

### Sommaire de la veille juridique et fiscale

- ◆ Le Cabinet CDH EXPERTS se réorganise
- ◆ Remise en état d'un ancien site ICPE
- ◆ Don en numéraire : rapport en cas de financements de travaux d'aménagement
- ◆ Congé pour âge du preneur dans les baux long terme renouvelés

#### **Le Cabinet CDH EXPERTS se réorganise**

Présents sur le Lot et Garonne et le Gers, nous pourrions dorénavant vous accueillir aux deux bureaux suivants :

AGEN : 6 Boulevard Scaliger, 47 000 AGEN tel : 05-53-87-77-42

AUCH : ZI d'Engachies, 2, rue Vincent Van Gogh 32 000 AUCH tel : 05-62-61-83-12

N'hésitez pas à nous contacter, nous analyserons votre demande et vous proposerons un devis d'intervention

Pour plus d'informations, consultez notre site : [www.cabinet-cdh-experts.fr](http://www.cabinet-cdh-experts.fr)

#### **Remise en état d'un ancien site ICPE**

Les arrêtés préfectoraux d'autorisation d'ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) sont assortis d'une obligation de remise en état du site.

L'article R 512-39-1 du Code de l'environnement précise les modalités de cessation d'activité. L'exploitant est tenu dans un délai de 3 mois (6 mois pour les sites de stockage de déchets, stockage géologique de dioxyde de carbone et les carrières) de signaler au préfet son arrêt. Sa notification doit mentionner un ensemble de mesures à prendre. De manière générale, l'exploitant doit remettre le site dans un état ne portant pas atteinte au voisinage et au milieu naturel, tout en favorisant une utilisation future.

Jusqu'alors, la responsabilité de l'ancien exploitant n'avait pas été contestée (voir :CAA Nancy, 23 juill. 2015, n° 14NC01078 ; Cass. 3e civ., 11 sept. 2013, n° 12-15.425, n° 949 D).

Une récente décision du Conseil d'Etat initie un revirement. Un site industriel fermé depuis 1990 avait été racheté à l'ancien exploitant. Bien que le propriétaire fut déchargé des responsabilités de remise en état, le jugement précise qu'il n'en va autrement que si l'acte par lequel le propriétaire a acquis le terrain d'assiette a eu pour effet, eu égard à son objet et à sa portée, en lui transférant l'ensemble des biens et droits se rapportant à l'exploitation concernée, de le substituer, même sans autorisation préfectorale, à l'exploitant ;

Il n'est pas exclu que, selon les termes de l'acte de vente, le nouveau propriétaire d'un ancien site classé ICPE soit responsable de sa remise en état.

**Décision** : CE, 29 juin 2018, n° 400677

### **Don en numéraire : rapport en cas de financements de travaux d'aménagement**

Si un héritier a reçu une somme d'argent du défunt, celle-ci doit être rapportée pour ce même montant lors du partage. Toutefois, l'article 860-1 du Code civil précise que si ce don a servi à acquérir un bien, le rapport est dû de la valeur de ce bien. Celui-ci doit être estimé à l'époque du partage dans son état au moment de l'acquisition (article 860).

Dans la présente affaire, M. Gérard X avait reçu une somme en numéraire « lors de l'achat de sa maison ». Celui-ci avait contracté un prêt immobilier finançant la totalité de l'acquisition. Dès lors, la Cour de cassation considère que les fonds n'avaient pas servis à financer la maison, mais des travaux d'aménagements, comme l'estimait M. Gérard X.

En conséquence, une somme d'argent reçue employée pour financer des travaux d'aménagements ne donnent pas lieu à subrogation au titre de l'article 860-1 du Code civil.

**Décision** : Cass. 1re civ., 27 juin 2018, n° 17-20.963, n° 644 D

### **Congé pour âge du preneur dans les baux long terme renouvelés**

A l'issue de la durée initiale de 18 ans minimum, le bail à long terme est renouvelé par périodes de 9 ans (article L 416-1 du Code rural). Si le preneur souhaite s'y opposer, les conditions sont les mêmes que pour les baux dits classiques (voir L 411-47).

L'ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 apporte cependant une nouveauté. Le bailleur peut s'opposer au renouvellement ou mettre fin au bail chaque année qui le suit si le preneur a atteint l'âge retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles.

S'agissant des baux renouvelés avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance de 2006, les dispositions de l'article L 411-64 relatives au congé fondé sur l'âge du preneur ne sont pas applicables.

Cette position a été rappelée dans une récente affaire. Un bailleur avait donné congé à son fermier en raison de l'âge de ce dernier pour un bail à long terme renouvelé le 31 décembre 2005. Le pourvoi formé par le bailleur s'opposant au renouvellement ne pouvait qu'être rejeté.

**Décision** : Cass. 3e civ., 17 mai 2018, n° 16-23.198, n° 464 D

---

## **CDH Experts**

*Estimations Foncières, Agricoles et Immobilières*

### **AGEN**

6, Bd. Scaliger  
05.53.87.77.42

### **AUCH**

2, Rue Van Gogh  
05.62.61.83.12

cabinet.cdh.experts@gmail.com