

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 11 mai 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 384 FS-B

Pourvoi n° D 21-16.348

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

## ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 11 MAI 2022

La société Galloo littoral, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° D 21-16.348 contre l'arrêt rendu le 28 janvier 2021 par la cour d'appel de Douai (chambre 2, section 1), dans le litige l'opposant à la société Brunelot, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois 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 Brunelot, et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 29 mars 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mme Greff-Bohnert, MM. Jacques, Boyer, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mme Brun, conseillers référendaires, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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 (Douai, 28 janvier 2021), la société civile immobilière Brunelot (la SCI Brunelot) est propriétaire d'un immeuble dont la zone nord était le terrain d'emprise d'une activité de récupération et de traitement de déchets ferreux et de métaux relevant des installations classées pour la protection de l'environnement, les activités connexes de stockage de

véhicules et de bennes, de dépôt de gaz et de station de traitement des eaux usées s'exerçant sur la zone sud.

2. La société Galloo littoral, qui exploitait l'ensemble de ces activités au titre d'un bail commercial, a donné congé à la SCI Brunelot le 12 décembre 2012, avec effet au 30 juin 2013, et a avisé son bailleur du dépôt en préfecture d'un dossier de cessation d'activité conformément aux articles R. 512-39-1 et suivants du code de l'environnement.

3. La direction régionale et interdépartementale de l'environnement (la DREAL) ayant conclu à la nécessité de réaliser des travaux pour permettre la réutilisation du site pour un usage industriel, la SCI Brunelot, après désignation d'un expert judiciaire, a assigné la société Galloo littoral en paiement des travaux de nettoyage et de remise en état du site, en indemnisation de ses divers préjudices et en paiement d'une indemnité d'occupation.

#### Examen des moyens

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé

4. 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 ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

#### Enoncé du moyen

5. La société Galloo littoral fait grief à l'arrêt de la condamner au remboursement des travaux de nettoyage et de remise en état du site, alors :

« 1°/ que l'autorité de la chose jugée suppose que la chose demandée soit la même et que les demandes fondées sur les mêmes causes ; qu'en écartant le moyen pris de ce que la SCI Brunelot avait manifesté, durant les

opérations d'expertise, son intention de reprendre l'exploitation du site au motif que par arrêt du 24 janvier 2019, la cour d'appel de Douai avait débouté la société Galloo littoral de sa demande tendant au remboursement du coût des travaux de construction des clôtures et de celle visant à disposer librement des constructions, quand les demandes dont elle était saisie n'étaient pas identiques à celles formées lors de l'instance ayant abouti à l'arrêt du 24 janvier 2019, la cour d'appel a violé l'article 1355 du code civil ;

2°/ que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui fait l'objet d'un jugement et a été tranché dans son dispositif ; qu'en se bornant à mettre en avant l'arrêt de la cour d'appel de Douai du 24 janvier 2019, quand celui-ci n'avait pas tranché dans son dispositif le point de savoir si la SCI Brunelot avait manifesté, au cours des opérations d'expertise, l'intention de reprendre l'exploitation du site, la cour d'appel a violé l'article 480 du code de procédure civile ;

3°/ 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 retenant que la SCI Brunelot, en sa qualité de bailleur, n'avait pas manifesté l'intention de reprendre l'exploitation du site, sans rechercher, comme l'y invitait la société Galloo littoral, si cette intention ne résultait pas du fait que la SCI Brunelot avait, lors de ses rencontres avec la Préfecture de Calais et des services de la DREAL, évoqué le maintien de l'affectation du site à un usage industriel, 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 ;

4°/ 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 retenant que le fait que la société Vessiere exploite désormais le site n'était pas de nature à

confirmer l'intention initiale du bailleur de reprendre l'exploitation du site dans la mesure où l'activité exercée par celle-ci l'était sous le régime de la déclaration quand l'activité alors exercée par la société Galloo littoral l'était sous le régime de l'autorisation, sans rechercher comme l'y invitait expressément la société Galloo littoral, si cette différence n'était pas exclusivement justifiée par la superficie de l'exploitation déclarée par la société Vessiere et non par le fait que les activités successivement exploitées étaient différentes, 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

6. 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.

