

26 mars 2026

Tribunal judiciaire de Charleville-Mézières

RG n° 24/00039

1ère Chambre

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE
de, [Localité 1]

PREMIERE CHAMBRE CIVILE

JUGEMENT du 26 Mars 2026

AFFAIRE N° : N° RG 24/00039 - N° Portalis DBWT-W-B7H-ELPK

30G

MINUTE N° /

DEMANDERESSE

La S.C.I., [B]
dont le siège social est sis,
[Adresse 1],
[Localité 2]
prise en la personne de son représentant légal,

représentée par Me Azédine YAHIAOUI, avocat au barreau des ARDENNES, avocat postulant, la SELARL CLAIRANCE
AVOCATS, avocats au barreau de PARIS, avocats plaidant

DEFENDERESSE

La S.A.R.L., [M] TECHNOLOGIES
dont le siège social est sis,
[Adresse 2],
[Localité 3]
prise en la personne de son représentant légal,

représentée par la SCP LACOURT ET ASSOCIES, avocats au barreau des ARDENNES, avocats plaidant

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Les débats ont eu lieu conformément à l'article 805 du code de procédure civile, devant LE GRAND Jérôme, Juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seul l'audience, assisté de PIREAUX-LUCAS Florence, Cadre-Greffier,

En l'audience publique du 26 Janvier 2026.

DELIBERE :

Président : Madame GOURINE Samira, Vice-président
Assesseur : Madame WEISSE Alexia, Juge,
Assesseur : Monsieur LE GRAND Jérôme, Juge

JUGEMENT :

Contradictoire
En premier ressort,
Prononcé par mise à disposition au greffe le 26 Mars 2026.
Signé par Mme GOURINE, Vice-président, et Mme PIREAUX-LUCAS, Cadre-Greffier.

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par acte notarié du 28 octobre 2000, Monsieur, [U], [M], Madame, [Z], [T], Monsieur, [R], [M], et Madame, [I], [S] (ci-après " les consorts, [M] ") ont conclu un bail commercial avec la société, [M] TECHNOLOGIES portant sur un bâtiment industriel avec terrain situé au lieu-dit ", [Localité 4], [Adresse 3] " à, [Localité 5], cadastré section AC n,°[Cadastré 1] pour une contenance de 49a 38ca et n,°[Cadastré 2] pour une contenance de 23a et 65ca.

Dans le cadre de son activité industrielle, la société, [M] TECHNOLOGIES est soumise à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Par actes notariés en date des 10 avril 2002, 15 mai 2002 et 31 octobre 2003, les consorts, [M] ont cédé le bâtiment industriel à la société VICRE. La société VICRE l'a ensuite cédé à la SCI, [B] par acte notarié du 6 janvier 2012.

Par acte de commissaire de justice en date du 12 juin 2013, la SCI, [B] a donné congé avec offre de renouvellement au 31 décembre 2013 à la société, [M] TECHNOLOGIE. La société, [M] TECHNOLOGIES a accepté le renouvellement du bail à compter du 1er janvier 2014.

Par acte de commissaire de justice en date du 10 octobre 2018, la société, [M] TECHNOLOGIES a fait assigner à jour fixe la SCI, [B] devant le Tribunal de Grande Instance de CHARLEVILLE-MEZIERES aux fins de voir prononcer la résiliation judiciaire du bail à compter du 31 décembre 2018 en raison de la survenance de trois dégâts des eaux et de la présence d'amiante dans le bâtiment.

Dans un arrêt du 16 juillet 2019, la Cour d'appel de REIMS a prononcé la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de la SCI, [B] avec effet à compter du prononcé de l'arrêt.

La société, [M] TECHNOLOGIES a libéré les lieux le 24 juillet 2019. Son activité industrielle n'a toutefois cessé administrativement que par courrier du 02 décembre 2019 dont le préfet des Ardennes a accusé réception le 25 mars 2020. La Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (ci-après " la DREAL ") a ensuite remis un rapport sur la cessation de l'activité industrielle le 26 février 2020.

