

The background features a blue gradient with a faint image of classical architectural columns on the right side. A bright cyan horizontal bar is positioned above the main title.

REPRISE D'ENTREPRISES INDUSTRIELLES, ACQUISITION D'ANCIENS SITES INDUSTRIELS :

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Intervention de Joëlle HERSCHEL

14 novembre 2006

I

QUELQUES PRINCIPES

- Obligation de réhabilitation (ou remise en état) :
 - En cas de danger ou inconvénient pour la santé ou l'environnement
 - En cas de cessation d'activité

- En cas de succession d'exploitants, l'obligation de réhabilitation incombe à l'exploitant qui succède dans l'activité

- Réhabilitation en fonction du risque et de l'usage du site – pas de norme réglementaire mais des outils méthodologiques
- Absence de quitus – l'Administration pouvant à tout moment prescrire des mesures de réhabilitation complémentaires
- Mais, prescription trentenaire des obligations de réhabilitation à partir de la connaissance par l'Administration de la cessation d'activité
- Inopposabilité des accords contractuels à l'administration qui ne connaît que le dernier exploitant d'une activité

II

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX EN CAS DE POURSUITE D'EXPLOITATION (ACQUISITION DE SITES EN ACTIVITE)

- Des formes de cession diverses avec des conséquences juridiques différentes :
- Cession des titres de la société exploitante ou fusion-absorption : prise en charge de l'ensemble du passif environnemental de la société acquise ou absorbée (y compris anciens sites fermés)

➤ Cession d'actifs et cession de fonds de commerce :

- Déclaration de changement d'exploitant (Article 34 du décret du 21 septembre 1977)
- Exploitant responsable du passif environnemental lié à l'activité à laquelle il succède

➤ La prévention des risques :

- Vérification de la conformité des installations avec la réglementation et les arrêtés préfectoraux applicables
 - o Audit de conformité (avec coûts de mise en conformité et de réduction des risques, y compris au regard des réglementations à venir)
- Vérification de l'état environnemental des terrains
 - o Audit du sol et de la nappe

- Rédaction de clauses adaptées au vu des résultats des audits réalisés
 - Garantie de passif, clauses de répartition des responsabilités (l'audit peut servir de « baseline » ou « point 0 »)
 - Clauses relatives aux modalités d'indemnisation

III

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX EN CAS DE CESSATION D'ACTIVITE

- En cas de cessation partielle d'activité :
 - Mise en sécurité, réhabilitation uniquement en cas de libération de terrains



En cas de cessation d'activité :

- Réhabilitation en fonction de l'usage
- Modalités de détermination de l'usage (procédure à trois acteurs – exploitant – propriétaire – maire)
- Possibilité de se voir imposer une réhabilitation pour un autre usage que l'usage industriel

- La prévention des risques :
 - Anticiper la cessation d'activité
 - o Anticipation de l'usage futur
 - o Outils de pérennisation des usages (SUP, RUCPE, etc.)
 - S'assurer de la compatibilité de l'état environnemental des terrains avec l'usage futur

➤ Rédaction de clauses adaptées :

- Clauses relatives au changement d'usage (garantie de l'absence de risques pour cet usage, modalités de prise en charge des travaux éventuels, etc.)
- Restrictions d'usage conventionnelles (dans l'intérêt du vendeur)

CONCLUSION

- Anticiper la cessation d'activité
- L'audit : un préalable indispensable
- Adaptation du montage juridique et des clauses contractuelles au vu de la situation environnementale