7. La cour d'appel a relevé que la société Galloo littoral avait, le 29 mars 2013, déposé en préfecture, sur le fondement des articles R. 512-39-1 et R. 512-39-2 du code de l'environnement, un dossier de cessation définitive d'activité pour l'ensemble des activités exercées sur le site, et en avait informé la SCI Brunelot.

8. Elle a constaté qu'après instruction par la DREAL, l'autorité administrative avait exigé que la société Galloo littoral, au titre de ses obligations environnementales, remette le site en état pour un usage futur comparable à celui de la dernière période d'exploitation et qu'un arrêté de mise en demeure lui avait été adressé le 26 avril 2017.

9. 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 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.

10. Elle a, ainsi, légalement justifié sa décision.

Sur le troisième moyen

Enoncé du moyen

11. La société Galloo Littoral fait grief à l'arrêt de la condamner à payer une 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 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 ; qu'en retenant que la SCI Brunelot 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 », quand elle devait au contraire rechercher si la non réalisation des travaux s'opposait, à raison de leur ampleur, à l'exploitation du site par la SCI Brunelot, 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 au regard des circonstances de l'espèce, et notamment de l'ampleur des travaux à réaliser et du fait que la SCI Brunelot n'était pas dans l'impossibilité d'exploiter son bien, notamment en procédant à sa relocation, la condamnation de la société Galloo littoral à verser, pendant une période de plus de trois 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 Brunelot, 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

12. La cour d'appel a retenu que l'exercice d'une activité comparable sur le site à l'issue du bail avait été envisagé par l'expert judiciaire avant les prescriptions ultérieures de travaux complémentaires résultant d'un arrêté préfectoral du 29 juin 2016, après nouvelle inspection de la DREAL, et que cette reprise aurait été subordonnée à un accord avec le nouvel exploitant, inopposable au bailleur, pour que l'enlèvement des déchets se fasse pendant les études et procédures de relocation de droit commun et l'instruction des procédures administratives nécessaires.

13. Elle a relevé qu'un arrêté préfectoral de mise en demeure du 26 avril 2017 avait imposé à la société Galloo littoral la mise en sécurité des regards, le traitement de la cuve de gasoil, la réparation de la dalle béton en zone nord et en zone sud, au niveau des affaissements, pour prévenir l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, la réfection des réseaux d'eaux pluviales de parking et des eaux pluviales des anciennes zones d'exploitation, la sécurisation des réseaux de gestion des eaux et des cuves enterrées par la mise en place de plaques métalliques au niveau des regards, ainsi que la mise en place d'une surveillance des eaux souterraines par la pose de piézomètres.

14. Elle a pu en déduire, ayant procédé à la recherche prétendument omise sur l'ampleur des travaux et sans être tenue de procéder à une recherche sur le caractère disproportionné ou non de l'indemnité d'occupation qui n'était pas demandée, que le locataire, n'ayant pas, au jour de son départ, effectué les mesures de mise en sécurité et de remise en état qui lui incombaient au titre de la législation sur les installations classées, était redevable d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date du procès-verbal de récolement établi par l'administration en application de l'article R. 512-39-3, III, du code de l'environnement.

15. 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 Brunelot la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze mai deux mille vingt-deux. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits 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 BRUNELOT la somme de 174 574,50 euros HT en remboursement des travaux de nettoyage et de remise en état du site [Adresse 2], avec intérêts au taux légal à compter du jugement du 3 juillet 2018 sur la somme de 148 500 euros et du présent arrêt pour le surplus ;

1°/ ALORS QUE l'autorité de la chose jugée suppose que la chose demandée soit la même et que les demandes fondées sur les mêmes causes ; qu'en écartant le moyen pris de ce que la SCI BRUNELOT avait manifesté, durant les opérations d'expertise, son intention de reprendre l'exploitation du site au motif que par arrêt du 24 janvier 2019, la cour d'appel de DOUAI avait débouté la société GALLOO LITTORAL de sa demande tendant au remboursement du coût des travaux de construction des clôtures et de celle visant à disposer librement des constructions, quand les demandes dont elle était saisie n'étaient pas identiques à celles formées lors de l'instance



ayant abouti à l'arrêt du 24 janvier 2019, la cour d'appel a violé l'article 1355 du code civil ;

