

## PRÉSENTATION

Nos avocats en droit immobilier et en droit de la construction répondent à deux types de préoccupations juridiques :

- > Celles de professionnels qui interviennent sur le secteur immobilier et construction : agents immobiliers, administrateurs de biens et gestionnaires, notaires, syndics, promoteurs, architectes, entreprises de construction, entreprises générales, sous-traitants...
- > Celles des entreprises, quelles que soient leur activité et leur dimension, qui se trouvent confrontées à des questions liées au droit immobilier. Les enjeux économiques, financiers, organisationnels et stratégiques liés à ses locaux ou son parc immobilier ne sont jamais négligeables. En cas de litiges, mais aussi pour les prévenir ou les éviter, les acteurs du marché doivent faire appel à des compétences juridiques reconnues. Depuis que la loi le permet, le cabinet est inscrit auprès de l'Ordre des Avocats comme mandataire en transaction immobilière, offrant ainsi à nos clients la possibilité d'être assisté dans toutes les étapes, y compris juridiques, liées à une transaction immobilière.

## NOS PRESTATIONS

En conseil comme en contentieux, nous sommes les avocats de maîtres d'ouvrages, de maîtres d'œuvres, d'entreprises générales, ou d'entreprises intervenant en sous-traitance. Egalement avocats de professionnels de l'immobilier, cette diversité nous permet de réunir une expérience complète et complémentaire dans ces domaines.

### CONSEIL

Outre une assistance personnalisée pour les opérations courantes de gestion du patrimoine immobilier – conclusion des baux commerciaux, hors statut et professionnels, passation de marchés, contrats de maîtrise d'œuvre et de sous-traitance... – nous intervenons régulièrement pour conseiller nos clients pour des opérations ponctuelles tels que la constitution de société civile immobilière ou le respect de la réglementation spécifique applicable aux professionnels du secteur.

Ces conseils visent notamment :

#### Gestion immobilière

- > La copropriété (les droits et les devoirs des copropriétaires, les pouvoirs du syndic etc...)
- > La location (les différents baux d'habitation et de commerce, les droits et devoirs du bailleur et des locataires...)
- > La SCI

#### Construction

- > Négociation et rédaction des contrats et marchés de travaux
- > Les professionnels de la construction
- > Les responsabilités en découlant

### Vente

- > La cession de l'immeuble
- > La vente de l'immeuble à construire
- > Les professionnels de l'immobilier

### CONTENTIEUX

Nos avocats interviennent tant en demande qu'en défense, dans des contentieux relevant du droit de la construction et de l'immobilier. Il assiste les entreprises du bâtiment en amont des litiges pour la préparation des dossiers, l'analyse des risques, les stratégies contentieuses, la négociation et la conclusion des accords transactionnels.

Ils interviennent notamment dans les actions préventives, d'expertise, et en cas de litige portant sur les différents contrats et/ou les conditions d'exécution des opérations. Ils mettent en œuvre les mesures conservatoires, d'urgence et d'investigation nécessaires telles que les procédures de constat et d'expertise judiciaire.

### INTERMÉDIATION

#### Mandataire en transaction immobilière

Depuis 2009, le règlement intérieur du

barreau de Paris autorise les avocats à exercer à titre accessoire une activité de mandataire en transaction immobilière, « dans les limites autorisées par la loi ». La loi dispose que l'avocat n'a pas l'obligation d'obtenir auprès de la Préfecture une carte professionnelle pour cet exercice.

Aujourd'hui, lorsque l'avocat agit dans le cadre d'un mandat immobilier, on considère que sa mission est un accessoire à un ensemble de prestations juridiques : analyse, rédaction des actes, avant-contrats... Avens a effectué une déclaration préalable auprès de l'Ordre des avocats pour accomplir cette activité.

Pour le client, la seule formalité consiste à donner un mandat écrit qui précise les conditions du mandat donné : nature du bien, achat, vente, location, durée du mandat...

A la différence de l'agent immobilier l'avocat n'intervient que pour l'une des parties qui se verra donc accompagnée et représentée, de la recherche à la conclusion en passant par l'organisation des visites. La rémunération de cette activité est incluse dans la commission habituelle, mais cela uniquement dans le cas où la transaction aurait lieu.

