

Newsletter

FIDAL / PÔLE IMMOBILIER & CONSTRUCTION



La newsletter du pôle Immobilier & Construction

À l'occasion de cette deuxième édition, l'équipe Immobilier & Construction de Fidal Grand Est vous propose un nouveau regard sur les actualités juridiques récentes et leurs implications concrètes pour vos projets.

Au programme :

FISCAL

- 03** Le « bins » des plus-values immobilières décrypté par la jurisprudence récente
-

CONTENTIEUX

- 06** Le défaut de garantie de paiement peut exposer le maître d'ouvrage au coût des travaux supplémentaires
-

ÉCONOMIQUE

- 09** Réforme des baux commerciaux par la loi de simplification de la vie économique :
- 13** Digitalisation de la gestion des copropriétés : jusqu'où un prestataire peut-il accompagner un syndic coopératif sans exercer lui-même les fonctions de syndic ?
-

ENVIRONNEMENT

- 16** Propriétaire non exploitant d'un site ICPE : Vous disposez d'un recours direct contre votre preneur indélicat !

I. Le «bins» des plus-values immobilières décrypté par la jurisprudence récente

L'affaire Christian CLAVIER et l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Paris du 18 juin 2026 ont remis sur le devant de la scène la problématique de la plus-value immobilière et notamment la qualification de la résidence pour bénéficier d'une exonération fiscale.

En l'espèce la CAA de Paris a jugé que l'acteur avait, lors de la réalisation de sa plus-value immobilière, son foyer, son activité principale et le centre de ses intérêts économiques en France. Il était donc résident fiscal français au jour de la cession en litige et ne pouvait pas bénéficier de l'exonération prévue à l'article 150 U II 2° du CGI applicable aux expatriés qui réalisaient une cession de résidence secondaire en France.

D'autres arrêts récents sont venus préciser les règles en matière de plus-value immobilière.

L'exonération de la PV réalisée en cas de vente de la résidence principale

En matière immobilière, il existe une exonération en ce qui concerne la plus-value réalisée en cas de vente de la résidence principale.

Cette exonération prévue à l'article 150 U-II-1° du CGI suppose une occupation effective et habituelle au jour de la cession.

Et peu importe un délai d'occupation court

En effet, il faut noter une décision favorable rendue par le Tribunal administratif de Paris le 3 juin 2026 (n°2424838) qui a jugé qu'une occupation courte- 4 mois en l'espèce- de la résidence principale ne remet pas en cause le bénéfice de l'exonération.

Dans cette affaire, le juge rappelle que seul compte le critère objectif d'occupation, justifié au travers d'un faisceau d'indices (facture de déménagement, consommation d'eau et d'électricité, abonnements, changement d'adresse opéré...).

Peu importe l'intention du cédant de faire ou non du bien son habitation principale sur le long terme.

En revanche que se passe-t-il en cas de cession d'une résidence secondaire ?

La plus-value générée n'est pas exonérée mais bénéficie d'un abattement pour durée de détention. En effet, au-delà de 22 ans de détention en matière d'impôt sur le revenu (IR) et de 30 ans en matière de prélèvements sociaux (PS), la plus-value est exonérée.

Qu'en est-il lorsque la cession se passe avant ces délais ?

Il y a taxation à l'IR et aux PS de la plus-value déterminée après abattement.

Toutefois en cas de première cession d'un logement autre que la résidence principale, cette plus-value peut bénéficier d'une exonération.

Une exonération possible en cas de remploi

En effet, en cas de remploi du prix de cession dans les 24 mois pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale, la quote-part réutilisée bénéficie d'une exonération.

