

Dans le cadre d'un cabinet groupé de huit personnes (*en droit des affaires, droit commercial, droit fiscal, droit des sociétés / corporate, droit pénal et droit social*), **FL2A** complète une offre existante en développant un pôle Immobilier, Urbanisme, Construction et prestations annexes.

Ce cabinet a été créé par Frédéric Godard qui a travaillé dans de grandes structures publiques, « parapubliques » et privées.

Il a commencé sa carrière professionnelle à la Fédération Nationale des Sociétés d'Économie Mixte (F.N.S.E.M.) puis a intégré la Société Centrale d'Équipement du Territoire (S.C.E.T.) où il a travaillé pour les S.E.M. Dans le cadre de la S.C.E.T., en tant que « personnel mis à disposition » (PMAD), il a rejoint l'équipe opérationnelle de la SEMMASSY pour enfin prendre la responsabilité du service juridique opérationnel de l'EPA Seine-Arche (E.P.A.S.A.), l'établissement public d'aménagement national maintenant dénommé La Défense / Seine-Arche. Après cela, il a souhaité compléter son expérience professionnelle en exerçant au sein de structure de promotion construction.

Ces années d'expérience lui ont permis d'acquérir une expertise opérationnelle se traduisant par de la diversité, de la polyvalence dans les domaines du droit et du milieu des affaires des entreprises publiques et privées.

Plus particulièrement, ses domaines d'expertise sont :

- **Le droit des affaires & accompagnement des entreprises** : contrat, validation d'acte, vente, vie sociale ; accompagnement des entreprises etc.,
- **Le droit public des affaires** : contrats publics (marché, PPP, DSP etc., Montage d'opération complexe, domaine public-privé, action foncière, urbanisme, construction,
- **Le pilotage et copilotage de projets,**
- **Le droit de l'urbanisme, construction, immobilier, expropriation,**
- **Le droit de l'environnement,**
- **Représentation en justice & procédures de référés ou d'expertise,**
- Gestion des **précontentieux** et **contentieux,**
- Les contrats spécifiques relatifs au droit de la **propriété intellectuelle,**

Son expérience antérieure, notamment en tant que directeur de services juridiques, lui permet d'être le conseil aussi bien de petites structures, que de plus grandes.

Maintenant avocat à la disposition des directeurs généraux, juristes, directeurs techniques, ingénieurs et opérationnels, il met au service de ses clients une expertise pragmatique et adaptée à son interlocuteur ou au destinataire final.

Diplômes :

- DESS de droit public des affaires et de l'économie mixte de l'Université du Panthéon-Sorbonne Paris I,
- DEA de droit des activités économiques de l'Université de Paris XII,
- Maîtrise de droit privé mention droit des affaires, Université de Paris XII,

Langue : anglais.



FL2A.com

: +33 (0) 619 377 254  
contact@fl2a.com

**Droit affaires & accompagnement des entreprises**

En raison des règles de confidentialité de notre profession, certaines références ne peuvent être citées nommément.

### **Structure, fonctionnement & vie sociale des entreprises**

- Accompagnement des entreprises dans l'élaboration de leurs schémas contractuels, lettres et documents de toute nature,
- Restructuration des schémas contractuels usuels de l'entreprise & élaboration des actes types,
- Analyse « Amont » des projets d'entreprises & étude de faisabilité,
- Audit et/ou étude des risques, réalisation de matrices des risques relatives aux opérations et/ou au fonctionnement de la société,
- Élaboration de veille juridique adaptée,
- Rédaction d'avis et de consultations à la demande de la direction ou des services opérationnels de l'entreprise,
- Aide à la décision des opérationnels et de la direction,
- Droit des Sociétés (Rédaction des P.V. d'assemblées, modification de siège, rédaction ou modification de statuts, pacte d'actionnaires etc.),
- Recouvrement de créance, mise en demeure, sommation, recouvrement forcé de créances commerciales, impayés,

### **Vie contractuelle**

- Aide à la rédaction des contrats et des actes, protocole d'accord, baux etc.,
- Audit de contrats et des accords soumis, rédaction de contre-propositions,
- Exécution des contrats (le cas échéant),
- Assistance en matière de négociation desdits contrats et actes,
- Arbitrages et médiations,

### **Vie des affaires de l'entreprise**

- Rédaction des contrats commerciaux, conditions générales de vente, baux commerciaux etc.,
- Cession de fonds de commerce,
- Conseils en matière commerciale,
- Rédaction et résiliation de contrat,
- Recouvrement de créances commerciales

### **Droit à l'image & propriété intellectuelle**

- Rédaction des clauses types de propriété littéraire et artistique (clauses P.I.),
- Rédaction des contrats de cession de droits d'auteur sur logo et photos. Rédaction de contrats ou lettres de commande de photos, vidéos etc.,
- Rédaction tout accord mettant en œuvre l'image ou le multimédia, contrat de protection du droit à l'image,
- Protection de l'œuvre etc.,
- Dépôt de marque & rédaction des clauses de P.I.,

