

Guide pratique des contentieux immobiliers

SOMMAIRE

Les contentieux de la construction	4
Les intervenants de la construction.....	6
Focus profession.....	11
- Le Géomètre-Expert : un acteur clé dans les contentieux immobiliers et de la construction	11
- L'expert économiste, un généraliste de la construction	14
- [Entretien] : « <i>Les commissaires de justice, des professionnels de l'immobilier incontournables au service des Français</i> » par Didier Duplaa et Sylvain Ollagnon	16
- Un Contract Manager a pour rôle de piloter et suivre le cycle de vie d'un contrat et notamment dans le domaine immobilier	19

Guide pratique des contentieux immobiliers

édité par Legi team

198, avenue de Verdun - 92130 Issy-les-Moulineaux

Tél. : 01 70 71 53 80

www.legiteam.fr

Directeur
de la publication
Pierre MARKHOFF

Maquette
Cyriane VICIANA
c.viciana@legiteam.pro

Publicité
Régie exclusive : LEGI TEAM
Pierre MARKHOFF

Les opinions émises dans cette revue n'engagent que leurs auteurs.

Toute reproduction même partielle doit donner lieu à l'accord préalable et écrit des auteurs et de la rédaction.



LES CONTENTIEUX DE LA CONSTRUCTION

Les activités dans le secteur de la construction suscitent de nombreux litiges, qui peuvent surgir à toutes les étapes et concerter de très nombreuses facettes d'un projet. Comment se préparer pour, au mieux, prévenir les contentieux et les régler en amont, et, au pire, mener les procédures judiciaires de la meilleure manière ?

Les sujets de litiges sont très variés : retard, interruption, défauts de réalisation, imperfections ou finitions non conformes aux attentes, factures excédant les estimations initiales, dommages causés aux équipements ou structures pendant les travaux, désaccords contractuels concernant les droits, obligations et responsabilités des parties, refus d'exécution ou d'achèvement des tâches convenues, non-paiement pour des travaux effectués, actes de tromperie ou de malhonnêteté, et, pour les cas les plus extrêmes, l'abandon et l'arrêt complet du chantier.

Pour prévenir ces risques et maintenir de bonnes relations entre les intervenants d'un chantier, il est essentiel d'anticiper les problèmes ou de les résoudre avant qu'ils ne se transforment en litiges.

Une préparation scrupuleuse du chantier est importante pour éviter les surprises : créez des calendriers détaillés, allouez des ressources et coordonnez les équipes pour éviter les risques et les conflits.

Ensuite, une communication réussie passe par des réunions de suivi pour discuter des progrès et clarifier les attentes.

Une surveillance stricte du chantier est indispensable : établir des contrôles de qualité réguliers pour garantir

que le travail répond aux normes et aux contrats et pour identifier les défauts. Pour ce faire, des photos des étapes critiques servent également de preuve en cas de litige sur la qualité.

Conservez en lieu sûr tous les éléments de chantier, courriels, rapports et factures. Ces documents sont cruciaux pour fournir des preuves et faciliter la résolution des désaccords en cas de litige.

Afin de préparer la phase de réception, vérifiez tous les détails, en identifiant les défauts possibles.

COMMENT GÉRER UN CONTENTIEUX DE CHANTIER ?

- Documentez les malfaçons.
- Rassemblez toute la documentation relative aux travaux et aux désaccords qui seraient déjà survenus pendant la phase chantier : contrat, devis, correspondances.
- Informez l'entreprise dont la responsabilité contractuelle est engagée en lui envoyant une contestation par lettre recommandée avec accusé de réception pour motif de non-respect des garanties.

Vous pouvez préciser le délai que vous accordez à l'entreprise pour corriger les travaux mal réalisés.

Faites-vous accompagner par un expert pour faire constater les malfaçons.

Vous pouvez ensuite entamer une procédure pour obtenir la réparation des dégâts.

COMMENT ENTAMER UNE PROCÉDURE JUDICIAIRE ?