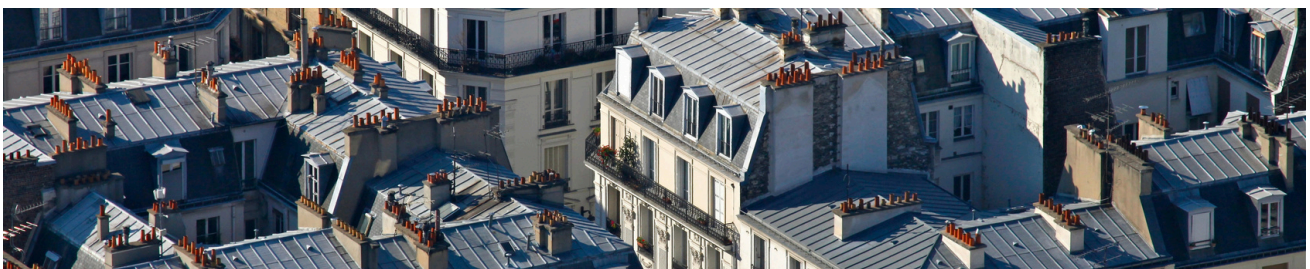
Il faut pour cela ne pas avoir été propriétaire d'une résidence principale au cours des 4 années précédant la cession de la résidence autre que principale.

Plusieurs jurisprudences récentes sont venues préciser les conditions de cette exonération conditionnée au remploi.

Le remploi via un remboursement d'emprunt n'est pas admis

Dans une décision du 22 mai 2026, le Tribunal Administratif de Caen (n°2501690) a retenu une lecture stricte de la condition de remploi. Il a en effet considéré que la condition de remploi ne peut pas être remplie lorsque le prix de vente sert au remboursement d'un emprunt, quand bien même ce remboursement avait pour but de contracter un nouvel emprunt en vue d'acquérir une résidence principale.

En phase avec la doctrine Fromantin qui consacre la neutralité du financement bancaire, il faut que le prix de cession soit utilisé à l'acquisition, la construction ou la rénovation directe d'une résidence principale.



Le emploi via une acquisition d'usufruit n'est pas admis

La Cour administrative d'Appel de Versailles a précisé dans un arrêt du 4 juin 2026 (n°24VE00969) que la condition de emploi n'est pas satisfaite en cas de démembrement de propriété. En effet, si la condition est remplie lorsque le contribuable achète la pleine propriété de sa résidence principale, le emploi pour une acquisition en usufruit n'est pas admis.

Aussi dans cet arrêt la CAA rejette la fraction de l'exonération correspondant au emploi en usufruit en retenant que le législateur a entendu favoriser l'investissement dans l'acquisition en pleine propriété d'une résidence principale.

Le emploi antérieur à la cession de la résidence secondaire n'est pas admis sauf mise en vente effective antérieure

La Cour Administrative d'Appel de Versailles vient préciser, dans un arrêt du 9 avril 2026 (n°24VE00924), l'exonération de la plus-value en cas de mise en vente effective de l'immeuble antérieure au emploi pour la résidence principale.

En effet une tolérance administrative permet l'acquisition de la résidence principale avant la cession de l'immeuble exonérée sous réserve d'une mise en vente antérieure à l'acquisition.

Peu importe en l'espèce l'argument d'une prise de possession de cette résidence principale postérieurement à la cession de la résidence secondaire. Le bien à l'origine de la plus-value n'avait pas été mis en vente préalablement à l'acquisition de cette résidence principale. La condition de emploi n'était donc pas remplie.

Ces décisions rappellent la nécessité d'anticiper et de respecter les règles.

Nous pouvons vous accompagner dans vos projets.

Mathilde Raynal
Avocat Droit Fiscal

Le défaut de garantie de paiement peut exposer le maître d'ouvrage au coût des travaux supplémentaires

Cass. 3e civ., 3 septembre 2026, n° 24-15.620 et 24-17.055, FS-B – Cassation partielle

Par un arrêt du 3 septembre 2026, publié au Bulletin, la troisième chambre civile de la Cour de cassation apporte une précision importante sur les obligations du maître d'ouvrage à l'égard d'un sous-traitant accepté et agréé, lorsque celui-ci ne bénéficie ni d'une délégation de paiement ni du cautionnement prévu par la loi du 31 décembre 1975.

