

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 23 juin 2016**

**N° de pourvoi: 15-11440**

ECLI:FR:CCASS:2016:C300754

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1382 du code civil, ensemble les articles L. 511-1 et L. 512-17 du code de l'environnement, 34-1 du décret du 21 septembre 1977 alors en vigueur et le principe de la réparation intégrale du préjudice ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que le réaménagement du site sur lequel a été exploitée une installation classée fait partie intégrante de l'activité exercée et de ce principe que l'indemnité d'occupation due pendant la remise en état d'un site, après cessation de l'activité, doit être fixée par référence au loyer prévu au bail ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 27 novembre 2014), que la société Vidam, venant aux droits de la société Sedimec, locataire de terrains destinés à l'usage de décharge de déchets industriels, installation classée dont l'exploitation a été autorisée jusqu'au 30 juin 2004, a déposé, le 2 juin 2004, un dossier de fin d'exploitation et notifié, les 28 et 29 juin 2004, aux bailleurs, Mme Elisabeth X...veuve Y..., MM. Christophe, Stéphane, Guillaume et Florent Y... et Mmes Judith et Sara Y... (les consorts Y...) un congé à effet du 31 décembre 2004 ; que, la société Vidam ayant continué à occuper les terrains au-delà de cette date pour procéder à un réaménagement conforme aux prescriptions préfectorales, les consorts Y... ont sollicité sa condamnation au paiement d'un arriéré de loyers ou d'une indemnité d'occupation ;

Attendu que, pour fixer l'indemnité d'occupation à une certaine somme correspondant à la valeur locative d'une terre agricole, l'arrêt retient qu'au-delà du 31 décembre 2004, les propriétaires ne pouvaient plus donner leurs terrains à usage de décharge ni même à un autre usage commercial ou industriel, en considération des contraintes environnementales résultant de l'exploitation de cette ancienne carrière à usage d'enfouissement de déchets, que l'occupation des terrains par la société Vidam privant les propriétaires de jouissance pour la période concernée ne leur a causé qu'un préjudice très limité, qui ne peut être évalué sur la base du loyer convenu entre les parties pendant la période d'exploitation commerciale de la décharge et qui sera réparé par l'allocation d'une indemnité correspondant à la fourchette basse de la valeur locative des terres agricoles de moyenne qualité, seul usage potentiel envisageable de ces terrains à l'issue du suivi post-exploitation de trente ans ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que la société Vidam s'était maintenue dans les lieux près de cinq années après avoir mis fin au bail pour exécuter son obligation légale de remise en état du site, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il fixe à la somme de 5 137, 49 euros, avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt, l'indemnité due par la société Vidam pour l'occupation, entre le 5 août 2006 et le 10 novembre 2009, des terrains situés à Lihons, objets du contrat de bail du 20 avril 1984 et condamne les consorts Y... à payer à la société Vidam une indemnité de procédure de 1 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 27 novembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris ;

Condamne la société Vidam aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Vidam et la condamne à payer la somme de 3 000 euros aux consorts Y... ;

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-trois juin deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat aux Conseils, pour les consorts Y....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé le montant de l'indemnité d'occupation due aux consorts Y... pour la période comprise entre le 5 août 2006 et le 19 novembre 2009 à la somme de 5. 137, 49 € ;