2°/ ALORS QUE l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui fait l'objet d'un jugement et a été tranché dans son dispositif ; qu'en se bornant à mettre en avant l'arrêt de la cour d'appel de DOUAI du 24 janvier 2019, quand celui-ci n'avait pas tranché dans son dispositif le point de savoir si la SCI BRUNELOT avait manifesté, au cours des opérations d'expertise, l'intention de reprendre l'exploitation du site, la cour d'appel a violé l'article 480 du code de procédure civile ;

3°/ 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 retenant que la SCI BRUNELOT, en sa qualité de bailleur, n'avait pas manifesté l'intention de reprendre l'exploitation du site, sans rechercher, comme l'y invitait la société GALLOO LITTORAL (conclusions d'appel, p 43), si cette intention ne résultait pas du fait que la SCI BRUNELOT avait, lors de ses rencontres avec la Préfecture de Calais et des services de la DREAL, évoqué le maintien de l'affectation du site à un usage industriel, 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 ;

4°/ 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 retenant que le fait que la société VESSIERE exploite désormais le site n'était pas de nature à confirmer l'intention initiale du bailleur de reprendre l'exploitation du site dans la mesure où l'activité exercée par celle-ci l'était sous le régime de la déclaration quand l'activité alors exercée par la société GALLOO LITTORAL l'était sous le régime de l'autorisation, sans rechercher comme l'y invitait expressément la société GALLOO LITTORAL (conclusions d'appel, p. 53), si cette différence n'était pas exclusivement justifiée par la superficie de

l'exploitation déclarée par la société VESSIERE et non par le fait que les activités successivement exploitées étaient différentes, 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 BRUNELOT la somme de 174 574,50 euros HT en remboursement des travaux de nettoyage et de remise en état du site [Adresse 2], avec intérêts au taux légal à compter du jugement du 3 juillet 2018 sur la somme de 148 500 euros et du présent arrêt pour le surplus ;

1°/ ALORS QUE, dans ses conclusions d'appel, la société GALLOO LITTORAL a soutenu que l'expert avait surestimé l'étendue des travaux nécessaires à remettre le site en l'état conformément à l'article L. 512-6-1 du code de l'environnement ; que pour l'établir, elle avait mis en avant le fait que les travaux effectivement réalisés par la SCI BRUNELOT l'avaient été sur une période de temps substantiellement plus courte que celle qui avait été retenue par l'expert (conclusions d'appel, p. 61 et p. 65 et s.) ; qu'en condamnant la société GALLOO LITTORAL à rembourser l'ensemble des travaux retenus par l'expert sans s'expliquer sur ce moyen opérant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ ALORS QUE, la société GALLOO LITTORAL avait également démontré que certains travaux préconisés par l'expert et réalisés par la SCI BRUNELOT ne relevaient pas des travaux de remise en état prévus par l'article L. 512-6-1 du code de l'environnement ; qu'à ce titre, elle a souligné que l'élimination des eaux présentes au sein des trois cuves était injustifiée dans la mesure où les eaux concernées, qui étaient clarifiées avant d'être stockées, ne constituaient pas des déchets (conclusions d'appel, p. 64) ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur ce moyen de nature à établir que la somme demandée par la SCI BRUNELOT, au titre des travaux de remise en état, était excessive, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

## TROISIEME MOYEN DE CASSATION

La société GALLOO LITTORAL fait grief l'arrêt infirmatif attaqué de l'avoir condamnée à payer à la SCI BRUNELOT la somme de 368 296,27 euros HT au titre de l'indemnité d'occupation, et avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt ;

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 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 ; qu'en retenant que la SCI BRUNELOT 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 », quand elle devait au contraire rechercher si la non réalisation des travaux s'opposait, à raison de leur ampleur, à l'exploitation du site par la SCI BRUNELOT, 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, si au regard des circonstances de l'espèce, et notamment de l'ampleur des travaux à réaliser et du fait que la SCI BRUNELOT n'était pas dans l'impossibilité d'exploiter son bien, notamment en procédant à sa relocation, la condamnation de la société GALLOO LITTORAL à verser, pendant une période de plus de trois 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 BRUNELOT, 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.