Le 31 mars 2020, la société DP GEO a diligenté une étude de sol et a conclu à une pollution des sols.

Par acte de commissaire de justice en date du 28 août 2020, la SCI, [B] a fait assigner la SARL, [M] TECHNOLOGIES devant le Juge des référés du Tribunal judiciaire de CHARLEVILLE-MEZIERES aux fins d'ordonner une expertise judiciaire.

Toutefois, la Cour d'appel de REIMS a débouté la SCI, [B] de sa demande en expertise par un arrêt du 04 janvier 2022. La Cour d'appel a également condamné la SCI, [B] à payer à la SARL, [M] TECHNOLOGIES des indemnités provisionnelles de 10.000 € au titre du préjudice matériel et 5.000 € au titre du préjudice moral.

La SCI, [B] a mis en demeure la SARL, [M] TECHNOLOGIES de mettre en œuvre des mesures de dépollution des sols dans un délai de trois mois et de lui payer la somme de 15.000 € à titre de dommages-intérêts par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 03 juillet 2023.

Par acte de commissaire de justice en date du 03 janvier 2024, la SCI, [B] a fait assigner la SARL, [M] TECHNOLOGIES devant le tribunal judiciaire de CHARLEVILLE-MEZIERES aux fins, à titre principal, d'enjoindre la dépollution des sols et de condamner la SARL, [M] TECHNOLOGIES à lui payer la somme de 15.000 € à titre de dommages-intérêts, et à titre subsidiaire, de désigner un expert pour évaluer la pollution des sols et déterminer les mesures de dépollution à prendre.

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 23 décembre 2024, la SCI, [B] sollicite du Tribunal de :
Juger la SCI, [B] recevable en ses conclusions et demandes ; A titre principal :

Enjoindre à la société, [M] TECHNOLOGIES dans un délai de trois mois à compter de la signification du jugement de dépolluer le site afin que celui-ci respecte les seuils réglementaires, sous astreinte de 100 € par jour de retard passé ce délai ; Condamner la société, [M] TECHNOLOGIES à payer à la SCI, [B] la somme de 15.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation de l'atteinte à son droit de propriété du fait d'une perte de jouissance liées aux difficultés pour mettre à bail son terrain, et d'une dévalorisation financière de son patrimoine en raison de la présence de pollution sur son terrain impliquant des travaux coûteux de dépollution; A titre subsidiaire :

désigner tel expert afin d'apprécier l'état de pollution du site, identifier les causes, les responsabilités et les travaux de dépollution à prévoir ; En toute hypothèse :

Condamner la société, [M] TECHNOLOGIES aux entiers dépens, en ce compris notamment les frais de commissaire de justice et d'expertise judiciaire ; Condamner la société, [M] TECHNOLOGIES à verser à la SCI, [B] la somme de 4.000,00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Au soutien de sa demande principale en injonction à la dépollution des sols, la SCI, [B] fait valoir que la société, [M] TECHNOLOGIE n'a pas respecté le délai d'un mois de l'article R. 512-66-1 du code de l'environnement pour informer la préfecture de sa cessation d'activité. En se référant au principe " pollueur-payeur ", la SCI, [B] souligne également que le preneur doit remettre les sols en état afin de prévenir la pollution. Or, elle indique que l'étude des sols réalisée le 31

mars 2020 conclut à la présence de polluants et au dépassement des seuils d'hydrocarbures.

A l'appui de sa demande en dommages-intérêts au visa des articles 1240 et 544 du code civil, la SCI, [B] estime que la pollution des sols lui cause un préjudice économique car elle déprécie la valeur de son terrain et complexifie la mise à bail des locaux.

