

# LOCAUX INDUSTRIELS GÉRER LA POLLUTION EN FIN DE BAIL

Lorsque l'activité exploitée sur un site pris à bail est régie par la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), la mise à l'arrêt définitif de cette activité suppose de la part du locataire-exploitant de respecter, d'une part, une procédure administrative de cessation d'activité et, d'autre part, les obligations contractuelles et légales de restitution des locaux. **Bailleur comme preneur ont intérêt à maîtriser ces démarches, aux enjeux financiers significatifs<sup>1</sup>.**

## QUELLES SONT LES CLÉS D'UNE RESTITUTION LOCATIVE SEREINE ?



### 1

## QUELLES SONT LES GRANDES ÉTAPES D'UNE CESSATION D'ACTIVITÉ ICPE ?

A la mise à l'arrêt de ses installations, le dernier exploitant d'une ICPE est tenu de respecter une procédure administrative de cessation d'activité en 4 étapes :

#### Étape 1 :

##### LA NOTIFICATION DE CESSATION D'ACTIVITÉ

La notification de cessation d'activité adressée au préfet au plus tard :

- 1 mois avant la mise à l'arrêt<sup>2</sup> pour les sites soumis à déclaration
- 3 mois avant la date de l'arrêt pour les sites soumis à autorisation et à enregistrement
- Six mois pour les installations faisant usage du sous-sol

#### Étape 2 :

##### LA MISE EN SÉCURITÉ DU SITE

La mise en sécurité du site dès l'arrêt de l'exploitation<sup>3</sup>



#### Étape 3 :

##### LA DÉTERMINATION DU OU DES USAGES FUTURS

Si nécessaire, et uniquement pour les ICPE soumises à autorisation ou enregistrement, la **détermination du ou des usages futurs**

#### Étape 4 :

##### LA REMISE EN ÉTAT OU « RÉHABILITATION »

Il s'agit de réaliser les démarches nécessaires pour placer le site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte à l'environnement et à la santé humaine et qu'il permette un usage futur du site.

Pour les cessations d'activités notifiées depuis le 1er juin 2022, certaines étapes clés de la cessation d'activité doivent faire l'objet d'attestations par des bureaux d'études certifiées (ATTES)<sup>4</sup>.

Le non-respect de cette démarche de cessation d'activité peut entraîner des sanctions administratives et pénales.

**Le coût et le calendrier de cette démarche de cessation d'activité doivent être anticipés.**

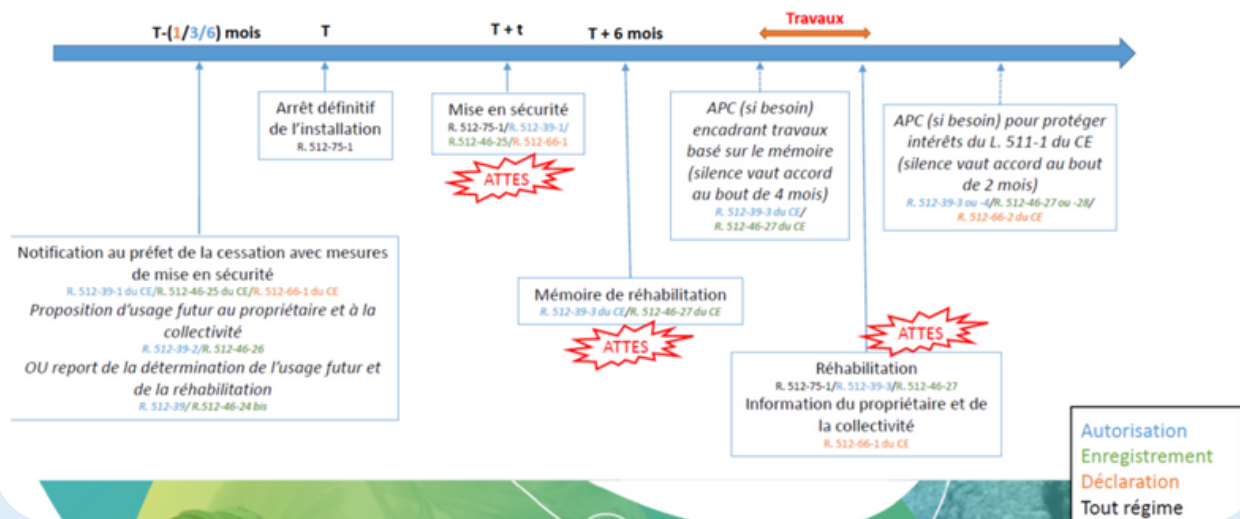
En pratique, il est nécessaire de réaliser des investigations de terrain, notamment si le site n'a jamais été investigué, ou si les dernières investigations sont trop anciennes. Des travaux de réhabilitation des sols notamment peuvent s'avérer nécessaires pour assurer la compatibilité du site avec son usage futur.