Si, malgré toutes ces précautions, des litiges surviennent, comment les gérer ?

Tout d'abord, en gardant à l'esprit que l'objectif premier est de limiter l'impact sur le projet. Il est donc important de maintenir une communication ouverte et constructive et de considérer toutes les options de résolution à l'amiable avant d'envisager une action en justice. Essayez de comprendre les préoccupations de la partie en cause afin de trouver un terrain d'entente. La médiation ou l'arbitrage mené par un médiateur qualifié peut s'avérer très utile.

Si vous vous retrouvez à devoir porter le contentieux devant les tribunaux, la façon dont vous abordez un litige en détermine l'issue :

1) Trouvez un avocat spécialisé en droit de la construction. Le droit de la construction est une matière complexe et technique, et l'aide un avocat expert en droit de la construction est essentielle. Celui-ci peut notamment superviser la grande

quantité d'intervenants et d'informations, les délais, le partage des documents par les différents acteurs ainsi que la présence des avocats adverses.

De plus, pour obtenir l'intervention d'un expert, il faut justifier sa demande par un motif légitime.

2) Allez consulter un expert indépendant pour évaluer les défauts, les malfaçons et les divergences techniques. Un expert indépendant des parties va permettre de constituer des preuves opposables à toutes les parties et de déterminer les responsabilités de chacun sur les points contestés. À l'issue de son intervention, celui-ci adresse à toutes les parties une note dans laquelle il décrit la mission effectuée et justifie sa position. Il mentionne les causes des désordres allégués, les responsabilités de chacun et indique le coût des travaux de reprise à effectuer. Les avocats des différentes parties ont alors la possibilité de formuler des observations, à la suite de quoi l'expert dépose son rapport auprès du juge.

3) Tout au long de la procédure, conservez une approche professionnelle et constructive, car celle-ci facilite non seulement la résolution des conflits, mais contribue également à protéger l'image de votre entreprise.



les rendez-vous
TRANSFORMATIONS
du DROIT
25/26 nov 2025 | PARIS

LE 9^{ÈME} RENDEZ-VOUS ANNUEL POUR REPENSER L'ÉCOSYSTÈME DU DROIT



LEGALTECH



INNOVATEURS PUBLICS



COMPLIANCE



TRAJECTOIRES PROFESSIONNELLES



LEGAL DESIGN

www.transformations-droit.com

un évènement organisé par

VILLAGE DE LA JUSTICE
La communauté des métiers du droit
BY LEGIT TEAM

OPEN LAW*
Le droit ouvert



LES INTERVENANTS DE LA CONSTRUCTION

Qui sont les intervenants sur un chantier ? Comment interagissent-ils entre eux ? Lorsqu'un litige émerge pendant ou après un chantier, il est avant tout indispensable d'être clair sur les missions et les responsabilités de chacun des intervenants, pour déterminer qui est en faute et vers qui se retourner. Le Village de la Justice vous aide à clarifier les enjeux d'un contentieux en matière de construction afin que vous vous en sortiez du mieux possible.

LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage effectue, en amont de l'opération, un diagnostic déterminant les besoins précis de l'opération projetée, définissant le budget et fixant une échéance. Il réalise notamment les études préalables à la réalisation du bâtiment dans ses différentes dimensions : architecturales, fonctionnelles, techniques, sociales ou environnementales ; puis il effectue les contrôles et la validation des étapes pendant toute la durée de la construction.

Il est responsable du bon déroulement de l'opération et doit donc s'assurer de la cohérence de l'ensemble des contrats. Si le maître d'ouvrage n'a pas recours à des professionnels qualifiés, sa responsabilité pleine et entière est engagée.

C'est lui qui choisit l'architecte et le projet, au travers ou non d'un appel d'offres. Il est amené à rencontrer tous les intervenants et doit également trouver les financements nécessaires pour rémunérer ces différents intervenants.

Parce que les compétences requises sont très nombreuses, il est fréquent que les commanditaires fassent appel aux services d'un maître d'ouvrage délégué, d'une AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) ou d'un conducteur d'opération.