En réponse à la demande reconventionnelle formée par la SARL, [M] TECHNOLOGIES, la SCI, [B] affirme que la preuve d'un préjudice n'est pas rapportée. S'agissant du préjudice matériel allégué, la SCI, [B] estime qu'il a déjà fait l'objet d'une indemnisation par l'assurance. Elle indique que les documents comptables ne révèlent pas de préjudice d'exploitation. La SCI, [B] précise également que la SARL, [M] TECHNOLOGIES avait connaissance de la présence d'amiante car elle a accepté le bâtiment en l'état lors de son acquisition. Par ailleurs, la SCI, [B] estime que la SARL, [M] TECHNOLOGIES n'a pas été contrainte de déménager en raison des infiltrations d'eau. En effet, elle expose que le locataire avait déjà effectué des démarches pour trouver un autre bâtiment avant sa cessation d'activité, et avait transféré son outil de production dès le 18 février 2019.

A titre subsidiaire, la SCI, [B] demande la désignation d'un expert judiciaire sur le fondement des articles 144 et 145 du code de procédure civile afin de déterminer les causes de pollution des sols et les travaux de dépollution à effectuer.

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 02 juin 2025, la SARL, [M] TECHNOLOGIES sollicite du Tribunal de :

Rejeter l'intégralité des prétentions formées par la SCI, [B] contre la SARL, [M] TECHNOLOGIES ; Condamner la SCI, [B] à payer à la SARL, [M] TECHNOLOGIES les sommes de 50.000 € au titre du préjudice d'exploitation, 50.000 € au titre du préjudice moral, 14.782,34 € au titre du préjudice matériel subi du fait du déménagement ; Condamner la SCI, [B] aux entiers dépens de l'instance ; Condamner la SCI, [B] à payer à la SARL, [M] TECHNOLOGIES la somme de 5.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ; Ecarter l'exécution provisoire comme étant incompatible avec la nature de l'affaire, dans l'hypothèse où le Tribunal ferait droit aux prétentions de la société SCI, [B] ; Pour rejeter les prétentions de la SCI, [B], la SARL, [M] TECHNOLOGIES rappelle que le bail a été résilié judiciairement aux torts exclusifs du bailleur par la Cour d'appel de REIMS. De plus, elle affirme qu'aucune pollution des sols ne lui est imputable. Pour ce faire, elle se fonde sur le rapport de la DREAL du 26 février 2020 qui conclut qu'aucune mesure de surveillance du site ou de réhabilitation supplémentaire n'était nécessaire. Elle expose que les constatations faites au sein du diagnostic de pollution des sols sont dépourvues de force probante en ce qu'il s'agit d'une société privée mandatée par la SCI, [B] et qui ne dispose d'aucune certification environnementale. La SARL, [M] TECHNOLOGIES déclare également que les taux relevés par l'expert ne révèlent pas de pollution rendant l'usage du site impossible. Par ailleurs, elle estime que la SCI, [B] ne rapporte pas la preuve d'un préjudice. Enfin, elle indique que les conditions de recours à la procédure de référé expertise ne sont pas réunies puisqu'une procédure au fond est diligentée.

La SARL, [M] TECHNOLOGIES explique avoir subi un triple préjudice matériel, d'exploitation et moral dont elle demande réparation. Concernant le préjudice matériel, elle souligne avoir été contrainte de déménager son outil de production en raison des infiltrations d'eau à répétition au sein du bâtiment loué. Sur son préjudice d'exploitation, la société défenderesse affirme que les désordres du bien loué ont entravé son activité commerciale car ils rendaient nécessaire la mise en pause de l'exploitation lors d'intempéries. Sur son préjudice moral, la SARL, [M] TECHNOLOGIES précise que ses salariés ont dû travailler dans des conditions dangereuses et insalubres en raison de l'inertie de la SCI, [B] à effectuer les gros travaux qui lui incombent.

