

# Perte du titre d'exploitation après deux années d'inactivité

L'article R. 512-74 du code de l'environnement dispose que l'arrêté d'autorisation, l'arrêté d'enregistrement ou la déclaration cesse de produire effet, sauf cas de force majeure, lorsque l'exploitation a été interrompue pendant plus de deux années consécutives. Concrètement, si l'exploitation a cessé pendant plus de deux ans, toute reprise de l'activité est soumise à la délivrance d'un nouveau titre, à défaut de quoi l'exploitation serait irrégulière, pouvant entraîner les lourdes sanctions de l'article L. 171-7 du C. env. Cette situation paraît doublement problématique : en raison, d'abord, de la lourdeur de la procédure, des coûts liés à la constitution du dossier et des délais d'instruction ; en raison surtout, du fait que le nouveau titre devrait reprendre l'ensemble des prescriptions applicables aux nouvelles installations. Il en résulte que, pour les entrepôts qui fonctionnent au bénéfice de l'antériorité, l'application des prescriptions les plus récentes peut être très problématique, voire impossible (ex : distances d'éloignement insuffisantes). Dans de telles hypothèses, c'est la valeur même de l'actif – voire sa pérennité – qui est compromise.

Les propriétaires porteurs du titre d'exploitation qui confient à un ou plusieurs locataires l'exploitation des

cellules peuvent être confrontés à cette situation, notamment en cas de contexte économique dégradé. Ces propriétaires doivent avoir en tête les éléments qui suivent pour faire valoir au mieux leurs droits devant l'administration.

En premier lieu, le juge administratif considère que seul un défaut total d'exploitation pendant deux années consécutives est de nature à emporter la caducité du titre (CE, 27 sept. 2006, *Communauté d'agglomération de Montpellier*, req. n° 269553). Ainsi, dès lors que, sur un entrepôt multi-occupants, une ou plusieurs cellules restent actives, le risque de caducité n'est pas encouru. Alternativement, dans la configuration où l'entrepôt n'est exploité que par un seul locataire, le délai de caducité court à partir du départ de l'occupant. Il suffit alors, pour l'interrompre, qu'un nouvel occupant entre dans les lieux de manière pérenne ou même temporaire dans le cadre d'un bail précaire par exemple.

On doit toutefois souligner que l'activité, même faible ou temporaire, doit être suffisamment significative. En effet, la jurisprudence considère que la mise en œuvre d'une simple activité « de façade » ne peut être retenue pour interrompre le délai de caducité dès lors qu'une telle activité n'aurait pour seul objet que de faire



**Jean-Pierre BOIVIN** est avocat spécialiste en droit de l'environnement et directeur scientifique du *Bulletin de Droit de l'Environnement industrie*

obstacle à l'application de l'article R. 512-74 précité (CE, 17 mai 2002, *Sté Entreprise Jean Lefebvre*, req. n° 235062).

En deuxième lieu, il convient de préciser que c'est à l'inspecteur des installations classées qu'il appartient d'établir, rapport ou procès-verbal à l'appui, qu'une installation n'a pas fonctionné de manière effective pendant plus de deux années consécutives. Ainsi, si l'administration suspecte la conduite d'une activité « factice » sur le site (*i.e.* dans le seul but d'assurer la conservation du titre), ce n'est, en principe, pas à l'exploitant de démontrer que l'exploitation s'inscrit dans un processus normal d'activité et qu'elle est réelle, effective et sérieuse. Dans une telle hypothèse,

c'est bien sur l'administration que pèse la charge de prouver, documents à l'appui, que l'activité contestée ne serait exercée que pour éviter la caducité du titre. En pratique toutefois, il ne peut qu'être recommandé aux propriétaires porteurs de titres qui confient l'exploitation à des locataires, de se ménager le maximum d'éléments tendant à établir la matérialité et le caractère substantiel de l'activité conduite dans l'entrepôt.

En troisième lieu, on doit rappeler que le texte même de l'article R. 512-74 tempère la rigueur du mécanisme de caducité en prévoyant que la force majeure fait obstacle à la perte du titre. Bien qu'à notre connaissance, aucune jurisprudence ne soit intervenue sur ce point dans le domaine de la logistique, l'argument tiré des difficultés économiques pour trouver des locataires, notamment sur certaines zones en situation de stress économique, devrait pouvoir être utilisé tant vis-à-vis de l'administration que du juge si un contentieux devait s'ouvrir sur ce point.

Enfin, le Conseil d'Etat a pu juger que le titre ne pouvait être caduc si l'interruption de l'exploitation était imputable à l'administration (ex : suspension de l'activité ordonnée par le préfet - CE, 22 mai 2012, *Cne d'Izeaux*, req. n° 339504). ■