



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

mfarge@jonesday.com

Denis Deffrennes

Fives

27-29, rue de Provence - 75009 Paris

denis.deffrennes@fivesgroup.com