La SARL, [M] TECHNOLOGIES indique par ailleurs que l'exécution provisoire n'est pas compatible avec la nature de la présente affaire en cas de condamnation. En effet, elle indique que les travaux de dépollution qui seraient mis à sa charge sont onéreux et irréversibles.

La clôture est intervenue le 23 septembre 2025 par ordonnance du même jour. L'affaire a été fixée à l'audience du 26 janvier 2026 et mise en délibéré au 26 mars 2026 par mise à disposition au greffe.

Motivation

MOTIVATION :

1- Sur la demande principale en injonction de dépolluer les sols sous astreinte :

En matière d'installations classées pour la protection de l'environnement, l'article R.512-66-1 III du code de l'environnement dispose que lorsque l'exploitant procède à une cessation d'activité telle que définie à l'article R. 512-75-1, il notifie au préfet la date d'arrêt définitif des installations un mois au moins avant celle-ci, ainsi que la liste des terrains concernés.

L'article R. 512-75-1 du code de l'environnement définit la cessation d'activité comme un ensemble d'opérations administratives et techniques effectuées par l'exploitant d'une ou plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement, que sont : 1° La mise à l'arrêt définitif ; 2° La mise en sécurité ; 3° Si nécessaire, la détermination du ou des usages futurs selon les modalités prévues aux articles R. 512-39-2, R. 512-46-26 et R. 512-66-1 ; 4° La réhabilitation ou remise en état.

L'article R.512-66-1 IV du code de l'environnement précise qu'en cas de cessation d'activité, l'exploitant procède à la réhabilitation des terrains des installations concernées de manière à ce qu'il permette un usage futur du site appartenant à la même catégorie de la typologie des usages prévue au I de l'article D. 556-1 A que la dernière période d'exploitation des installations. Ainsi, l'exploitant ne doit pas procéder à une dépollution intégrale des sols, mais seulement remettre les sols dans l'état dans lequel il les a reçus au début de son exploitation.

En l'espèce, la SCI, [B] allègue d'une part que la SARL, [M] TECHNOLOGIES n'a pas régulièrement averti la préfecture de sa cessation d'activité. Elle estime que la cessation d'activité est intervenue le 18 février 2019, date à laquelle a été enregistré le transfert vers la nouvelle adresse de la société au sein de ses statuts et du répertoire SIRENE de l'INSEE.

Cependant, il ressort du constat amiable de commissaire justice du 20 juin 2019 que le locataire poursuivait l'exercice de son activité industrielle dans les locaux mis à bail à cette date. Ce n'est que le 16 juillet 2019 que la résiliation du bail a été prononcée aux torts exclusifs de la SCI, [B] par la Cour d'appel de REIMS dans un arrêt du même jour. Ainsi, ce n'est pas la SARL, [M] TECHNOLOGIES qui a procédé à une cessation d'activité telle que définie à l'article R. 512-75-1 du code de l'environnement, mais bien une décision judiciaire qui est venue mettre fin au bail commercial, de sorte que l'article R. 512-66-1 III du code de l'environnement ne trouve pas à s'appliquer.

De plus, Maître, [H], commissaire de justice, a constaté la libération des lieux par le locataire le 24 juillet 2019. La SARL, [M] TECHNOLOGIES a ensuite procédé à une déclaration de cessation d'activité sur le terrain loué dans un courrier du 02 décembre 2019. Le préfet des Ardennes en a accusé réception le 25 mars 2020 et la DREAL a rendu son rapport le 26 février 2020.

Il ressort de l'ensemble de ces éléments que la SARL, [M] TECHNOLOGIES n'a pas manqué à la procédure de déclaration de cessation d'activité prévue à l'article R. 512-66-1 III du code de l'environnement.

D'autre part, la SCI, [B] affirme que la SARL, [M] TECHNOLOGIES n'a pas procédé à la dépollution des sols du site mis à bail. Pour ce faire, elle se fonde sur un diagnostic de pollution des sols réalisé par la société DP GEO, concluant à la présence d'agents polluants et d'hydrocarbures. Cependant, un tel diagnostic réalisé par une société privée ne justifiant pas d'une certification environnementale et mandatée par le requérant constitue un élément de preuve insuffisant.