## QUELQUES EXEMPLES D'INTERVENTIONS

### DROIT DE LA CONSTRUCTION

#### > SOUS-TRAITANCE

Nous sommes intervenu pour une entreprise de sous-traitance afin de faire respecter les dispositions de la Loi du 31 décembre 1975, permettant notamment le règlement de ses prestations par le maître d'ouvrage, dans le contexte d'une procédure collective (actions directes, respect des constitutions de garantie...)

Une PME dans le domaine du revêtement de sols nous confie depuis plus de 10 ans le suivi de ses dossiers de contentieux avec les maîtres d'ouvrages ou ses co-contractants défaillants.

#### > ENTREPRISES GÉNÉRALES

Un équipementier en téléphonie et réseaux, filiale d'un des premiers groupes industriel et financier français nous confie ses litiges avec les entreprises générales en difficulté, ainsi que les contentieux portant sur la conformité de ses prestations.

Consécutives à un risque portant atteinte à la sécurité de près de 300 salariés sur un de ses sites d'activité, nous obtenons pour notre client, grande entreprise de services, le déplacement en urgence du juge et de l'expert judiciaire, qui prennent immédiatement les mesures qui s'imposent en matière de sécurité.

Dans ce contentieux, notre client nous demande de suivre l'ensemble des procédures liées aux mal-façons du bâtiment et d'intenter les actions nécessaires, menant à la réparation des préjudices en découlant.

### DROIT IMMOBILIER

#### > BAUX

Un réseau de franchisés dans le domaine floral nous a demandé de l'assister année après année dans la négociation et la rédaction de ses baux, et d'instituer systématiquement un débat sur la mise en place ou non de certaines clauses, selon les circonstances. Nous nous adjoignons l'assistance d'experts en évaluation immobilière, afin de

rechercher toute solution amiable et/ou judiciaire.

Nous sommes intervenu pour le compte d'un célèbre magasin de jouets parisien, notamment dans la phase délicate de renouvellement de ses baux et de ses conséquences sur le prix de la valeur locative et des facteurs locaux de commercialité.

Pour un autre de nos clients, locataire commercial en région parisienne, nous avons obtenu judiciairement la révision à la baisse de moitié du loyer annuel en région parisienne.

Depuis plus de cinq ans, nous assistons une entreprise espagnole de mode enfantine disposant de plus de 200 magasins dans le monde, dans la gestion de son parc de magasins en France (assistance à la négociation du bail, rupture...)

#### > COPROPRIÉTÉ

Avocats de référence de plusieurs syndicats d'immeubles, nous répondons quotidiennement aux questions qui se posent à eux : as-

sistance à la rédaction des ordres du jour, conseils sur les droits et obligations des copropriétaires. Par une anticipation réactive, nous parvenons à dénouer des situations et éviter les contentieux.

Nous assistons l'un de ces syndicats, dans le règlement judiciaire des conflits avec les copropriétaires et/ou les tiers et nous engageons, à sa demande, des procédures de paiement de charges, d'expulsion, récupération de loges de gardiens, ou de toute procédure utile au respect du règlement de copropriété. Nous le conseillons enfin dans le formalisme de la rédaction des assemblées générales et l'assistons même lors des réunions de copropriétaires lorsque notre présence lui paraît indispensable.

#### > AGENCES IMMOBILIÈRES

Nous avons mis en place et assuré une « hot-line » avec un réseau d'agences immobilières permettant à leurs opérationnels d'obtenir rapidement une validation juridique sur un point précis. Nous avons mis en place

toute l'architecture contractuelle dont le réseau a besoin : contrats et mandats, baux, promesses et actes de vente.

#### > VENTES IMMOBILIÈRES

Notre correspondant britannique nous a demandé d'assister un de ses clients pour l'acquisition d'un bien immobilier dans le sud de la France, et ce sur toute l'opération, depuis les contacts avec les agences immobilières, la représentation de ses intérêts dans la négociation et le contrôle du respect de ses obligations par le vendeur, le choix du notaire et la signature de la promesse et de l'acte de vente.

Nous avons assuré la rédaction, pour la partie française, d'une publication éditée par notre réseau de cabinets d'avocats à l'étranger. Cette publication fait le point sur les règles d'investissement en immobilier dans environ 15 pays.

