



# DÉPARTEMENT DROIT IMMOBILIER

**Le Cabinet conseille, assiste et défend les intérêts des clients en Droit immobilier**

## NOS PRESTATIONS

### **Le Conseil :**

Nous réalisons des prestations de conseils juridiques, telles que des analyses de contrats, des audits, des consultations et des propositions de mise en conformité des documents contractuels. Nous conseillons quotidiennement nos clients et les assistons notamment pour faciliter leurs prises de décisions et stratégies pour mener à bien leurs projets.

### **Le précontentieux et le règlement amiable des litiges :**

Nous accordons une attention particulière à la recherche de solutions amiables en cas de conflits, afin de tenter d'éviter une saisine des tribunaux compétents. Nous recourrons lorsque cela est opportun à des modes de règlement amiable des litiges tels que la médiation ou la conciliation. Nous prenons également soin au cours de cette phase de discussions de conserver l'ensemble des droits de nos clients.

### **Le Contentieux :**

Nous défendons les intérêts de nos clients devant les juridictions civiles, pénales et administratives, tant en première instance qu'en cause d'appel. Les expertises judiciaires sont inhérentes à notre pratique du Droit immobilier. Nous accompagnons nos clients à l'ensemble des réunions et les assistons dans le cadre des discussions, notamment techniques.

 NOS DOMAINES D'INTERVENTION**Baux commerciaux, dérogatoires et professionnels :**

- Rédaction de lettres d'intention et des contrats
- Conseil et contentieux lié à l'application ou à la contestation du statut des baux commerciaux (renouvellement, révision, éviction, résiliation)
- Fixation du loyer révisé ou renouvelé, amiable ou judiciaire
- Conseil et contentieux liés à l'exécution des baux et aux difficultés rencontrées : travaux, destination, charges, ...
- Conseil et contentieux concernant les BEFA, baux emphytéotiques et baux à construction

**Baux d'habitation :**

- Rédaction de baux et accompagnement dans leur gestion : congés, mises en demeure, commandements de payer, ...
- Conseil et gestion du contentieux lié à l'exécution, au renouvellement, à la résiliation des baux et à l'encadrement et/ou plafonnement du loyer
- Contentieux concernant les locations meublées de courte durée (type Airbnb) et d'éventuelles problématiques de changement d'usage
- Suivi des dossiers d'expulsion d'occupants sans droit ni titre et de squatteurs

**Construction et promotion immobilière :**

- Rédaction, conseil et contentieux liés aux contrats de travaux, maîtrise d'œuvre, sous-traitance, assistance à la maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'ouvrage déléguée, contractant général
- Rédaction, conseil et contentieux liés aux VEFA, aux CCMi et aux ventes à terme
- Montage juridique des projets de promotion et d'acquisition des parcelles ou d'immeubles à rénover
- Référé préventifs, expertises et provision et suivi des expertises
- Contentieux de fin de chantier : décompte général définitif, pénalités et retenues, levées des réserves et des désordres de garanties de parfait achèvement, travaux supplémentaires/modificatifs, non-paiement de factures, ...
- Mise en jeu des garanties légales et contentieux de responsabilité des constructeurs : civile, professionnelle, décennale, ...

**Transactions et propriété immobilière :**

- Assistance à la négociation d'actes de vente
- Conseil au cours des phases amiable et contentieuse de la négociation contractuelle : rupture de pourparlers, suivi des conditions suspensives, difficultés d'exécution de promesses de vente, ...
- Prémption et expropriation
- Audits d'acquisition : propriété, situation locative et administrative, identification des litiges, servitudes et droits réels, ...

### Gestion immobilière et copropriété :

- Conseil aux syndicats et aux copropriétaires, suivi des contentieux : répartition de charges, mitoyenneté, fonctionnement du syndicat, modifications des règlements de copropriété, travaux, ...
- Suivi des assemblées générales : annulation de résolutions ou d'assemblées générales, actions en responsabilité, ...
- Recouvrement des charges, contentieux et mise en place des mesures conservatoires
- Copropriétés en difficulté
- Conseil et contentieux liés aux grands ensembles et ASL, AFUL, ...