La SCI, [B] verse également aux débats un devis du 12 novembre 2024 relatif à des travaux de dépollution et de stockage des déchets pour un montant total de 543.245,04 € TTC. Bien que ces factures soulignent une pollution des sols, elles n'attestent en rien que c'est l'exploitation de la SARL, [M] TECHNOLOGIES qui a causé ladite pollution. Au contraire, la

DREAL conclut dans son rapport du 26 février 2020 que la SARL, [M] TECHNOLOGIES a mis en place les mesures nécessaires pour réhabiliter le site : " aucune mesure de surveillance ou de réhabilitation supplémentaire n'est nécessaire. La remise en état du site est compatible avec un usage futur comparable à celui de la dernière période d'exploitation, soit un usage industriel ". Ainsi, la SCI, [B] ne démontre pas l'existence d'une pollution des sols causée par l'exploitation de la SARL, [M] TECHNOLOGIES.

En conséquence, la demande de la SCI, [B] d'enjoindre à la société, [M] TECHNOLOGIES d'engager dans un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à rendre la dépollution du site afin que celui-ci respecte les seuils réglementaires, sous astreinte de 100 € par jour de retard passé ce délai, sera rejetée.

2- Sur la demande principale en dommages-intérêts pour atteinte au droit de propriété :

Aux termes de l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

L'article 544 du code civil dispose que la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

En l'espèce, la SCI, [B] évoque tout d'abord une dévalorisation financière de son terrain. Comme évoqué précédemment, le diagnostic de pollution des sols est insuffisant pour démontrer l'existence d'une pollution. Le devis du 12 novembre 2024 produit par la SCI, [B] atteste néanmoins que des travaux de dépollution onéreux sont à prévoir. S'il est indéniable que la pollution des sols déprécie la valeur du terrain, la SCI, [B] ne rapporte pas la preuve que la pollution soit due à une faute de la SARL, [M] TECHNOLOGIES dans son exploitation.

D'autre part, la SCI, [B] mentionne rencontrer des difficultés pour mettre à bail le terrain, sans toutefois les matérialiser par des éléments de preuve.

En conséquence, la SCI, [B] sera déboutée de sa demande en condamnation de la société, [M] TECHNOLOGIES à lui payer la somme de 15.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation de l'atteinte à son droit de propriété.

3- Sur la demande subsidiaire en expertise :

Aux termes de l'article 144 du code de procédure civile, les mesures d'instruction peuvent être ordonnées en tout état de cause, dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer.

L'article 145, alinéa 1er du code de procédure civile dispose que s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé. La demande de mesures d'instruction fondée sur l'article 145 du code de procédure civile est irrecevable si une instance au fond est en cours au jour de la saisine du juge.

Aux termes de l'article 232 du Code de Procédure Civile, le juge peut commettre toute personne de son choix pour l'éclairer par des constatations, par une consultation ou par une expertise sur une question de fait qui requiert les lumières d'un technicien.

L'article 143 du même Code précise que les faits dont dépend la solution du litige peuvent, à la demande des parties ou d'office, être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible.

En l'espèce, la SCI, [B] a fait assigner la SARL, [M] TECHNOLOGIES devant le Tribunal judiciaire de CHARLEVILLE-MEZIERES par acte de commissaire de justice en date du 03 janvier 2024 afin de lui enjoindre la dépollution des sols et, à titre subsidiaire, d'ordonner une expertise.

Il est constant que le prononcé d'une mesure d'expertise ne peut venir palier la carence probatoire d'une partie outre qu'elle doit répondre à un intérêt légitime.