La décision mérite une attention particulière : l'ignorance, par le maître d'ouvrage, de travaux supplémentaires confiés au sous-traitant ne suffit pas nécessairement à les exclure du préjudice indemnisable.

L'affaire concernait une opération de restructuration et d'extension d'un immeuble. L'entreprise principale avait confié plusieurs lots à une société sous-traitante. Le contrat de sous-traitance avait ensuite été modifié par un avenant portant sur des travaux supplémentaires.

Le sous-traitant avait été accepté par le maître d'ouvrage et ses conditions de paiement agréées.

Une difficulté subsistait toutefois : le maître d'ouvrage n'avait pas exigé de l'entreprise principale qu'elle justifie de la fourniture de la caution garantissant le paiement du sous-traitant, alors qu'aucune délégation de paiement n'avait été mise en place.

L'entreprise principale n'ayant finalement pas réglé l'intégralité des travaux, le sous-traitant a recherché la responsabilité du maître d'ouvrage afin d'obtenir réparation de son préjudice.



L'obligation de vigilance du maître d'ouvrage

L'article 14-1 de la loi du 31 décembre 1975 impose des obligations précises au maître d'ouvrage.

Lorsqu'un sous-traitant est accepté et que ses conditions de paiement sont agréées, le maître d'ouvrage doit, en l'absence de délégation de paiement, exiger de l'entrepreneur principal qu'il justifie avoir fourni la caution destinée à garantir le paiement du sous-traitant.

À défaut, sa responsabilité peut être engagée sur le fondement de l'article 1240 du Code civil.

La Cour rappelle également la méthode d'évaluation du préjudice : celui-ci correspond à la différence entre les sommes que le sous-traitant aurait dû percevoir s'il avait bénéficié d'une délégation de paiement ou d'un cautionnement et celles qu'il a effectivement reçues.

Que faire des travaux supplémentaires ?

C'est sur ce point que l'arrêt présente son principal intérêt. La cour d'appel avait limité l'indemnisation du sous-traitant au solde du marché principal. Pour écarter les sommes correspondant aux travaux supplémentaires, elle avait considéré que le maître d'ouvrage n'avait pas connaissance de l'intervention du sous-traitant au titre de ces prestations supplémentaires.

La Cour de cassation ne retient pourtant pas cette approche.

En effet, ne donne pas de base légale à sa décision, au regard de l'article 14-1 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975, une cour d'appel qui, après avoir constaté que le maître de l'ouvrage avait manqué à son obligation de mettre en demeure l'entreprise principale de fournir un cautionnement au sous-traitant accepté pour l'exécution du marché principal, rejette la demande du sous-traitant formée contre le maître de l'ouvrage au titre de travaux supplémentaires au motif que ce dernier n'avait pas connaissance de l'intervention du sous-traitant pour ces travaux supplémentaires, sans rechercher, comme il le lui incombait, si ces travaux avaient été confiés au sous-traitant pour l'exécution du marché principal.

La nuance est essentielle.

Le débat ne porte donc plus uniquement sur la connaissance précise, par le maître d'ouvrage, de chaque prestation supplémentaire confiée au sous-traitant. Il faut également examiner le rattachement de ces prestations à l'exécution du marché principal pour lequel le sous-traitant avait été accepté.

L'enseignement pratique de cet arrêt est important.

Lorsqu'un maître d'ouvrage a accepté un sous-traitant et agréé ses conditions de paiement, il ne doit pas considérer cette formalité comme suffisante.

Il doit également s'assurer que le mécanisme légal de protection du paiement du sous-traitant est effectivement mis en place : délégation de paiement ou cautionnement, selon les conditions prévues par la loi.

À défaut, son exposition financière peut dépasser le seul montant restant dû au titre des prestations initialement envisagées et englober, selon les circonstances, des travaux supplémentaires confiés au sous-traitant pour l'exécution du marché principal, même si le maître d'ouvrage n'avait pas connaissance de son intervention spécifique sur ces travaux.