### **En matière de précontentieux et contentieux**

- Analyse du litige & élaboration des objectifs stratégiques de défense,
- Aide à la négociation & rédaction des échanges précontentieux,
- Prise en charge et suivi des dossiers contentieux & défense des intérêts,
- Représentation en justice en « demandeur » ou en « défendeur »,

FL2A.com

: +33 (0) 619 377 254  
contact@fl2a.com

# Droit public des affaires & Montage d'opérations complexes

En raison des règles de confidentialité de notre profession, certaines références ne peuvent être citées nommément.

Le droit public des affaires et le montage d'opérations complexes se traduisent principalement par des expériences suivies en matière de maîtrise d'ouvrage privée & publique.

*Quelques exemples d'expériences en matière de **maîtrise d'ouvrage privée** :*

***Pour la réalisation d'un centre commercial sis à Marseille sur le domaine public maritime dans le cadre d'une A.O.T. :***

- Rédaction d'actes, de contrats (**Marchés privés de travaux et maîtrise d'œuvre, Protocole d'accords & offre de concours**) avec des partenaires privés (architectes, bureaux d'études, entreprises), et publics (E.P.A. d'aménagement et C.U.M. etc.),
- Assistance dans le cadre des négociations pour la **mise au point des contrats et marchés**,
- Élaboration du protocole en vue de la **réalisation d'une bretelle viaire** d'accessibilité en infrastructure avec la communauté urbaine,

***Pour la restructuration d'un centre commercial contenant un équipement public (palais des congrès) en B.E.A. pour le compte d'une commune,***

- Expertise juridique pour le compte du promoteur (Montage opération **P.P.P.**, P.C., loi littorale, etc.),
- Montage juridique de l'opération complexe intégrant une **division en volumes, revente du foncier** en cours d'opération et l'**affermage du S.P.**

***Pour la réalisation d'un bâtiment de bureaux intégrant du commerce en pied d'immeuble, au droit d'une gare ferroviaire Nanterre - Université, dans une Z.A.C. à l'intérieur d'un O.I.N.,***

- Audit foncier et **montage juridique d'opérations de promotion et d'aménagement**,
- **Faisabilité d'opérations** & élaboration de la **matrice des risques**,
- Gestion & développement de projets immobiliers (**négociation, vente, acquisition, construction, livraison, audit des actifs immobiliers, constitution de data-room** etc.),
- Contrôle et validation financier des bilans et de la faisabilité économique des opérations immobilières et foncières,
- Assistance en matière de négociation avec les partenaires publics et privés,
- L'élaboration du dossier de réponse à une consultation ayant pour objet le choix d'un concessionnaire d'aménagement,
- Suivi des référés et expertises,

***Dans le cadre des opérations et montages d'opération : mise en place des schémas contractuels : P.P.P., Marchés, Contractant Général etc.,***

***Rédaction de marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux, d'accords transactionnels en cours de chantier (entreprise / maître d'ouvrage),***

Quelques exemples d'expériences en matière de **maîtrise d'ouvrage publique**

FL2A.com

: +33 (0) 619 377 254  
contact@fl2a.com

Droit public des affaires &amp; Montage d'opérations complexes (suite...)

**Dans le cadre d'une cession foncière E.P.A. / R.A.T.P. & Protocole de déclassement par anticipation de terrains affectés au Domaine Public**

- Chargé du montage de l'opération permettant la cession de terrains et volumes par la R.A.T.P. à l'E.P.A. affectés au service public du transport R.E.R., en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement contiguës : gare Nanterre - Université & centre commercial cœur de Quartier - Université.

Particularité du montage : **déclassement du D.P. par anticipation** et **cession de terrain avec offre de concours** pour la réalisation de bâtiments universitaires avec phasage de libération temporelle et géographique de terrains (**opération à tiroir**) en adéquation avec les opérations d'aménagement des huit partenaires (Ville de Nanterre, S.T.I.F. IdF, R.A.T.P., Région IdF, E.P.A.S.A., ÉTAT, S.N.C.F., Conseil Général).

