

Les midis de l'entreprise

Fin de bail et cessation d'activité

Gilles Dauphin

Pierre Wauthier

Les orateurs :



Gilles Dauphin

Counsel

Administrative Law, Property, Construction & Environment
Dispute Resolution



Pierre Wauthier

Lead Advisor Real Estate

Arendt Regulatory & Consulting

Fin du bail et cessation d'activité: une matière empreinte de liberté contractuelle, exception faite des contraintes applicables en matière de cessation d'activité

Les obligations du locataire tenant à la restitution des lieux loués (libération matérielle) sont traitées par les articles 1730 et 1731 du Code civil:

Art. 1730.

S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Art. 1731.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Il s'agit de dispositions supplétives si bien que les parties au contrat de bail jouissent d'une liberté contractuelle pour aménager conventionnellement les modalités de restitution des lieux loués.

Ainsi, les parties au contrat de bail pourront prévoir la réalisation:

- d'un état des lieux d'entrée,
- d'un état des lieux après d'éventuels aménagements locatifs et,
- d'un état des lieux de sortie.

Les parties pourront prévoir le sort des aménagements locatifs en fin de bail (enlèvement ou non), ainsi que plus généralement un planning permettant au locataire d'exécuter ses obligations en termes de restitution avant la fin du bail.

Cette liberté contractuelle vient à s'effacer en présence de contraintes induites par la cessation d'activité.

Etablissements classés / Cessation d'activité

- **Loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés**
 - *Etablissements classés: nomenclature et compétences*

Art. 1er. Objet et champ d'application

- La présente loi a pour objet de:
 - réaliser la prévention et la réduction intégrées des pollutions en provenance des établissements ;
 - protéger la sécurité, la salubrité ou la commodité par rapport au public, au voisinage ou au personnel des établissements, la santé et la sécurité des salariés au travail ainsi que l'environnement humain et naturel ;
 - promouvoir un développement durable.
- Sont soumis aux dispositions de la présente loi tout établissement industriel, commercial ou artisanal, public ou privé, toute installation, toute activité ou activité connexe et tout procédé, dénommés ci-après «établissement(s)», dont l'existence, l'exploitation ou la mise en œuvre peuvent présenter des causes de danger ou des inconvénients à l'égard des intérêts visés ci-dessus.

Établissements classés / Cessation d'activité

- **Loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés**
 - *Établissements classés: nomenclature et compétences*

Art. 3. Nomenclature des établissements classés

- Les établissements sont divisés en classes (4).
- Leur nomenclature et leur classification sont établies par règlement grand-ducal.

Art. 4. Compétences en matière d'autorisation

- Les établissements de la classe 1 sont autorisés, dans le cadre de leurs compétences respectives, par le ministre ayant dans ses attributions le travail et le ministre ayant dans ses attributions l'environnement, désignés ci-après «les ministres», les établissements de la classe 1A n'étant autorisés toutefois que par le seul ministre ayant dans ses attributions le travail, les établissements de la classe 1B n'étant autorisés que par le seul ministre ayant dans ses attributions l'environnement.
- Les établissements de la classe 2 sont autorisés par le bourgmestre.

Établissements classés / Cessation d'activité

- **Loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés**
 - *Etablissements classés: définition*

Art. 4. Compétences en matière d'autorisation

- Les établissements des classes 3, 3A et 3B sont soumis à autorisation des ministres, sans qu'il y ait lieu de recourir à la procédure de commodo et incommodo, les établissements de la classe 3A n'étant autorisés toutefois que par le seul ministre ayant dans ses attributions le travail, les établissements de la classe 3B n'étant autorisés que par le seul ministre ayant dans ses attributions l'environnement.
- Les établissements de la classe 4 sont soumis aux prescriptions fixées par règlement grand-ducal. Ce règlement détermine en outre l'autorité compétente en la matière et précise le contenu des documents à soumettre à ladite autorité.

Établissements classés / Cessation d'activité

- **Loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés**
 - *Etablissements classés: nomenclature et compétences*

Art. 5. Établissements composites

- Lorsque les établissements faisant l'objet d'une demande d'autorisation relèvent de plusieurs des classes 1, 1A, 1B, 3, 3A ou 3B, la demande est instruite
 - a) selon les modalités de la classe 1,
 - lorsque la demande d'autorisation comprend au moins un établissement relevant de la classe 1 ;
 - lorsque la demande d'autorisation comprend un ou plusieurs établissements relevant de la classe 1A ainsi qu'un ou plusieurs établissements relevant de la classe 1B ;
 - lorsque la demande d'autorisation comprend exclusivement un ou plusieurs établissements relevant de la classe 1A ainsi qu'un ou plusieurs établissements relevant soit de la classe 3 soit de la classe 3B ;
 - lorsque la demande d'autorisation comprend exclusivement un ou plusieurs établissements relevant de la classe 1B ainsi qu'un ou plusieurs établissements relevant soit de la classe 3 soit de la classe 3A ;

Etablissements classés / Cessation d'activité

- **Loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés**

- *Etablissements classés: nomenclature et compétences*

- b) selon les modalités de la classe 1A,

- lorsque la demande d'autorisation comprend exclusivement un ou plusieurs établissements relevant de la classe 1A ainsi qu'un ou plusieurs établissements relevant de la classe 3A ;

- c) selon les modalités de la classe 1B,

- lorsque la demande d'autorisation comprend exclusivement un ou plusieurs établissements relevant de la classe 1B ainsi qu'un ou plusieurs établissements relevant de la classe 3B ;

- d) selon les modalités de la classe 3,

- lorsque la demande d'autorisation comprend exclusivement des établissements relevant de la classe 3 ainsi que des établissements relevant soit de la classe 3A soit de la classe 3B.