L'arrêt invite ainsi à ne pas limiter la vigilance du maître d'ouvrage au moment de l'acceptation initiale du sous-traitant. Cette vigilance doit se poursuivre pendant l'exécution du chantier, notamment lorsque le marché évolue, que des avenants sont conclus ou que des travaux supplémentaires sont commandés par l'entreprise principale.

Les réflexes à adopter

Pour les maîtres d'ouvrage et leurs conseils, cette décision invite notamment à formaliser l'acceptation et l'agrément des conditions de paiement, vérifier l'existence effective de la caution ou de la délégation de paiement, assurer un suivi des avenants et travaux supplémentaires et, plus largement, conserver une traçabilité des évolutions du périmètre des prestations sous-traitées.

Cette vigilance est d'autant plus importante que la défaillance ultérieure de l'entreprise principale peut transformer une irrégularité jusque-là sans conséquence apparente en risque financier direct pour le maître d'ouvrage.

Chloé Ricard
Avocat Règlement des Contentieux

III. Réforme des baux commerciaux par la loi de simplification de la vie économique :

De nouvelles dispositions visant notamment à l'amélioration de la trésorerie des commerçants et artisans

1. Une définition des locaux à usage commercial et à usage artisanal entraînant une clarification du champ d'application du droit de préemption du Preneur

Un droit de préemption est accordé au Preneur en cas de vente des locaux loués en vertu d'un bail commercial par l'article L 145-46-1.

Cet article visait dans sa rédaction d'origine la vente de locaux à usage commercial ou artisanal, ce qui excluait la vente de locaux industriels.

L'article 61 de la loi, repris dans l'article L 145-46-1 du code de commerce donne désormais une définition du local commercial :

« Le local à usage commercial, au sens du premier alinéa, s'entend de tout local destiné à l'exercice, à titre principal, d'une activité de commerce de détail ou de gros ou de prestations de service à caractère commercial, y compris les réserves et les emplacements attenants affectés à ces activités ou ces prestations, à l'exclusion des locaux à usage exclusif de bureau et des entrepôts.

Ou artisanal :

« Le local à usage artisanal, au sens du même premier alinéa, s'entend de tout local destiné à l'exercice, à titre principal, d'une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'Etat, y compris les réserves et les emplacements attenants affectés à cette activité, à l'exclusion des entrepôts ».

Sont donc désormais exclus les bureaux et les entrepôts du champ d'application du droit de préférence de l'article L 145-46-1 du code de commerce.

Cette disposition est applicable aux mutations postérieures au 26 mai 2026.



2. Mesures favorables aux Preneurs

a. Le paiement mensuel du loyer

Un nouvel article L 145-32-1 du code de commerce est introduit pour permettre au preneur à bail d'un local destiné à l'exercice d'une activité de :

- commerce de détail ou de gros, ou de prestations de services à caractère commercial,
- ou de prestations de services à caractère artisanal,

de demander à son bailleur que le paiement du loyer soit mensuel, et non plus trimestriel comme cela est souvent prévu au bail.

Le nouveau texte prévoit que le paiement mensuel est de droit sous réserve de l'absence d'arriérés dans le paiement des sommes dues au titre du loyer et des charges, qui n'ont pas fait l'objet d'une contestation préalable.

La demande prend effet à compter de l'échéance suivante de paiement du loyer prévue par le bail. Cette disposition est applicable aux baux en cours d'exécution au 26 mai 2026.

b. Les Garanties

i. Limitation du dépôt de garantie à un trimestre de loyer

La loi vient préciser à l'article L 145-40 du code de commerce que les sommes payées à titre de garantie par le preneur ne peuvent excéder le montant des loyers dus au titre d'un trimestre. Comme pour le paiement mensuel du loyer, seul peut en bénéficier le preneur à bail d'un local destiné à l'exercice d'une activité de :

- commerce de détail ou de gros,
- ou de prestations de services à caractère commercial,
- ou de prestations de services à caractère artisanal.