AUX MOTIFS QUE les premiers juges ont fait une juste analyse des éléments de la cause et exactement considéré que :- le bail s'est trouvé résilié au 31 décembre 2004, par l'effet du commandement délivré les 28 et 29 juin 2004 à chacun des membres de l'indivision Y..., à défaut pour les bailleurs de l'avoir contesté ;- le maintien de la locataire dans les lieux au-delà du 31 décembre 2004 n'a pas entraîné la poursuite du bail par tacite reconduction, à défaut d'un accord non équivoque des parties, le dirigeant de la société Vidam ayant, au contraire, contesté une telle reconduction et s'étant opposé au règlement des loyers réclamés par les bailleurs, étant ajouté pour répondre à l'argumentation développée en appel par les consorts Y..., d'une part, que les propositions amiables de la société Vidam ne sauraient valoir reconnaissance des loyers, alors qu'elles ont été formulées à titre transactionnel, qu'elles n'ont pas reçu leur agrément et que la proposition d'un loyer mensuel de 1. 000 euros, proposé par le dirigeant de la société Vidam dans son courrier du 12 décembre 2006, est nettement inférieur au montant du loyer prévu par le contrat de bail (53. 703 € HT/ an en 2004), d'autre part, que la circonstance que les loyers aient été provisionnés dans les comptes de la société VIDAM pour les exercices des années 2005 à 2011 relève d'une saine gestion comptable en considération du litige opposant les parties sur le règlement de loyers ou d'indemnités d'occupation à compter du 1er janvier 2005 et ne saurait davantage constituer la preuve de la reconnaissance non équivoque d'une telle dette ;- la société VIDAM s'est maintenue dans les lieux au-delà de la date de la résiliation du bail, non pour poursuivre l'exploitation commerciale de la décharge (arrivée à son terme le 2 juin 2004, date du dépôt en préfecture du dossier de fin d'exploitation, comme le soutiennent les consorts Y... sur la base de pures spéculations, mais pour procéder aux travaux de réaménagement du site, étant ici relevé que l'arrêté annexé au contrat de bail prévoyait que le réaménagement devait être effectué tranche par tranche et réalisé dans un délai compris entre le 6ème et le 12ème mois qui suit la fin d'exploitation d'une tranche complète, que les consorts Y... sont donc fondés à soutenir que la société Vidam n'a pas respecté cette obligation, comme l'établissent les arrêtés préfectoraux du 11 janvier 2001 (page 3) et du 3 juillet 2002 (page 3) qui relèvent que la première des deux tranches de la décharge dont l'exploitation s'est achevée en 1993, n'a pas été définitivement réaménagée, et qu'elle a dénoncé son congé de manière prématurée et dans des délais insuffisants en considération de la durée nécessaire au réaménagement de l'ensemble du site et à l'obtention des décisions administratives préalables à la remise des lieux loués aux bailleurs, l'arrêté préfectoral sur les conditions de remise en état du site ayant été pris le 20 mars 2006 sur sa demande présentée le 2 novembre 2005 et l'arrêté préfectoral de constitution des servitudes d'utilité publique ayant été pris le 10 novembre 2009 sur sa demande présentée le 17 octobre 2006 ;- le maintien dans les lieux de la société VIDAM au-delà du 31 décembre 2004, date d'effet du congé, même s'il trouve justifié par les besoins du réaménagement du site, apparaît dès lors fautif, et les arguments contraires développés par l'appelante dans ses écritures d'appel ne peuvent être accueillis, dès lors que la responsabilité du retard pris dans le réaménagement du site lui incombe entièrement ;- la société Vidam s'étant maintenue indûment et abusivement dans les lieux au-delà du 31 décembre 2004, cette occupation

justifie le règlement aux consorts Y... d'une indemnité d'occupation. Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a débouté les consorts Y... de leur demande tendant à voir dire que le bail s'est trouvé renouvelé par tacite reconduction et voir condamner la société Vidam à leur régler les loyers et leurs accessoires échus depuis le 1er janvier 2005 et en ce qu'il a mis à la charge de la société Vidam une indemnité d'occupation, étant relevé que, selon les prétentions énoncées dans le dispositif de leurs dernières conclusions signifiées le 10 décembre 2013, sur lesquelles seules la Cour doit statuer en application de l'article 954 du code de procédure civile, les intimés ont demandé la confirmation du jugement de ces chefs et limité leur appel incident à la prescription de leur créance au titre de l'indemnité d'occupation. Sur la période d'occupation ouvrant droit à une indemnisation : l'indemnité d'occupation a normalement couru à compter du 1er janvier 2005, le bail étant résilié avec effet au 31 décembre 2004. Cependant, les premiers juges ont fait une juste application de l'ancien article 2277 du code civil et 2224 du même code issu de la loi du 17 juin 2008, en considérant que l'action en paiement des indemnités d'occupation échues avant le 5 août 2006 se trouvait prescrite, étant relevé que les consorts Y... ont introduit leur action devant le tribunal par une assignation du 5 août 2011 et qu'ils n'invoquent aucune cause utile d'interruption de la prescription de cinq ans prévue par ces textes, étant rappelé, comme il vient d'être dit ci-dessus, que ne sauraient valoir reconnaissance non équivoque de la dette de loyers et par voie de conséquence reconnaissance par le débiteur de leur droit, ni les offres présentées par la société Vidam à titre transactionnel, lesquelles n'ont pas reçu leur agrément, ni la circonstance que les sommes dues au titre des loyers aient été portées, à titre de provision, dans la comptabilité de cette société pour les exercices comptables 2005 à 2011, alors que le litige opposant les parties sur le règlement des loyers ou d'indemnités d'occupation était déjà né. Le jugement sera donc confirmé de ce chef. Par ailleurs, contrairement à ce qu'ont considéré les premiers juges, la remise des clés du site ne peut être retenue comme constituant celle de la fin de l'occupation des lieux par la société Vidam, étant relevé, d'une part, que la Cour ne dispose pas d'élément permettant de la fixer avec certitude, alors que cette date est contestée par les parties, la société Vidam affirmant, sans l'établir, que cette remise serait intervenue en avril 2007, tandis que les consorts Y... affirment qu'elle n'aurait été effective qu'en janvier 2011, ce qui apparaît inexact à la lecture du courrier de la société Vidam du 19 janvier 2011 qui précise que cette remise de clés fait suite au remplacement des cadenas fracturés à plusieurs reprises, d'autre part, qu'en tout état de cause, la société Vidam doit conserver un accès au site pour respecter son obligation de suivi trentenaire et se trouve même légalement tenue d'en assurer la clôture et la surveillance, de sorte qu'en considération de la spécificité de la nature du bail, la remise des clés ne peut, au cas d'espèce, constituer comme c'est habituellement l'usage dans les relations entre propriétaire et locataire, l'élément déterminant de la fin de l'occupation des lieux par la locataire. Il apparaît en revanche justifié de prendre en considération la date de l'arrêté préfectoral, pris après un rapport de l'inspection des installations classées, une enquête publique et un avis de la commission départementale « environnement, risque sanitaire et technologique », cet acte administratif instaurant sur les parcelles cadastrées section ZC n° 26 et n° 29 à 32 de la commune de Lihons, des servitudes d'utilité publique par application des articles L. 515-12 du Code de l'environnement, soit la date du 10 novembre 2009. En effet c'est à cette date que se sont trouvés définitivement approuvés les travaux de réaménagement du site menés par la société Vidam, que débute l'obligation de surveillance du site par cet exploitant et que s'est ouvert au bénéfice des propriétaires le droit à indemnisation prévu par l'article L 515-11 du code de l'environnement. Le jugement sera donc réformé en ce qu'il a fixé l'indemnité d'occupation due par la société Vidam jusqu'au 31 décembre 2010. En considération de ces éléments, il sera fait droit à la demande formée en appel par les consorts Y... au titre de l'indemnité d'occupation, mais dans la limite de la période allant du

