigné pour se prononcer sur les dégradations et désordres à l'issue du bail avait indiqué que la dégradation des terre-pleins, qui empêchait la libre circulation des camions sur les plates-formes de chargement et de déchargement des différents matériaux, rendait impossible la remise du site en location.

16. Elle a pu en déduire, sans être tenue de procéder à des recherches sur la possibilité d'une relocation partielle du site ou sur le caractère disproportionné de l'indemnité d'occupation que ses constatations rendaient inopérantes, que le locataire, qui, à l'issue du bail, était tenu d'une restitution intégrale et qui n'avait pas, au jour de son départ, effectué les mesures de remise en état qui lui incombaient tant au titre de la législation sur l'environnement que du bail commercial, était redevable d'une indemnité d'occupation dont elle a fixé le montant par référence au loyer contractuel.

17. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Galloo Littoral aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Galloo Littoral et la condamne à payer à la société civile immobilière Les Près d'Isques la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Maunand, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du douze octobre deux mille vingt-deux

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens au produits au pourvoi principal par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour la société Galloo Littoral

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société Galloo Littoral fait grief l'arrêt infirmatif attaqué de l'avoir condamnée à payer à la SCI Les Près d'Isques la somme de 169 439,34 euros au titre de la remise en état du site situé à [Adresse 2] et la somme de 617 378,25 euros à titre d'indemnité d'occupation, et d'avoir par conséquent rejeté ses demandes reconventionnelles ;

ALORS QUE le dernier exploitant est tenu d'une obligation de remise en l'état lors de la mise à l'arrêt définitive d'une

installation classée pour la protection de l'environnement ; que tel n'est pas le cas lorsqu'à la fin du bail, le bailleur manifeste l'intention de reprendre l'exploitation par lui-même ou par l'intermédiaire d'un repreneur ; qu'en se bornant à relever qu'il n'était pas établi que la SCI Les Près d'Isques ait manifesté l'intention de reprendre l'exploitation du site par elle-même ou par un l'intermédiaire d'un repreneur, sans rechercher, comme l'y invitait la société Galloo Littoral (conclusions d'appel, p. 47 et 48), si cette intention ne résultait pas du fait que la SCI Les Près d'Isques avait, dans le cadre des opérations d'expertise, revendiqué le maintien sur le site d'équipements essentiels à l'activité de récupération de métaux et permettant que le site demeure opérationnel pour poursuivre l'activité précédemment exercée par la société Galloo Littoral, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 512-6-1 du code de l'environnement.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

La société Galloo Littoral fait grief l'arrêt infirmatif attaqué de l'avoir condamnée à payer à la SCI Les Près d'Isques la somme de 169 439,34 euros au titre de la remise en état du site situé à [Adresse 2] ;

ALORS QUE le principe de la réparation intégrale impose d'indemniser la victime à l'exacte mesure de son préjudice, sans perte ni profit ; que la société Galloo Littoral a soutenu, en produisant un arrêté préfectoral complémentaire validé par la DREAL, que la condamnation à verser la somme de 104 648,08 euros au titre de l'aménagement des terre-pleins conduirait à une double indemnisation du bailleur dans la mesure où l'arrêté préfectoral lui imposait également des travaux de nature « à atteindre une portance minimale de 50 mégapascals » et donc à assurer à la remise en état des terre-pleins (conclusions d'appel, p. 62) ; qu'en condamnant la société Galloo Littoral au paiement de la somme de 104 648,58 sans s'expliquer sur ce risque de double indemnisation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

La société Galloo Littoral fait grief l'arrêt infirmatif attaqué de l'avoir condamnée à payer à la SCI Les Près d'Isques la somme de 169 439,34 euros au titre de la remise en état du site situé à [Adresse 2] ;

ALORS QUE le contrat de bail stipulait que le bailleur n'accéderait à la propriété des améliorations réalisées dans les lieux loués par le locataire qu'au départ de ce dernier ; qu'en retenant que la société Galloo Littoral n'était pas fondée à démonter les locaux qu'elle prétend avoir aménagés pour la condamner à la remise en état des lieux quand il résultait de ses propres constatations que le démontage était intervenu avant que la société Galloo Littoral ne quitte les lieux, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations a violé l'article 1134 du code civil, ensemble l'article 555 du code civil.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

La société Galloo Littoral fait grief l'arrêt infirmatif attaqué de l'avoir condamnée à payer à la SCI Les Près d'Isques la somme de 617 378,25 euros au titre de l'indemnité d'occupation, dont à déduire la provision de 120 000 euros allouée par la cour d'appel de DOUAI suivant arrêt du 7 décembre 2017 ;