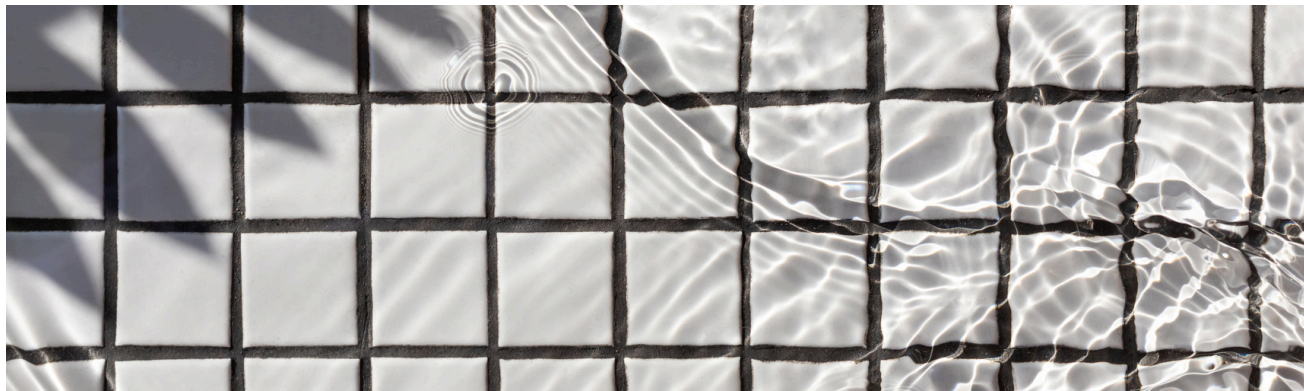
Cette limitation s'applique également à la valeur des biens, des titres, des engagements et des garanties de toutes natures demandés afin d'assurer la bonne exécution du contrat de bail.

Ces sommes ne portent pas intérêt au profit du preneur à bail. Cette disposition s'applique aux baux conclus ou renouvelés à compter du 26 mai 2026.

ii. Sort des garanties en cas de vente des locaux

L'article L 145-40 du code de commerce tel que modifié par la loi précise qu'en cas de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux des locaux pris à bail, l'obligation de restitution au preneur des sommes payées à titre de garantie est transmise au nouveau bailleur.

Le cas échéant, la mutation entraîne de droit la caducité des autres garanties (biens, titres, engagements et garanties de toutes natures). Elle emporte l'obligation pour le cédant de restituer au preneur les documents afférents et de procéder aux mainlevées nécessaires dans un délai de six mois. Cette disposition s'applique aux mutations postérieures au 26 août 2026.



iii. Restitution des garanties

L'article L 145-40 du code de commerce dispose désormais que les sommes payées à titre de garantie par le preneur à bail lui sont restituées dans un délai raisonnable ne pouvant excéder trois mois à compter de la remise des clés, en mains propres ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du preneur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Lorsque le bailleur a reçu d'autres garanties (des biens, des titres, des engagements et des garanties de toutes natures), il dispose d'un délai de six mois pour les restituer au preneur. À cet effet, il effectue les mainlevées et restitue au preneur tous les documents afférents à ces garanties. Cette disposition s'applique aux baux en cours d'exécution dont la restitution des clefs est postérieure au 26 août 2026.

b. Validation des « clauses tunnel »

L'article L 145-38-1 du code de commerce autorise dans le bail des locaux à usage commercial la clause ayant pour objet ou pour effet d'encadrer, dans les mêmes proportions, à la hausse et à la baisse, la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux prise en compte pour la révision du loyer.

Cet article ne s'applique donc :

- Qu'au bail des locaux à usage commercial,
- Et aux clauses visant à encadrer l'indice des loyers commerciaux.

Elle a vocation à s'appliquer aux stipulations encadrant les clauses d'indexation annuelle et à celles encadrant la révision légale triennale.

Bien qu'intervenant dans les deux sens, la variation des indices a lieu davantage à la hausse qu'à la baisse. Cette mesure devrait donc profiter essentiellement au preneur.