<sup>1</sup>. Le présent mémo ne s'attache pas à étudier la question de la conformité de l'activité et des bâtiments avec la réglementation environnementale, et de la prise en charge des mises aux normes entre preneur et bailleur, qui constitue un autre sujet d'attention à ne pas négliger.

<sup>2</sup>. Qui consiste à « arrêter totalement ou à réduire dans une mesure telle qu'elles ne relèvent plus de la nomenclature » ICPE les activités une ou plusieurs ICPE, « indépendamment de la poursuite d'autres activités sur le site et de la libération des terrains » : la mise à l'arrêt vise ainsi une cessation des activités totale ou partielle, mais également la simple sortie de la nomenclature (à l'issue d'une baisse ou d'une modification de l'activité), cette seconde hypothèse posant difficulté en pratique.

<sup>3</sup>. Evacuation ou à l'élimination des produits dangereux et des déchets ; interdictions ou limitations d'accès au site (clôture, panneaux d'interdiction d'accès, gardiennage...) ; le cas échéant, les moyens mis en œuvre afin de supprimer les risques d'incendie et d'explosion (si ces risques sont considérés comme inexistant ou négligeables, le justifier) ; le cas échéant, les mesures de surveillance des effets de l'installation sur son environnement (installation de piézomètres en cas de vulnérabilité particulière,...). Cass. 3e civ, 3 novembre 2011, n° 10-14.986 ; Civ. 3e, 11 mai 2022, n° 21-16.348

## Procédure de cessation d'activité des ICPE à compter du 1<sup>er</sup> juin 2022



## 2

### COMMENT S'ARTICULENT LES RESPONSABILITÉS ADMINISTRATIVES ET CONTRACTUELLES DU LOCATAIRE-EXPLOITANT ?

La remise en état d'un site à l'issue de son exploitation est une **obligation** d'ordre public à la charge de l'exploitant ICPE. En d'autres termes, le locataire exploitant doit **remettre le site en état** lors de la cessation de son activité, indépendamment des clauses du bail.

Cette responsabilité du locataire-exploitant a été actée quand bien même :

- le site était déjà pollué avant son entrée dans les lieux ;
- la cessation d'activité résulte d'un congé avec refus de renouvellement donné par le bailleur ;
- le bailleur souhaite reprendre l'exercice de son activité industrielle .

La jurisprudence établit ainsi une responsabilité « plancher » du locataire-exploitant, à savoir le respect de ses obligations administratives de remise en état. Pour autant elle n'interdit pas que le bail soit plus exigeant et impose des démarches plus poussées au locataire.

Le non-respect par le locataire-exploitant de ses obligations de cessation d'activité ICPE peut conduire un bailleur à réclamer réparation pour divers préjudices, tels que :

- Trouble dans la jouissance du bien
- Difficultés de relocation ou de vente
- Perte de valeur vénale
- Travaux à réaliser
- Indemnité d'occupation

Le principe et le niveau d'indemnisation du bailleur tiendra compte du contexte (nature et étendue de la pollution et des travaux à réaliser, spécificité des locaux industriels, état du marché, projets effectifs et réalistes, statut et diligences du bailleur, etc.).

# 3

## QUELS OUTILS DE MAÎTRISE DU RISQUE ?

### Au stade de la rédaction du bail

Prendre en considération l'éventuelle **pollution existante** avant entrée dans les lieux, si besoin en faisant réaliser un diagnostic environnemental d'entrée dans les lieux, et en organisant contractuellement sa prise en charge.

Positionner le **rôle du bailleur dans l'exploitation ICPE** : est-il l'exploitant ICPE officiel ? souhaitera-t-il devenir nouvel exploitant au départ du locataire ?

Clarifier le **niveau de restitution attendu** entre les Parties, qui ne pourra être inférieur au niveau réglementaire ; côté preneur, il conviendra d'être vigilant sur un éventuel niveau de restitution supérieur au niveau réglementaire ;

Intégrer le **statut ICPE** de l'activité exercée : une activité soumise à déclaration sera tenue à des exigences réglementaires moindres qu'en cas de soumission au régime d'autorisation ou d'enregistrement ; il conviendra d'anticiper les éventuelles modifications d'activité

Articuler le **calendrier de restitution** avec le calendrier réglementaire de cessation d'activité.

### Au stade de la restitution des locaux

**Anticiper la cessation d'activité ICPE de manière à limiter les préjudices et à permettre une relocation sereine** ; cela signifie anticiper les démarches administratives (nouveau dispositif en vigueur depuis le 1er juin 2022) mais surtout les investigations et les éventuels travaux de réhabilitation.

S'interroger sur les **passifs environnementaux antérieurs à la prise à bail**.

Prendre en considération les **éventuelles restrictions d'usage**, ou mesures de surveillance des milieux.

Assurer une bonne **communication d'information**.



**Camille Jarry**  
Droit de l'environnement  
Avocate associée  
06 87 78 41 79  
camille.jarry@fidal.com  
[Suivez-moi sur LinkedIn](#)

**FIDAL**  
AVOCATS

Cabinet d'avocats  
en droit des affaires



Fidal.com



Suivez-nous