5 août 2006 au 10 novembre 2009. Sur la valeur locative et le montant de l'indemnité d'occupation : la société Vidam a justement fait valoir qu'étant destinée à réparer le préjudice subi par les bailleurs du fait du maintien du locataire dans les lieux postérieurement à la date de résiliation du bail, l'indemnité d'occupation doit correspondre à la valeur locative des lieux et qu'au cas d'espèce, à compter du 1er janvier 2005, les consorts Y... ne pouvaient plus donner les lieux à bail pour l'exploitation d'une décharge, une telle destination n'étant plus autorisée à compter du 30 juin 2004, date de fin d'exploitation fixée par l'arrêté préfectoral du 3 juillet 2002. Ainsi, même dans l'hypothèse où la société Vidam aurait achevé le réaménagement du site au 31 décembre 2004, les propriétaires ne pouvaient plus affecter leurs terrains à cet usage commercial, ni même à un autre usage commercial ou industriel en considération des contraintes environnementales résultant de l'exploitation de cette ancienne carrière à usage d'enfouissement de déchets, dont ils avaient parfaitement connaissance, dès la signature du contrat de bail du 20 avril 1984 portant en annexe l'arrêté du 9 décembre 1980 et son cahier des prescriptions techniques. Les contraintes environnementales imposées à l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2009 instaurant les servitudes d'utilité publique interdisent toute construction, plantations d'espèces végétales à racines pivots et activité susceptible d'altérer les zones ayant reçu des déchets, ainsi que toutes fouilles ou travaux susceptibles de modifier les conditions de stabilité du massif de déchets et l'équilibre hydrique du sous-sol, et prévoit que l'utilisation des sols imposera, sur l'ensemble du site, la réalisation d'une étude des risques sanitaires destinée à garantir l'absence de risque pour les populations amenées à fréquenter le site avant tout projet d'exploitation « non industriel ». Dans son rapport en date du 6 juin 2013, Monsieur Z..., expert foncier mandaté par la société Vidam, indique qu'à l'issue du suivi post exploitation de trente ans, le seul usage potentiel envisageable de ces terrains serait un usage agricole sous forme de prairie permanente. Cependant, l'interdiction d'un tel usage agricole avant l'expiration d'un délai de trente années n'est pas expressément prévue par l'arrêté du 10 novembre 2009 instituant les servitudes d'utilité publique s'imposant aux propriétaires, lequel soumet seulement un tel usage « non industriel » à la réalisation préalable d'une étude sur les risques sanitaires avant toute fréquentation du site. Il apparaît néanmoins certain que de tels risques vont décroître avec le temps et que pendant la période d'occupation du site par la société Vidam pour les besoins du réaménagement de la décharge, leur probabilité était très élevée. La privation de jouissance pour la période concernée n'a donc causé aux propriétaires des terrains qu'un préjudice très limité, qui ne peut en aucun cas être évalué sur la base du loyer convenu entre les parties pendant la période d'exploitation commerciale de la décharge et qui sera justement réparé par l'allocation d'une indemnité correspondant à la fourchette basse de la valeur locative des terres agricoles de moyenne qualité citée par l'expert foncier. En conséquence et sans qu'il soit nécessaire de recourir à une mesure d'expertise complémentaire, la Cour dispose d'éléments suffisants pour fixer comme suit l'indemnité d'occupation due par la société Vidam :- du 5 août au 31 décembre 2006, 465, 41 € ;- au titre de l'année 2006, 1. 117, 00 € ; au titre de l'année 2007, 1. 148, 00 € ; au titre de l'année 2008, 1. 231, 00 € ; du 1er janvier au 10 novembre 2009, 1. 176, 08 € ; total : 5. 137, 49 €. Le jugement sera donc réformé en ce qu'il a accordé aux consorts Y... la somme de 341. 634, 73 euros à titre d'indemnité d'occupation et la société Vidam sera condamnée à leur régler à ce titre la somme de 5. 137, 49 euros, avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt. Il convient en outre de confirmer le jugement en ce qu'il a fait droit à la demande de capitalisation des intérêts, laquelle est de droit (arrêt, p. 8 § 5 à p. 11 § 4) ;