Cette disposition est applicable aux baux conclus à compter du 28 mai 2026.

3. Mesure favorable au Bailleur : restriction à l'octroi de délais de paiement en cas de mise en œuvre de la clause résolutoire

En contrepartie des différentes mesures visant à améliorer la trésorerie du Preneur, les bailleurs ont obtenu une contrepartie.

L'article L 145-41 du code de commerce prévoit désormais que l'octroi de délai de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire pour non-paiement des loyers sont conditionnés à :

- la capacité du preneur à régler la dette locative,
- la reprise du versement intégral du loyer courant avant la date de la première audience.

Cette disposition est applicable aux demandes tendant aux suspensions de la clause résolutoire introduites à compter du 28 mai 2026.

Nathalie Adami
Avocat Droit des Sociétés

IV. La digitalisation de la gestion des copropriétés soulève une question nouvelle : **jusqu'où un prestataire peut-il accompagner un syndic coopératif sans exercer lui-même les fonctions de syndic ?**

Dans un arrêt publié au Bulletin le 17 septembre 2026, la troisième chambre civile de la Cour de cassation apporte une réponse importante à cette question. Elle juge qu'une société qui fournit aux syndicats de copropriétés gérées sous le régime du syndic coopératif (Président et Conseil syndical exerçant les fonctions de syndic) une plateforme numérique et une assistance technique n'exerce pas illicitement la profession de syndic dès lors qu'elle se limite à accompagner le syndic dans l'exercice de ses fonctions, sans se substituer à lui. (Cass. 3e civ., 17 sept. 2026, n° 24-15.665).

Cette décision apporte ainsi un éclairage utile sur le développement des solutions numériques dédiées à la gestion immobilière, couramment désignées sous le terme de « PropTech ».

Une assistance numérique de plus en plus présente dans les copropriétés

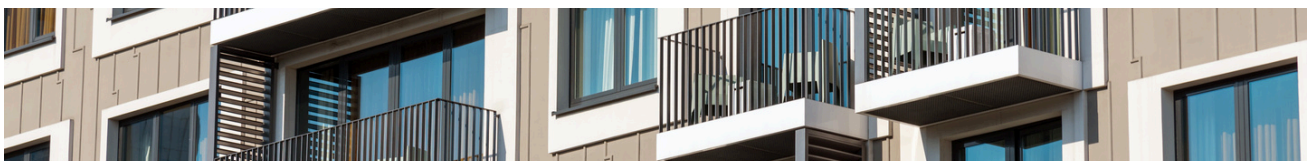
Le syndic coopératif permet aux copropriétaires de gérer eux-mêmes leur copropriété, selon les modalités prévues par la loi du 10 juillet 1965.

Cette organisation n'exclut toutefois pas le recours à des prestataires extérieurs.

Dans l'affaire soumise à la Cour de cassation, une société proposait notamment aux syndicats de copropriétaires une plateforme numérique permettant de générer différents documents utiles à la gestion de la copropriété.

Elle proposait également l'intervention d'une équipe de professionnels de la copropriété afin d'accompagner les syndicats coopératifs sur certaines problématiques techniques, notamment dans le suivi de travaux ou dans les démarches auprès des entreprises.

La question était alors de déterminer si ces prestations constituaient une simple assistance au syndic coopératif ou si elles revenaient, en réalité, à exercer les fonctions de syndic professionnel.



La frontière entre assistance et exercice des fonctions de syndic

La loi du 10 juillet 1965 n'interdit pas au syndic de recourir à des prestataires extérieurs.

L'article 18 de cette loi définit les missions confiées au syndic, tandis que l'article 27 du décret du 17 mars 1967 permet au conseil syndical de prendre conseil auprès de toute personne de son choix et de solliciter l'avis technique d'un professionnel sur une question particulière.

La difficulté réside donc dans la répartition concrète des rôles entre le syndic coopératif et le prestataire.

Dans son arrêt du 17 septembre 2026, la Cour de cassation retient une approche essentiellement factuelle.