Etablissements classés / Cessation d'activité

- **Loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés**
 - *Etablissements classés: cessation d'activité*

Art. 13. Autorisations, conditions d'aménagement et d'exploitation

- Avant la cessation d'activité définitive d'un établissement, l'exploitant doit déclarer cette cessation d'activité par lettre recommandée avec avis de réception, en quatre exemplaires, à l'autorité destinataire en matière de demande d'autorisation suivant la classification de l'établissement. Le cas échéant, une copie de cette déclaration est transmise, pour information et affichage, au bourgmestre de la commune d'implantation de l'établissement.
- Dans les soixante jours à compter de la réception de la déclaration de cessation d'activités, les ministres et le bourgmestre, suivant leurs compétences respectives en matière d'autorisation, fixent les conditions en vue de la sauvegarde et de la restauration du site, y compris la décontamination, l'assainissement et, le cas échéant, la remise en état et toutes autres mesures jugées nécessaires pour la protection des intérêts visés par la loi.
- Les mêmes dispositions s'appliquent lorsque la cessation d'activité n'est pas déclarée alors qu'elle est constatée par l'autorité compétente.
- Un règlement grand-ducal peut déterminer les indications et pièces qui sont requises dans une déclaration de cessation d'activité.

Etablissements classés / Cessation d'activité

■ Cessation d'activité

■ *Modalités pratiques - Classe 1 – Déclaration - Arrêtés*

- Suite à la déclaration de cessation d'activités, l'administration compétente fixe par arrêté un échéancier relatif aux études à mener dans le cadre de la cessation d'activité. Les études nécessaires varient en fonction du contexte de l'établissement classé et de sa localisation.
- Les études à mener doivent se faire en concertation avec l'administration compétente et le(s) organisme(s) agréé(s) ou spécialisé(s) en charge des études.
- Après la réalisation de l'ensemble des études, un second arrêté est délivré. Celui-ci fixe les conditions détaillées de remise en état et /ou d'assainissement en fonction des investigations menées.

Etablissements classés / Cessation d'activité

- **Cessation d'activité**

- *Modalités pratiques – Classe 1 – Etudes*

- Les études suivantes sont en règle générale à entreprendre :
 - étude historique du site
 - programme analytique en vue de la détection et de la quantification d'une éventuelle pollution du sol, du sous-sol et de l'eau
 - inventaire amiante
 - inventaire des autres polluants du bâti.

Etablissements classés / Cessation d'activité

■ Cessation d'activité

■ *Modalités pratiques – Classe 1 – Travaux d'assainissement - Coûts*

- Selon la loi modifiée du 10 juin 1999, c'est à l'exploitant de supporter les coûts en relation avec la cessation d'activité (y compris les études et opérations d'assainissement).

- En ce qui concerne la pollution, les coûts ne s'arrêtent pas nécessairement à l'assainissement requis dans le cadre de la cessation d'activité. Il faut parfois tenir compte des situations suivantes :
 - obligation contractuelle d'assainir au-delà des seuils fixés par arrêté
 - frais récurrents liés à un assainissement in-situ des eaux souterraines
 - découverte d'une pollution après les opérations d'assainissement
 - dommage subis par des tiers consécutifs à une contamination sur le site

Etablissements classés / Cessation d'activité

■ Cessation d'activité

■ *Modalités pratiques – Classe 1 – Travaux d'assainissement - Organisation*

- Ne pas sous-estimer le temps nécessaire à :
 - la revue de ses obligations et aux éventuels échanges à organiser avec le bailleur
 - la sélection des bureaux agréés et/ou spécialisés
 - la réalisation des différentes études
 - la procédure administrative
 - aux opérations d'assainissement / démantèlement le cas échéant.

- S'y prendre au moins un an à l'avance voire bien avant sur un site complexe.



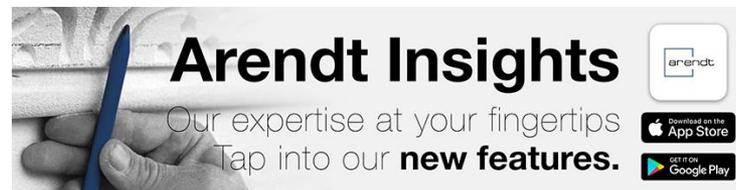
Questions ?



arendt

Merci pour votre attention

Consult the platform **towards a new model** and install the **Arendt Insights App** to never miss a beat with the latest legal, tax and business developments in Luxembourg.



Important Notice and Disclaimer: Whilst a best efforts approach has been taken to ensure the accuracy of the information provided in this presentation, as at the date thereof, this information is only designed to provide with summarised, and therefore non complete, information regarding the topics covered. As such, this presentation does not constitute legal advice, it does not substitute for the consultation with legal counsel required prior to any undertakings and it should not be understood as investment guidelines. If you would like to receive a legal advice on any of the issues raised in this presentation, please contact us.

Les contacts :



Pierre Hédouin

Counsel

Administrative Law, Property, Construction & Environment

Dispute Resolution

pierre.hedouin@arendt.com

T. : +352 40 78 78 264



Pierre Wauthier

Lead Advisor Real Estate

Arendt Regulatory & Consulting

pierre.wauthier@arendt.com

T. : +352 40 78 78 5657