1°/ ALORS QUE la réparation du dommage, qui doit être intégrale, ne saurait excéder le montant du préjudice ; qu'ainsi le paiement d'une indemnité d'occupation, calculée sur la valeur locative du bien, suppose qu'à raison de la méconnaissance de ses obligations par le preneur, le bailleur se trouve dans l'impossibilité totale d'exploiter son bien ; que tel n'est pas le cas lorsque l'inexécution des travaux de remise en état ne s'oppose pas, compte tenu de leur ampleur limitée, à l'exploitation du bien par le bailleur, et notamment à sa relocation partielle ; qu'en retenant que la SCI Les Près d'Isques était fondée à solliciter une indemnité d'occupation jusqu'à l'achèvement des travaux de remise en état « et ce quelle que soit l'ampleur des travaux à réaliser », sans rechercher si, comme le constatait notamment le rapport de Mme [D], le site ne pouvait pas être au moins partiellement exploité, en dépit de la non réalisation des travaux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du code civil ;

2°/ ALORS QUE la réparation du dommage, qui doit être intégrale, ne saurait excéder le montant du préjudice ; qu'en

s'abstenant de rechercher, comme l'y invitait la société Galloo Littoral (conclusions d'appel, p. 64 à 68), si compte tenu des circonstances de l'espèce, et notamment du fait que la SCI Les Prés d'Isques n'était pas dans l'impossibilité d'exploiter son bien et du fait que, comme le soulignait le rapport de Mme [D], la contribution de la société Galloo Littoral à l'état de pollution du site était « marginale », la condamnation de la société Galloo Littoral à verser, pendant une période de plus de six ans, une indemnité d'occupation calculée sur la valeur locative de l'ensemble du site n'était pas disproportionnée au regard du préjudice subi par la SCI Les Prés d'Isques, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du code civil, ensemble au regard du principe de proportionnalité.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

La société Galloo Littoral fait grief l'arrêt infirmatif attaqué de l'avoir condamnée à payer à la SCI Les Prés d'Isques la somme de 617 378,25 euros au titre de l'indemnité d'occupation, dont à déduire la provision de 120 000 euros allouée par la cour d'appel de DOUAI suivant arrêt du 7 décembre 2017 ;

ALORS QUE le juge doit se déterminer d'après les circonstances particulières de l'espèce et non par voie de référence à des causes déjà jugées ; qu'en relevant, par emprunt à la motivation d'un arrêt du 28 janvier 2021 relatif à un litige distinct entre la société Galloo Littoral et la SCI Brunelot, que « le bail portant sur un ensemble immobilier couvrant tant la zone Nord que la zone Sud du site, il y a lieu de relever que si seule la zone Nord relevait de la législation pour les installations classées, la zone Sud comprenait les activités connexes à l'activité ICPE, que la société Galloo Littoral a déposé un dossier de cessation d'activité portant sur l'ensemble du site », sans analyser les circonstances de l'espèce dont il résultait notamment que la société Galloo Littoral n'avait jamais exploité la zone Sud, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Moyens au produits au pourvoi incident par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour la société Les Prés d'Isques

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La SCI Les Prés d'Isques est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir exclusivement statué sur l'indemnité d'occupation due à la SCI Les Prés d'Isques au titre de la période du 31 janvier 2013 au 31 mars 2019, refusé de statuer pour la période postérieure, et ainsi limité l'indemnisation à la somme de 617 378,25 euros augmentée de trois mois pour la durée des travaux,

1°- ALORS QUE l'appel remet la chose jugée en question pour qu'il soit à nouveau statué devant la juridiction d'appel, laquelle a l'entière connaissance du litige qu'il lui appartient de trancher ; qu'en refusant de statuer sur les conclusions présentées devant elle par la SCI Les Prés d'Isques tendant à la condamnation de la société Galloo Littoral à lui verser une indemnité d'occupation d'un montant de 670 277,16 € arrêté au 31 janvier 2021, outre somme mensuelle complémentaire de 8 321,71 € à compter du 1er février 2021 jusqu'à la délivrance du procès-verbal de recollement visé à l'article R. 512-39-3 III du code de l'environnement, la cour a violé l'article 561 du code de procédure civile ;

2°- ALORS au surplus QUE la cour d'appel a infirmé le jugement en toutes ses dispositions, y compris celles ayant sursis à statuer pour les demandes postérieures au 31 mars 2019, seules restant sauvées les dispositions relatives aux dépens et aux frais irrépétibles ; qu'en refusant de statuer sur les demandes portant sur la période postérieure au 31 mars 2019 au motif que le tribunal avait sursis à statuer à cet égard et reste en conséquence saisi de cette partie du litige, la cour d'appel, qui a entaché son arrêt d'une contradiction entre ses motifs et son dispositif, l'a privé de motifs au regard de l'article 450 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

La SCI Les Prés d'Isques fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir limité à la somme de 617 378,25 euros, le montant de l'indemnité d'occupation allouée au titre de la période du 31 janvier 2013 au 31 mars 2019,

ALORS QUE la réparation du préjudice doit être intégrale, sans perte ni profit pour la victime ; que la cour d'appel a retenu que la SCI Les Prés d'Isques était en droit d'obtenir une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant

mensuel du loyer pour une période courant du 31 janvier 2013 au 31 mars 2019, ce qui représente une durée de 74 mois ; qu'en décidant de fixer le montant de cette indemnité à 72 mois de loyer, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1240 du code civil, ensemble le principe de réparation intégrale.