Elle relève que les prestations proposées se limitaient à une assistance, notamment par la mise à disposition d'une plateforme permettant au syndic de générer lui-même les documents nécessaires à la gestion de la copropriété.

Surtout, la société prestataire ne signait elle-même aucun de ces documents.

Elle intervenait également sur des sujets techniques en mettant à disposition des professionnels susceptibles d'accompagner le syndic dans le suivi de travaux ou dans ses démarches auprès des entreprises.

La Cour en déduit que cette société n'exerçait pas illicitement la profession de syndic.

Une distinction essentielle : assister n'est pas se substituer

L'intérêt principal de cette décision réside dans la distinction opérée entre l'assistance au syndic et l'exercice des fonctions de syndic.

Le recours à un outil numérique ou à un prestataire spécialisé n'est donc pas, en lui-même, incompatible avec le fonctionnement d'un syndic coopératif.

La limite paraît se situer au niveau de la substitution du prestataire au syndic.

Autrement dit, un prestataire peut fournir des outils, mettre à disposition son expertise, faciliter la préparation de documents ou accompagner techniquement le syndic, sans pour autant devenir lui-même le véritable gestionnaire de la copropriété.

À l'inverse, la qualification pourrait être différente si le prestataire accomplissait directement les actes qui relèvent légalement des fonctions du syndic ou prenait les décisions qui doivent demeurer entre les mains du syndic coopératif.

Une décision qui intéresse les syndics comme les prestataires numériques

La portée pratique de l'arrêt dépasse le seul cas du syndic coopératif.

Pour les syndics et syndicats de copropriétaires, la décision confirme qu'il est possible de recourir à des outils numériques et à des prestataires spécialisés afin de faciliter la gestion de l'immeuble, sous réserve de conserver une répartition claire des responsabilités.

Pour les prestataires de services immobiliers, elle rappelle que leur intervention doit être précisément définie afin de ne pas franchir la frontière entre prestation d'assistance et exercice d'une activité réglementée.

Cette distinction doit notamment être prise en compte dans la rédaction des contrats, dans la présentation commerciale des services et dans la définition des actes effectivement réalisés pour le compte de la copropriété.

Une vigilance particulière sur la répartition des responsabilités

L'essor des outils numériques conduit ainsi à repenser les modalités traditionnelles de gestion des copropriétés.

La mise à disposition d'une plateforme permettant d'automatiser des tâches relevant du syndic peut considérablement simplifier la gestion quotidienne de la copropriété.

Elle ne doit toutefois pas conduire à une dilution des responsabilités.

Le syndic, même coopératif, demeure l'acteur juridiquement responsable de l'exercice de ses fonctions, même lorsqu'il bénéficie de l'assistance d'un prestataire.

Pour les acteurs du marché, l'enjeu consiste donc à trouver un équilibre entre digitalisation de la gestion, accompagnement technique et respect du cadre réglementaire applicable à la profession de syndic.

Baptiste Luttringer
Avocat associé Droit Économique

Quentin Wechter
Avocat Droit Économique

V. Propriétaire non exploitant d'un site ICPE : **Vous disposez d'un recours direct contre votre preneur indélicat !**

L'hypothèse est celle d'un propriétaire sur le terrain duquel sont exploités des équipements relevant de la législation afférente aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) par une société tierce preneuse à bail.

Lorsque cette dernière décide de cesser définitivement son activité, pour quelque cause que ce soit, il pèse sur elle ès qualités de dernier exploitant une obligation de mise en sécurité et de réhabilitation (ou remise en état) du site par application des dispositions spécifiques du Code de l'environnement.

Par une décision du 28 mai 2025¹, la Cour de cassation est venue rappeler que si le preneur ne satisfait pas à l'obligation de remise en état pesant sur lui en application de la législation des ICPE, « laquelle s'impose au dernier exploitant indépendamment de tout rapport de droit privé », le propriétaire-bailleur pouvait engager sa responsabilité sur le fondement de la responsabilité civile délictuelle.