**Dans le cadre de la démolition d'ouvrages supports viaires (R.N. 314 et boulevard de Pesaro) connectés au quai de livraison sis au 1<sup>er</sup> étage de chaque immeuble (soit à + 4 m du sol naturel) :**

- Chargé des actions juridiques et des négociations en liaison avec « les opérationnels techniques » en vue de la conclusion de neuf **conventions financières** de restructuration avec les dix propriétaires détenant des immeubles en patrimoine, en investissement et en copropriété.
- Les particularités : réorganisation interne de l'accessibilité de chaque immeuble à - 4m de certains immeubles,
- Suivi du référé expertise,

**Dans le cadre de la réalisation d'une tour de 55 000 m<sup>2</sup> à la défense pour une banque française**

- En interface avec le technique, rédaction d'un **avenant de refonte de la promesse de vente** (non notariale) intégrant de nouvelles **divisions en volumes** et **déclassements du D.P.**,
- Suivi du référé expertise,

**Dans le cadre de la réalisation du siège social France d'une grande compagnie d'assurance de 50 000 m<sup>2</sup>**

- Rédaction & négociation de l'avant contrat de vente,
- Mise en place des conventions travaux en interface avec plusieurs **Maîtres d'ouvrage publics** : D.D.E. pour l'A14 et l'A86 (sorties de secours intégrées),
- Suivi des échéances des contrats et de l'interface entre les différents contrats,
- L'élaboration des montages juridiques liés aux **travaux imbriqués et/ou indissociables** permettant de connecter les immeubles à un parc public de stationnement,
- Interfaçage de la réalisation d'un ouvrage public d'infrastructure (galerie technique RATP) sous l'emprise des bâtiments de bureaux (en volume),
- Suivi du référé expertise TA,

**Pour le compte de Communes et SEML**

- Réalisation d'études juridiques pour la délégation du service public des parcs de stationnement en ouvrage et sur voirie (**D.S.P.**) ; accompagnement de la collectivité tout au long de la procédure,
- Réalisation d'un équipement public de type crèche, imbriqué dans un volume privé avec co-maîtrise d'ouvrage,
- Divers urbanisme (concession, fiscalité immobilière, ZAC, lotissement etc.),

**Réalisation d'un concours maîtrise d'œuvre** (marché de définition, rédaction des pièces du marché, clause PI etc.),

**Assistance dans le cadre de la mise en place de la procédure de délégation de service public (D.S.P.) relative à la gestion du parc de stationnement public de 550 places sis dans la Z.A.C. Seine-Arche à Nanterre,**

**Pilotage et Copilotage de projet** : notamment concernant les projets avec forts impacts juridiques ou les projets opérationnels « plantés » afin de trouver et mettre en œuvre les solutions pour les relancer,

**Dans le cadre d'opérations de logements**

- Expertise et montage d'opération permettant la réalisation d'opérations de **logements en accession, sociaux** et/ou **aidés**,
- Interfaçage de l'opération dans le projet (domaine public / domaine privé ; volumes, servitudes etc.),

**Urbanisme & Environnement**

- **C.D.E.C.** : obtention par le Préfet des Hauts-de-Seine de la qualification justifiant la création de la Z.A.C. créée dans un centre urbain permettant d'éviter l'application de la notion dite « d'ensemble commercial » imposant le dépôt d'une demande préalable au premier m<sup>2</sup> créé au-delà de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente "CDECable" ,
- Rédaction des conventions de commerce en pied d'immeubles,
- Montage de ZAC & Rédaction des documents de la **Z.A.C** (dossier de création et réalisation), Rédaction des documents d'exécution de la ZAC : Cahier des charges de cession de terrains (**C.C.C.T.**), cahier de prescriptions environnementales (**C.P.E.**), cahier de prescriptions de chantier à faibles nuisances (**C.P.C.**), co-rédaction avec le notaire des promesses de vente (**P.S.V.- P.U.V.**), **Audit P.C.** en fonction du projet de la Z.A.C.,
- Montage de lotissement,
- **Suivi des procédures d'urbanisme** : concertation, enquête publique, autorisation d'urbanisme liée à un projet d'aménagement (affouillement de sol, excavation de terre, coupe abattage d'arbres etc.) ; relogement, droit de retrait etc
- Vérification et le cas échéant, modification/révision des documents d'urbanisme (PLU, POS), appréciation de la compatibilité des documents au projet d'urbanisme arrêté,
- **Concours maîtrise d'œuvre** (marché de définition, rédaction des pièces du marché, clause PI etc.),
- Problématique de pollution, **installations classées**, d'environnement ; membre du groupe de travail relatif à la certification **I.S.O. 14001**,
- Rédaction des **clauses types relatives à la pollution** comprenant : les déclarations relatives aux déchets, substances dangereuses, installations classées, prise en charge financière des coûts éventuels de dépollution,
- Acquisition / vente de terrains,
- Expropriation, expulsion,