S'il ressort de ce qui précède que la SCI, [B] a un intérêt légitime à voir prospérer sa demande en dépollution de son terrain, il n'en demeure pas moins qu'un rapport de la DREAL conclut d'ores et déjà à une absence de pollution des sols alors même qu'il résulte de ce qui précède que le lien de causalité entre l'exploitation du terrain par la SARL, [M] TECHNOLOGIES et les conclusions de la société DP GEO, quant à la présence d'agents polluants et d'hydrocarbures, fait défaut.

Dès lors, la SCI, [B] ne peut qu'être déboutée de sa demande de ce chef.

Sur la demande reconventionnelle en dommages-intérêts :

Aux termes de l'article 1231-1 du code civil, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure.

L'article 1719 du code civil dispose que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : [...] 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

L'article 1720 du code civil précise que le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. L'obligation d'effectuer les réparations importantes ou structurelles incombant au bailleur est une obligation de moyens.

A titre liminaire, sur la faute de la SCI, [B] :

En l'espèce, le locataire a dû relancer la SCI bailleuse pour que les travaux soient achevés, comme en témoignent la lettre du 13 juin 2018 de la SARL, [M] TECHNOLOGIES et le constat amiable de commissaire de justice du 25 mai 2018. Le commissaire de justice conclut en effet à la rénovation partielle de la toiture, ainsi qu'au manque de plaques d'isolation dans l'entrée du bâtiment.

Par ailleurs, il ressort des constats amiables de commissaire de justice et des attestations des salariés que les travaux réalisés à la demande de la SCI, [B] n'ont pas permis de mettre un terme aux infiltrations d'eau, voire les ont aggravés. Les travaux ont été achevés le 16 juin 2018, comme en atteste le courriel envoyé par la SCI, [B] à cette date. Toutefois, les infiltrations d'eau ont perduré malgré les travaux. Le constat amiable de commissaire de justice du 29 août 2018, réalisé plus de deux mois après l'achèvement des travaux, conclut à l'existence de flaques d'eau sur le sol, de machines présentant des traces d'humidité, et de plaques de faux-plafond tombées au sol sous le poids de l'eau.

En outre, le rapport technique de 2011 annexé au bail commercial comportait un recensement des risques d'amiante dans le bâtiment. Tant le locataire que le bailleur avaient donc connaissance de la présence d'amiante dans les locaux. Pourtant, deux salariés ont alerté que des déchets de fibrociment amiantés sont restés dans les locaux malgré les travaux dans une lettre du 27 juin 2018. Le bailleur ne s'est donc pas assuré que l'évacuation du matériel amianté avait bien eu lieu.

Ainsi, la SCI, [B] n'a pas fait le nécessaire pour assurer la jouissance paisible des locaux loués, ce qui permet de caractériser une faute à son endroit.

- Sur le préjudice d'exploitation :

En l'espèce, il ressort des constats amiables de commissaire de justice et des attestations des salariés que la SARL, [M] TECHNOLOGIES devait temporairement cesser son activité lors d'intempéries. En effet, Madame, [E], [C], [K] atteste le 09 avril 2019 que " pour assurer la sécurité du personnel, la production est stoppée ". Le constat amiable de commissaire de justice du 24 juillet 2017 mentionne l'arrêt d'une machine car celle-ci se trouvait en dessous d'une plaque de faux-plafond qui risquait de s'effondrer. Le constat du 4 février 2019 énonce qu'" au-dessus de ces flaques d'eau, [...] certaines plaques isolantes du plafond se sont effondrées sur des machines de l'atelier ".

Par ailleurs, la lettre de l'assureur AXA France du 05 octobre 2018 indique que la SARL, [M] TECHNOLOGIES n'a pas été indemnisée pour les dégâts des eaux des 29 mai 2018 et 29 août 2018.

Toutefois, la SARL, [M] TECHNOLOGIES ne produit aucun élément de preuve permettant de chiffrer les pertes financières occasionnées par les cessations répétitives d'activité.

