



One Firm Worldwide™



## Comment sécuriser la cession des anciens sites industriels ?

**Intersol 2010 - 18 mars 2010**

*Denis Deffrennes, FIVES*

*Carol Khoury et Mathieu Farge, JONES DAY*

# INTRODUCTION

- Questions spécifiques liées à la vente d'un site industriel après une cessation d'activité
- Différents types d'acquéreurs

# SOMMAIRE

**I. Mise en sécurité du site**

**II. Audit du site**

**III. Différentes structures contractuelles envisageables**

**IV. Précautions juridiques particulières**

**V. Clauses de garantie**

# I. Mise en sécurité du site

## ■ Sécuriser

- Eviter le vandalisme
- Borne incendie et réseau RIA
- Parcelle et accès bâtiments

## ■ Nettoyer

## ■ Entretien

- Abonnements
- Chauffage bureaux ateliers
- Dératisation
- Espaces verts
- Contrôles réglementaires
- Armoires électriques
- Sanitaires

## II. Audit du site (1/2)

- **Classement ICPE du site ?**
- **Préparation des diagnostics techniques obligatoires :**
  - Amiante
  - Réseau électrique et DPE
- **Analyse de la situation environnementale du site :**
  - Etudes de sols / eaux
  - Transformateur
  - Cuves
  - ATEX
  - Compresseur
- **Bâtiments, urbanisme et servitudes :**
- **Autres points à auditer**
  - Moyens de levage (ponts - potences)
  - Matériels

## II. Audit du site (2/2)

- **Reconstitution de l'historique du site par la recherche des documents**
  - administratifs (permis de construire, de démolir, échanges avec l'administration, etc.),
  - techniques (rapports principalement)
  - juridiques (titres de propriété, rapports d'audit)
  
- **Analyse des documents d'urbanisme permettant d'identifier les possibilités futures d'exploitation du site**

### **III. Différentes structures contractuelles envisageables**

- **La vente en l'état pure et simple**
- **La vente en l'état mais sous condition suspensive d'obtention d'une autorisation permettant un usage déterminé**
- **La division en volumes du site**

## IV. Précautions juridiques particulières

- **Droit de préemption**
  - Rappel du mécanisme
  - Exemples
  - Recommandations
  
- **Rédaction de l'acte de vente**



## V. Clauses de garantie

- Clauses d'information
- Clauses de garantie
- Clauses d'exclusion
- Procédures
- Modalités
- Validité des clauses de garanties
- Limites de l'efficacité des clauses de garanties

**Merci de votre attention !**

Carol Khoury / Mathieu Farge  
Jones Day

120 rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 Paris

[ckhoury@jonesday.com](mailto:ckhoury@jonesday.com)

[mfarge@jonesday.com](mailto:mfarge@jonesday.com)

Denis Deffrennes

Fives

27-29, rue de Provence - 75009 Paris

[denis.deffrennes@fivesgroup.com](mailto:denis.deffrennes@fivesgroup.com)