**Immobilier,**

- Par exemple, dans le cadre d'opération de logements développant une S.H.O.N. globale de 15.002 m<sup>2</sup> (8.094 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. en accession, 5.201 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. en locatif dont 1.643 m<sup>2</sup> en P.L.S., 3.558 m<sup>2</sup> en P.L.U.S. et 1.707 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. à usage de commerces et/ou d'activités :
- Rédaction d'actes cahier des charges : C.C.C.T., C.P.C., C.P.E.,
- Audit P.C. avant dépôt en mairie,
- Mise en place des conventions travaux en interface avec le chargé d'opération et le promoteur,
- Elaboration des montages juridiques liés aux travaux imbriqués (domaine public, domaine privé) et/ou travaux indissociables entre domaine public (D.D.E., R.A.T.P.) et privé (promoteur).
- Estimation et valorisation d'actifs immobiliers privés,
- **Consultation Promoteurs** (Opération commerce, bureaux et activités « Cœur de Quartier » & opérateurs de logements),
- Incorporation des prescriptions de la Z.A.C. dans les documents contractuels (prescriptions commerciales, identitaires, environnementales etc.),
- Protocole d'échange de terrains avec un industriel pour la réalisation d'un Parc paysager,
- Rédaction de bail, de bail commercial etc.,

**Gestion immobilière**

- Dans le **PROPERTY MANAGEMENT** : relation contractuelle, interprétation des réglementations, litiges avec les 1/3 et ou administration,
- Dans l'**ASSET MANAGEMENT** : étude préalable et/ou de faisabilité dans le cadre d'un projet d'investissement ou de valorisation d'actifs,
- dans le **FACILITY MANAGEMENT** : contentieux liés à l'ensemble des actions découlant à la gestion d'un site,

FL2A.com

: +33 (0) 619 377 254  
contact@fl2a.com

Real Estate : (Suite...)  
Droit de l'urbanisme, immobilier, construction et expropriation

En raison des règles de confidentialité de notre profession, certaines références ne peuvent être citées nommément.

- Dans l'**AUDIT & CONSEILS** : étude juridique des impacts des différentes alternatives envisagées,
- Dans la **TRANSACTION** : Stratégie contractuelle, étude des contrats spécifiques (cahier des charges de cession de terrain, de prescriptions de chantier, prescriptions environnementales etc.),
- Vente sur saisie immobilière ou licitation,
- Expulsion,

#### **Foncier, expulsion & Expropriation**

- Acquisition de terrains et/ou parcelles foncières, suivi des négociations,
- Procédures d'expropriation, expulsion et problématiques de relogement,
- Cession des parcelles viabilisées,
- **Pour le compte de SEML & collectivités :**
  - Assistance juridique dans le cadre de la mise en place des actions foncières,
  - Contrôle de la procédure de DUP (validation du dossier à soumettre à enquête, analyse conclusion du commissaire enquêteur, caractère favorable ou défavorable etc.),
  - Organisation des enquêtes publiques conjointes ; appréciation de la compatibilité entre la DUP et le plan, assistance en matière de recours contre la déclaration d'utilité publique et/ou l'arrêté de cessibilité etc.,
  - contrôle des mentions de l'acte déclaratif d'utilité publique, contrôle des mentions spécifiques : par exemple immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété,
  - assistance dans le cadre de la procédure judiciaire de transfert de propriété (notification et publication de l'ordonnance de transfert de propriété),
  - notification des offres d'indemnités, assistance de l'autorité expropriante pour la conclusion d'accords amiables
  - problématique des relogements des expropriés,
  - mise en place du droit de préemption urbain,
- **Pour le compte de l'E.P.A.S.A. :**
  - Élaboration d'un protocole transactionnel préalablement au relogement d'un lieu de culte,
  - Échange de terrains avec un industriel pour la réalisation du Parc de chemin de l'île

#### **Estimation foncière et valorisation d'actifs**

- Mise en place et management de l'équipe projet en vue de déterminer les prix de vente au m<sup>2</sup> des assiettes foncières de l'E.P.A.S.A.,
- Estimation des 10 immeubles privés en patrimoine et copropriété avec conventions travaux avec chaque immeuble.

#### **Travaux**

##### **Pour le compte d'une S.E.M.L. :**

- Gestion des différents contrats travaux (marchés, conventions travaux etc.) & Gestion des contentieux et précontentieux,

##### **Pour le compte de l'E.P.A. :**

- Rédaction d'une convention travaux permettant le déplacement d'un transfo d'alimentation de caténaires de la gare R.E.R. Nanterre Préfecture, et la réalisation d'une galerie en infrastructure sous un programme immobilier privé complexe (division en volumes),
- Gestion des marchés publics (maîtrise d'œuvre et travaux),
- Démolition d'ouvrage d'infrastructure (Bd de Pesaro et R.N. 314 à Nanterre),
- Rédaction de contrat de co-maîtrise d'ouvrage public et/ou public/privé,

##### **Pour le compte de promoteurs :**

- Rédaction des marchés privés
- Rédaction de contrats de maîtrise d'œuvre, et contrats intégrant la séparation de la maîtrise d'œuvre de conception avec la maîtrise d'œuvre de réalisation,
- Rédaction de protocoles d'accords opérationnels ou transactionnels,
- Suivi et gestion des contentieux marchés