En conséquence, la SARL, [M] TECHNOLOGIES sera déboutée de sa demande en condamnation de la SCI, [B] à lui payer la somme de 50.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice d'exploitation.

- Sur le préjudice matériel en raison du déménagement :

Bien que la SARL, [M] TECHNOLOGIES ait acquis son nouveau site d'exploitation par acte notarié du 25 juillet 2018, elle n'a cessé son activité dans les locaux loués que le 24 juillet 2019, comme le souligne le constat amiable de commissaire de justice du même jour. Certes, les factures produites pour justifier du coût du déménagement datent d'avant la cessation d'activité dans les lieux loués. Pour autant, la taille et le nombre de machines à transporter, tels qu'ils résultent des photographies des constats amiables, rendent nécessaires une préparation du déménagement en amont.

Il ressort des factures produites par la SARL, [M] TECHNOLOGIES que celle-ci a payé les sommes suivantes : 1.645,87 € HT pour la fourniture et la pose d'un câble télécom, 2.930,80 € HT pour la location de deux chariots élévateurs, 4.950 € HT pour la mise à disposition d'une grue de levage, 1.800 € HT pour l'enlèvement et la livraison de matériel sur le nouveau site, 1.100 € HT pour un forfait de prestations de maintenance informatique, 1.856,47 € HT pour des frais de dépose de matériel incluant la main d'œuvre d'installation, 200 € HT pour la mise à disposition d'un camion, et 300 € HT pour l'enlèvement et la livraison de matériel, soit une somme totale de 14.783,14 € HT. La SARL, [M] TECHNOLOGIES évalue néanmoins le coût de son déménagement à la somme de 14.782,34 € HT.

Or, le déménagement de la SARL, [M] TECHNOLOGIES a été rendu nécessaire par les désordres constatés dans les locaux loués. En effet, comme indiqué précédemment, les infiltrations d'eau ont contraint les salariés à mettre un terme à leur activité en cas d'intempéries pour protéger le matériel. De plus, il ressort des constats amiables de commissaire de justice des 29 mai 2018 et 29 août 2018 que l'eau s'infiltrait à proximité de machines électriques. Le commissaire de justice conclut également dans son constat du 24 juillet 2017 que les " plaques du faux plafond sont partiellement déformées par le poids de l'eau, certaines au-dessus des machines menacent de tomber ". Il ajoute que " l'eau s'écoule sur l'armoire électrique qui se trouve juste en dessous d'une des plaques du faux plafond effondrée ". En outre, il ressort du constat amiable de commissaire de justice du 29 mai 2018 que le " chemin de câble métallique est tombé au sol " alors que le sol est imbibé d'eau. Ainsi, l'exercice de l'activité au sein des locaux loués représentait un danger pour la sécurité du personnel.

En conséquence, la SCI, [B] sera condamnée à payer à la SARL, [M] TECHNOLOGIES la somme de 14.782,34 € à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice matériel, de laquelle il faudra déduire la somme de 10.000 € allouée à titre provisionnel par la première Chambre civile de la Cour d'appel de REIMS dans son arrêt du 04 janvier 2022 (n° RG 21/01495).

- Sur le préjudice moral :

En l'espèce, il ressort des constats amiables de commissaire de justice et des attestations des salariés que l'activité des

salariés au sein des locaux mis à bail présentait un risque avéré pour leur sécurité. Comme indiqué précédemment, les constats du commissaire de justice mettent en exergue des machines humidifiées et des néons imbibés d'eau, entraînant un risque important d'électrocution. Le commissaire de justice évoquait également la chute de plaques du faux-plafond sous le poids de l'eau.