Pour en savoir plus :

www.village-justice.com/articles/les-recours-maitre-ouvrage-cas-troubles-anormaux-voisinage-causes-ses-voisins.45914.html

www.village-justice.com/articles/faut-pas-toujours-obstiner-refuser-recevoir-les-travaux.34353.html

LE MAÎTRE D'ŒUVRE

Le maître d'œuvre est choisi par le maître d'ouvrage pour la conduite opérationnelle des travaux en matière de coûts, de délais et de choix techniques. Il dirige, coordonne, et contrôle l'exécution des travaux conformément à un contrat et un cahier des charges, mais il n'effectue pas directement les travaux. Il doit mettre en œuvre les moyens techniques nécessaires à la réalisation de l'ouvrage. Pour ce faire, il devra notamment réaliser des pièces graphiques, des documents écrits, des maquettes ainsi que des études d'avant-projet et de projet. Il fournit également une assistance à la maîtrise d'ouvrage dans le choix des entrepreneurs, au travers de l'élaboration d'un dossier d'appel d'offres, et la passation des contrats, mais aussi par des études

d'exécution lorsqu'elles ne sont pas réalisées par les entreprises.

Il est donc le garant de la bonne exécution des opérations et du respect des attentes du maître d'ouvrage, mais aussi celui de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la prévention des accidents ou du respect de l'environnement.

Pour en savoir plus :

www.village-justice.com/articles/conseil-etat-estend-perimetre-obligation-conseil-maitre-oeuvre-lors-des.48740.html

www.village-justice.com/articles/faute-architecte-charge-une-mission-maitrise-oeuvre-complete.34077.html

LE CONDUCTEUR D'OPÉRATION

Le conducteur d'opération ou AMO apporte au maître d'ouvrage une assistance générale à caractère administratif, financier et technique. Sa mission exclut toute activité de maîtrise d'œuvre, de contrôle technique ou de travaux. Il veille au bon déroulement général de l'opération et permet au maître d'ouvrage de se libérer de l'exécution des tâches techniques pour se concentrer sur les choix et les décisions à prendre.

Son rôle inclut des tâches administratives (respect des procédures et des règlements), des tâches techniques (respect du programme, qualité des prestations d'études, etc.), et financières (aide au montage financier, maintien des coûts et des délais). Sa mission commence dès les études pré-opérationnelles, avec la définition du programme et de l'enveloppe prévisionnelle. Il établit un programme précis ainsi que le budget nécessaire à sa réalisation. Il réalise toutes les démarches liées au terrain - démarches notariales, dépollution, bornage, leviers topographiques, études géotechniques. Il gère l'obtention du permis de construire et le traitement des recours, ainsi que la déclaration du début des travaux. Il désigne tous les intervenants, organise la passation des contrats de travaux et leur gestion, y compris la mise en demeure en cas de défaillance.

À chaque étape du processus de réalisation du projet, le conducteur d'opération propose au maître d'ouvrage les éléments nécessaires pour prendre les décisions qui lui appartiennent. Il assiste le maître d'ouvrage pendant la durée des travaux, pendant la réception des travaux et la période de garantie, puis établit le bilan financier de l'opération.

Pour en savoir plus :

www.village-justice.com/articles/focus-sur-statut-maitre-ouvrage-delegue-marche-prive.46214.html

L'ARCHITECTE

L'architecte conçoit des bâtiments et des espaces intérieurs et extérieurs. Son projet passe par l'élaboration de plans, le choix des matériaux de construction, l'ajustement des volumes, la composition et l'organisation d'un bâtiment fonctionnel, et la demande pour l'obtention du permis de construire. Il est fréquent que l'architecte occupe les fonctions de maître d'œuvre pour l'ensemble du chantier.

Comment gérer un contentieux avec l'architecte ?

