



GUIDE DÉMANTÈLEMENT · 7 MIN DE LECTURE

## La déconstruction industrielle dans le cadre des procédures d'insolvabilité

Déconstruction industrielle en cas d'insolvabilité : responsabilité, pression sur les délais et valorisation de la masse. Guide pratique pour les administrateurs judiciaires et les mandataires de justice (Sachwalter).

### Situation de départ

L'administrateur judiciaire est soumis à une pression considérable sur les délais : la masse de l'insolvabilité doit être sécurisée et valorisée, tandis que les obligations de droit public (prévention des dangers, droit de l'environnement) doivent être respectées dans le même temps. Tout manquement peut engager sa responsabilité personnelle.

Les sites industriels en situation d'insolvabilité présentent fréquemment un retard accumulé de maintenance. Les substances dangereuses, une structure bâtie dégradée et des situations de pollutions héritées non élucidées compliquent la valorisation et exigent un savoir-faire spécialisé.

La valorisation de parties d'installations, de machines et de matériaux peut accroître sensiblement la masse de l'insolvabilité — à condition que le démontage et la vente soient réalisés dans les règles de l'art et aux conditions du marché.

La communication avec les autorités (protection contre les émissions, environnement, inspection des constructions) exige de l'expérience dans le maniement des domaines juridiques concernés et de leurs délais.

### Notre approche

Évaluation initiale rapide du site en 48 heures : état des lieux, risques liés aux polluants, besoins de mise en sécurité, première estimation des coûts pour la masse.

Prévention des dangers et mesures de mise en sécurité : mise en place de barrières, sécurisation des substances dangereuses, obligation de sécurisation des lieux — avant même le début de la déconstruction proprement dite. Prévention des injonctions administratives et des exécutions d'office.

Optimisation de la valorisation : identification systématique et commercialisation des parties d'installations, des machines et des matériaux valorisables. Les recettes issues de la ferraille comme contribution active à l'accroissement de la masse.

Déconstruction en entreprise générale : un interlocuteur unique pour l'ensemble du processus — de

l'assainissement des polluants à la démolition, jusqu'au terrain prêt à construire. Réduction des risques d'interfaces pour l'administrateur judiciaire.

Gestion des relations avec les autorités : prise en charge de la communication avec les autorités d'autorisation et les autorités environnementales. Établissement de toutes les déclarations, demandes d'autorisation et justificatifs requis.

## Déroulement

### 1. Évaluation initiale (48 heures)

Visite du site, évaluation rapide des substances dangereuses, besoins de mise en sécurité, indication de coûts pour la masse. Résultat : base de décision pour l'administrateur judiciaire.

### 2. Mise en sécurité et valorisation (semaines 1–4)

Prévention des dangers, obligation de sécurisation des lieux, identification et commercialisation des actifs valorisables. En parallèle : expertises relatives aux polluants et demandes d'autorisation.

### 3. Déconstruction (mois 2–6)

Assainissement des polluants, déconstruction sélective, élimination. Documentation continue et concertation avec l'administrateur judiciaire.

### 4. Remise (clôture)

Terrain prêt à construire, documentation finale complète, bilans des masses, justificatifs d'élimination. Base pour la valorisation ou la cession du terrain.

## Questions fréquentes

### **L'administrateur judiciaire est-il personnellement responsable des dommages environnementaux ?**

L'administrateur judiciaire peut voir sa responsabilité personnelle engagée en cas de manquement à des obligations de droit public. L'obligation de prévention des dangers et de mise en sécurité des substances dangereuses lui incombe en particulier en sa qualité de titulaire du pouvoir de disposition. Une évaluation initiale et une mise en sécurité rapides réduisent ce risque au minimum.

### **Les coûts de déconstruction peuvent-ils être invoqués au titre des dettes de la masse ?**

Les coûts de la prévention des dangers et de l'exécution des obligations de droit public relèvent des dettes de la masse (Masseverbindlichkeiten) au sens du § 55 InsO (Insolvenzordnung, code allemand de l'insolvabilité). La délimitation par rapport aux créances de l'insolvabilité doit être examinée au cas par cas.

### **Dans quel délai la déconstruction peut-elle démarrer ?**

Les mesures de mise en sécurité peuvent commencer immédiatement. La déconstruction proprement dite requiert des autorisations, qui peuvent être délivrées en 4 à 8 semaines dans le cadre d'une procédure accélérée. En situation de danger, des mesures immédiates sont également possibles sans autorisation complète.

### **La déconstruction permet-elle d'augmenter le produit de la vente du terrain ?**

Dans la plupart des cas, oui. Un terrain dépollué et déconstruit atteint sur le marché un prix nettement supérieur à celui d'une friche industrielle polluée. L'écart dépasse en règle générale les coûts de déconstruction — en particulier dans les agglomérations où la demande de terrains est forte.

## Parlons de votre projet

Réponse sous 24 heures les jours ouvrés.

[info@sbs-rs.de](mailto:info@sbs-rs.de)

**+49 89 541 960 200** Lire en ligne : [www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/insolvenzverwalter-rueckbau](http://www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/insolvenzverwalter-rueckbau)