Ainsi, l'existence d'un contrat prévoyant une clause de remise en état ne fait pas obstacle à la recherche de la responsabilité civile délictuelle ou quasi-délictuelle du preneur par le bailleur dès lors que le premier a manqué à ses obligations de remise en état qui s'imposent à lui par application du Code de l'environnement.

Cette faculté offerte au propriétaire-bailleur est rappelée par deux décisions récentes de cours d'appel.



¹ Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 28 mai 2025, 23-15.237, Inédit

Ainsi, dans une décision du 18 juin 2025², la Cour d'appel de Versailles a pu considérer que « les sociétés appelantes peuvent ainsi rechercher la responsabilité délictuelle de la société S. ou la réparation d'une atteinte à l'environnement dont celle-ci serait responsable dès lors qu'elles trouvent leur source dans des faits distincts d'un manquement contractuel ».

Et de poursuivre : « ainsi dès lors que leur action en responsabilité délictuelle pour faute est fondée sur des manquements à des règles de police administrative pénalement sanctionnées, distincts de tout manquement contractuel, et qu'en outre leur caractère d'ordre public n'est pas discutable de sorte que la clause de renonciation à tout recours contenue dans le contrat de garantie accessoire à la cession de titres du 11 janvier 2008 ne leur est pas opposable, les sociétés appelantes sont recevables en leurs demandes principales fondées sur des fautes de nature délictuelle constituées par le non-respect par la société S. de dispositions impératives du code de l'environnement et ce, peu important, s'agissant d'apprécier une fin de non-recevoir, de savoir si ces règles impératives sont applicables ou non en l'espèce. »

Dans une décision du 8 juillet 2026³, la Cour d'appel de Colmar a quant à elle pu dire pour droit que « la déclaration de cessation d'activité déclenche l'obligation de remise en état, sans qu'il y ait besoin d'une mise en demeure » et que « le non-respect de cette obligation, qui répond à un intérêt général de conservation et de protection du sol, est constitutif d'une faute et engage la responsabilité quasi délictuelle de l'exploitant, à l'égard du propriétaire du terrain ou des tiers, peu important qu'il se soit conformé aux prescriptions successives de l'administration ».

Nous invitons les propriétaires-bailleurs à la plus grande vigilance lors des cessations d'activités de leur preneurs-exploitants ICPE !

Pierre-Antoine Deetjen
Juriste Droit de l'Environnement

² Cour d'appel, Versailles, Chambre commerciale 3-1, 18 Juin 2025 – n° 22/00791

³ Cour d'appel, Colmar, 1re chambre, section A, 8 Juillet 2026 – n° 24/03498

FIDAL

AVOCATS

NOTRE ÉQUIPE EN GRAND EST

Pôle Immobilier & Construction



Karine L'Huillier

Avocat associé - Règlement des
Contentieux et Droit Immobilier
karine.lhuillier@fidal.com



Mathieu Hittinger

Avocat Associé - Droit du Patrimoine
et Droit des Sociétés
mathieu.hittinger@fidal.com



Mathilde Raynal

Avocat - Droit Fiscal
mathilde.raynal@fidal.com



Arthur Dehan

Avocat Associé
Règlement des Contentieux
arthur.dehan@fidal.com



Nathalie Adami

Avocat - Droit des Sociétés
nathalie.adami@fidal.com



Pierre-Antoine Deetjen

Juriste - Droit de l'Environnement
pierre-antoine.deetjen@fidal.com



Florent Josseume

Avocat - Droit Fiscal
florent.josseume@fidal.com



Baptiste Luttringer

Avocat Associé - Droit Economique
baptiste.luttringer@fidal.com



Anny Trotzier

Avocat - Droit Fiscal
anny.trotzier@fidal.com



Quentin Wechter

Avocat - Droit Economique
quentin.wechter@fidal.com



Chloé Ricard

Avocat - Règlement des Contentieux
chloe.ricard@fidal.com



Sophie Magdziarek

Juriste - Droit Fiscal
sophie.magdziarek@fidal.com