Si les premières démarches du dialogue direct et de la médiation avec le Conseil régional de l'Ordre des Architectes n'aboutissent pas, la solution pour le maître d'ouvrage est alors de déposer une plainte au TGI. Il est alors préférable de s'allier aux services d'un avocat spécialisé dans les conflits relatifs aux travaux de construction, car l'architecte est un professionnel qui connaît parfaitement la réglementation relative à la maîtrise d'œuvre. Après une ultime démarche en médiation menée par le plaignant, la saisie a réellement lieu. Le juge du TGI désigne alors un expert qui va se charger d'auditer le chantier de construction pour vérifier les causes du conflit, à la suite de quoi un rapport d'expertise sera rendu au juge pour trancher le contentieux.

Pour en savoir plus :

www.village-justice.com/articles/responsabilite-architecte-pour-deperdition-thermique-une-construction-neuve.33066.html

www.village-justice.com/articles/manquement-architecte-son-devoir-conseil.40919.html

L'OPC

L'OPC, ou Ordonnancement Pilotage Coordination est un peu le chef d'orchestre du chantier. Sa mission principale de veiller au bon déroulement du chantier et au respect de la planification établie, au travers de l'ordonnancement de l'opération et de la coordination des différentes séquences de travail et donc de tous les corps de métiers. En vue de cela, un OPC établit un planning général en concertation avec les entreprises, coordonne les différents intervenants, assure la liaison entre les entreprises, la maîtrise d'œuvre et le maître d'ouvrage, met en place les réunions de chantier

et en rédige les comptes rendus, afin de pouvoir informer régulièrement le maître d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre sur le respect des délais et les éventuels retards ou problèmes rencontrés.

La maîtrise d'œuvre et l'OPC collaborent pour assurer le bon déroulement du chantier. La maîtrise d'œuvre élaboré les plans et les documents techniques, tandis que l'OPC veille au respect du planning et à la coordination des différents intervenants.

Pour en savoir plus :

www.village-justice.com/articles/une-simplification-bienvenue-unification-des-recours-contre-maitre-ouvrage-les.26609.html

LE COORDINATEUR SÉCURITÉ ET PROTECTION DE LA SANTÉ (CSPS)

Dans les chantiers particulièrement importants, un CSPS veille sur la sécurité et à la santé des travailleurs, et rédige le PGCSPS, ou plan général de coordination de sécurité et de protection de la santé. Ce document vise à identifier et prévenir les risques découlant de l'interférence des activités des différents intervenants ou de la succession de leurs activités, et définit l'ensemble des mesures propres à les prévenir. Il est rédigé dès la phase de conception du projet et il est tenu à jour pendant toute la durée des travaux. Néanmoins, il n'est obligatoire que pour les opérations avec plus de 500 hommes/jour, ou les chantiers de 30 jours avec un effectif en pointe supérieur à 20 salariés, ainsi que pour les projets présentant des « travaux à risques particuliers ».

Pour en savoir plus :

www.village-justice.com/articles/recours-coordonnateur-sps-pour-des-travaux-copropriete-est-systematiquement.47486.html

L'ÉCONOMISTE DE LA CONSTRUCTION

L'économiste en construction est principalement chargé de l'estimation financière du projet : quantités de matériaux nécessaires au chantier, nombre de personnes à employer et coût de cette main-d'œuvre, etc. Il détermine ainsi le prix de revient total du chantier et garantit ainsi la faisabilité financière du projet. Il peut également fournir conseil et assistance dans le choix des fournisseurs ou des matériaux.

Il peut également superviser l'évolution des travaux afin que ceux-ci respectent le budget.

LE GÉOMÈTRE EXPERT

Le géomètre est le seul à pouvoir dresser des plans et des documents topographiques. Il identifie, délimite et évalue la propriété immobilière, bâtie ou non, tant pour la surface que pour le sous-sol. Il consulte les documents topographiques afin de déterminer les fondations et le type de construction qui sera la plus adéquate. Il peut également donner des conseils dans le choix des procédures, faire les études nécessaires pour l'obtention du permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux.