## NOS MISSIONS RÉCENTES

- Audit de contrats d'occupation et de baux dans le cadre d'une cession de fonds de commerce.
- Accompagnement des promoteurs dans la négociation d'accords permettant de sécuriser l'obtention de permis de construire et de mener à bien leurs projets.
- Mise en place d'une mesure de médiation conventionnelle comprenant l'intervention d'un expert judiciaire désigné amiablement par les parties, aux fins de finalisation d'une opération en BEFA (bail en l'état futur d'achèvement).
- Référé expertise aux fins de solliciter la désignation d'un expert judiciaire dans le cadre de l'exécution d'un contrat de rénovation d'une maison individuelle, ayant engendré des désordres et un préjudice financier et de jouissance important.
- Analyse d'un contrat de bail commercial au regard de divers manquements reprochés au client, appréciation du caractère éventuellement bien fondé des reproches formulés et détermination d'une stratégie de réponse.
- Assistance et négociation d'un projet de bail commercial, propositions de modifications du contrat proposé et discussions.
- Référés préventifs dans le cadre de la mise en œuvre de projets de construction et de promotion immobilière.
- Accompagnement dans la négociation d'une promesse de vente et obtention d'une exécution forcée du vendeur.
- Consultation sur les obligations du preneur à bail, en matière de restitution des locaux loués et de dépollution du site occupé, au regard des obligations.
- Assignation aux fins de fixation du loyer d'un bail commercial renouvelé et accompagnement du client tout au long de la procédure en ce compris le suivi de l'expertise judiciaire.
- Assignation à l'encontre d'un copropriétaire défaillant dans le paiement des charges de copropriété dues, obtention d'un jugement exécutoire, mise en œuvre et poursuite d'une saisie immobilière.
- Analyse des stipulations d'un règlement de copropriété afin de déterminer les possibilités de scission de l'ensemble immobilier et de mise en œuvre d'une division de parcelle.

# PRÉSENTATION DU CABINET LEXCASE

LexCase est né d'un projet entrepreneurial : constituer un cabinet d'avocats pluridisciplinaire, présent à Paris, Lyon et Marseille et développant un partenariat étroit avec certains cabinets d'avocats étrangers.

Régional, national et international, LexCase a choisi d'anticiper l'Europe des Régions en misant sur la proximité de ses clients tout en conservant un souci d'excellence.

LexCase compte plus de 50 avocats, dont 13 associés spécialisés dans les différentes disciplines du droit de l'entreprise.



Associations et fondations



Contentieux commercial



Données personnelles



Droit des assurances



Droit de la construction



Droit de la concurrence



Droit du cyber-risque



Droit de la Santé



Droit de l'environnement et de l'énergie



Droit de l'urbanisme et de l'aménagement



Droit des sociétés / Fusions-acquisitions



Droit économique



Droit fiscal



Droit immobilier



Droit pénal des affaires



Droit public des affaires



Droit social



Entreprises en difficulté



Immigration



Propriété intellectuelle



Technologies de l'information et e-commerce

## ÉQUIPE & CONTACTS



**Aurélie POULIGUEN**  
Avocat Associé  
Droit immobilier  
@ [apouliguen@lexcase.com](mailto:apouliguen@lexcase.com)



**Alice ANGELOT**  
Avocate  
Droit immobilier  
@ [aangelot@lexcase.com](mailto:aangelot@lexcase.com)



**Sarah DUFOUR**  
Avocate  
Droit immobilier  
@ [sdufour@lexcase.com](mailto:sdufour@lexcase.com)



Lyon  
2, rue P<sup>dt</sup> Carnot · 69002 Lyon  
+33 (0)4 37 23 11 11

Paris  
17, rue de la Paix · 75002 Paris  
+33 (0)1 40 20 22 22

Marseille  
38, rue Grignan · 13001 Marseille  
+33 (0)4 91 33 22 22