Par ailleurs, l'exploitation des locaux loués comportait un risque avéré pour la santé du personnel en raison de la présence d'amiante. En effet, il ressort du dossier technique réalisé le 02 juillet 2018 que de l'amiante a été retrouvée dans l'atelier au sein des panneaux isolants et des plaques en fibres-ciment, ainsi que dans les parties extérieures au sein des plaques en fibre-ciment. Pourtant, tant le constat amiable de commissaire de justice du 25 mai 2018 que la lettre des salariés du 27 juin 2018 attestent que des déchets de fibrociment sont restés sur le site malgré les travaux.

En conséquence, la SCI, [B] sera condamnée à payer à la SARL, [M] TECHNOLOGIES la somme de 30.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral, de laquelle il faudra déduire la somme de 5.000 € allouée à titre provisionnel par la première Chambre civile de la Cour d'appel de REIMS dans son arrêt du 04 janvier 2022 (n° RG 21/01495).

4- Sur les frais du procès et l'exécution provisoire :

Sur les dépens :

Selon l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Les frais de constat d'un commissaire de justice non désigné à cet effet par décision de justice ne constituent pas des dépens au sens de l'article 695 du code de procédure civile.

La SCI, [B], qui succombe à l'instance, sera condamnée aux entiers dépens. Ceux-ci ne comprennent pas les frais de constats réalisés par le commissaire de justice.

Sur les frais irrépétibles :

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

La SCI, [B] sera condamnée à payer à la SARL, [M] TECHNOLOGIES la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire :

Aux termes de l'article 514 du code de procédure civile, dans sa version issue du décret du 11 décembre 2019 applicable aux instances engagées à compter du 1er janvier 2020, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement. L'article 514-1 du code de procédure civile dispose que le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

La SARL, [M] TECHNOLOGIES n'étant pas condamnée à effectuer des travaux de dépollution, il n'y a pas lieu à écarter l'exécution provisoire de droit du présent jugement.

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal, publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe,

REJETTE la demande principale de la SCI, [B] tendant à enjoindre à la société, [M] TECHNOLOGIES d'engager dans un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à dépolluer le site situé au, [Adresse 4] " à BAZEILLES (08140) cadastré section AC n,°[Cadastré 1] et n,°[Cadastré 2] afin que celui-ci respecte les seuils réglementaires, sous astreinte de 100 € par jour de retard passé ce délai ;

REJETTE la demande principale de la SCI, [B] en condamnation de la société, [M] TECHNOLOGIES à lui payer la somme de 15.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation de l'atteinte à son droit de propriété ;

REJETTE la demande subsidiaire de la SCI, [B] en désignation d'un expert ;

REJETTE la demande reconventionnelle de la SARL, [M] TECHNOLOGIES en condamnation de la SCI, [B] à lui payer la somme de 50.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice d'exploitation ;

CONDAMNE la SCI, [B] à payer à la SARL, [M] TECHNOLOGIES la somme de 14.782,34 € à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice matériel, de laquelle il faudra déduire la somme de 10.000 € allouée à titre provisionnel par la Première Chambre civile de la Cour d'appel de REIMS dans son arrêt du 04 janvier 2022 (n° RG 21/01495) ;

CONDAMNE la SCI, [B] à payer à la SARL, [M] TECHNOLOGIES la somme de 30.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral, de laquelle il faudra déduire la somme de 5.000 € allouée à titre provisionnel par la Première Chambre civile de la Cour d'appel de REIMS dans son arrêt du 04 janvier 2022 (n° RG 21/01495) ;

CONDAMNE la SCI, [B] aux entiers dépens de l'instance ;

DIT que les frais de constats amiables réalisés par les commissaires de justice ne constituent pas des dépens au sens de l'article 695 du code de procédure civile ;

CONDAMNE la SCI, [B] à payer à la SARL, [M] TECHNOLOGIES la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

DIT n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire du présent jugement ;

AINSI JUGE ET PRONONCE par mise à disposition au greffe de la première chambre civile les jour, mois et an susdits, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile, la minute étant signée par le président et le greffier,

LE GREFFIER LE PRESIDENT