1) ALORS QUE l'indemnité d'occupation, destinée à réparer le préjudice subi par le

bailleur du fait du maintien dans les lieux, a un caractère mixte, à la fois compensatoire et indemnitaire ; qu'elle doit donc être calculée en fonction de la valeur locative des lieux eu égard à leur destination durant le maintien dans les lieux ; que la Cour d'appel, qui avait constaté, à la fois que la société VIDAM avait commis une faute en délivrant congé prématurément, puisqu'elle s'était finalement maintenue dans les lieux près de cinq années après la fin du bail, et qu'elle avait, pendant cette période, mené les opérations de remise en état des lieux inhérentes à son activité d'exploitation d'installation classée et qui lui étaient réglementairement imposées à ce titre, ce dont il se déduisait que la remise en état des lieux était partie intégrante de l'activité d'exploitation d'une installation classée qui aurait dû être effectuée pendant la durée du bail, pour finalement en déduire que la valeur locative devait être calculée en fonction de l'usage possible du terrain postérieurement à la fin de l'exploitation, et plus exactement en fonction des sujétions posées pour l'avenir par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2009, considéré par ailleurs comme marquant la fin de l'occupation des lieux par la société VIDAM, n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations au regard de l'article 1382 du Code civil ;

2) ALORS QUE le principe de la réparation intégrale impose de remettre la victime dans la situation dans laquelle elle se serait trouvée en l'absence de faute de l'auteur du dommage ; que l'indemnité d'occupation, en raison de son double caractère, compensatoire et indemnitaire, doit remettre le bailleur dans la situation dans laquelle il se serait trouvé si le preneur ne s'était pas maintenu sans titre ; que la Cour d'appel, qui avait constaté que la société VIDAM avait délivré congé prématurément et s'était maintenue dans les lieux loués pendant près de cinq années postérieurement au congé, pour les besoins de l'accomplissement des obligations réglementaires auxquelles son activité était assujettie, ne pouvait fixer l'indemnité d'occupation à un montant inférieur à celui du loyer contractuellement convenu entre les parties sans méconnaître le principe de la réparation intégrale, ensemble l'article 1382 du Code civil ;

3) ALORS QUE l'auteur d'une faute, condamné à en réparer toutes les conséquences pour la victime, ne doit pas tirer profit de la situation dommageable qu'il a créé ; qu'en fixant l'indemnité d'occupation à la valeur locative des terrains évaluée à la sortie effective des lieux du locataire et en fonction d'une possibilité d'usage réduite, conséquence de la destination convenue du bail au regard de laquelle le prix de celui-ci avait été arrêté entre les parties, tout en constatant que le locataire avait commis une faute en délivrant prématurément son congé tout en se maintenant dans les lieux pendant près de cinq années postérieurement à celui-ci, la Cour d'appel, qui a ainsi permis à la société VIDAM de tirer profit de la situation dommageable qu'elle avait créée, a violé l'article 1382 du Code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale ;

4) ALORS QUE, subsidiairement, le juge ne peut se fonder exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties ; que pour fixer la valeur locative à la somme de 5. 137, 49 euros, la Cour d'appel s'est exclusivement fondée sur les conclusions de l'expert Z..., mandaté par la société VIDAM, ce en quoi elle a violé l'article 16 du Code de procédure civile. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Amiens , du 27 novembre 2014