Le géomètre a un devoir de conseil et il implique sa responsabilité professionnelle puisque, en cas d'erreur et de répercussions sur la construction, il devra payer des dommages et intérêts. Il a l'obligation de mettre à jour et conserver les archives et documents concernant les études et travaux topographiques qu'il a exécutés.

Pour en savoir plus :

www.village-justice.com/articles/faut-savoir-sur-bornage.49351.html

LE CONTRÔLEUR TECHNIQUE

Le contrôleur technique veille à prévenir les aléas techniques susceptibles d'affecter la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes. Tout au long du projet, il vérifie la conformité du projet aux normes et réglementations en vigueur en examinant les documents de conception et d'exécution et en effectuant des visites régulières sur le chantier afin de vérifier la bonne mise en œuvre des matériaux et le respect des normes de sécurité. Il transmet ses observations au cours des réunions de chantier et au travers d'avis techniques transmis au maître d'ouvrage. En fin de projet, il réalise les vérifications finales pour établir le rapport final de contrôle technique. Le recours à un contrôleur technique est facultatif sauf pour les cas énumérés par l'article L.111-23 du CCH (ERP, hauteur de l'immeuble, risques exceptionnels...), mais de nombreux maîtres d'ouvrage choisissent volontairement de faire appel à un contrôleur technique pour des raisons de qualité, de sécurité et de prévention des risques. Les compagnies d'assurances poussent dans ce sens dans la mesure où elles perçoivent le contrôleur technique comme un intervenant essentiel pour la réduction des risques.

LE BUREAU D'ÉTUDES TECHNIQUES

Un bureau d'études techniques (BET) est une structure composée de techniciens et d'ingénieurs qui analysent la faisabilité d'un projet et élaborent

des recommandations pour valider les choix structurels et techniques d'une réalisation, dans des domaines aussi variés que la structure, l'acoustique, l'énergie. Ils émettent des recommandations techniques concernant les modes de construction et le dimensionnement des structures.

LES ENTREPRISES DU BÂTIMENT

Choisies par la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre au regard de leur professionnalisme, de leur expérience et de leur devis, les entreprises peuvent intervenir soit en entreprise générale, soit en lots séparés - gros œuvre, électricité, maçonnerie, plomberie...

En amont de la construction, durant la phase DCE (document de consultation des entreprises), les entreprises remettent des offres d'intervention chiffrées, précises et planifiées dans le temps, pouvant même expliciter les méthodes qu'elles prévoient d'utiliser. Si des entreprises sous-traitantes interviennent, elles ne sont pas directement liées à la maîtrise d'ouvrage, mais à l'entreprise qui fait appel à elle.

En phase de chantier, les entreprises doivent exécuter les travaux conformément aux plans, aux spécifications techniques, aux délais, et au contrat qui les lie au maître d'ouvrage. Elles doivent donc notamment mobiliser les ressources humaines et matérielles nécessaires, veiller à la qualité de l'exécution, ou encore informer la maîtrise d'œuvre de tout problème ou difficulté rencontrée pendant l'exécution des travaux. Elles doivent réaliser un rapport décrivant le bon déroulement du chantier ainsi qu'organiser des réunions régulières pour effectuer le bilan provisoire du chantier et déterminer les étapes suivantes.

Pour en savoir plus :

www.village-justice.com/articles/sous-traitant-operateur-specialise-responsable-ses-actes-devant-entreprise,43083.html

www.village-justice.com/articles/faire-abandon-chantier,16275.html

www.village-justice.com/articles/acheteurs-publics-que-faire-face-defaillance-une-entreprise,42418.html

Qu'est-ce que le devoir d'information d'une entreprise ?

L'entreprise en bâtiment a un devoir d'information, de conseil, de prévention et de correction. La loi stipule notamment que la responsabilité lui incombe lorsqu'on lui impose le choix d'un matériau qui n'est pas adapté, et qu'elle doit donc refuser la pose et prendre soin de se justifier dans une note qu'elle prendra soin de conserver. De manière générale, l'entreprise en bâtiment doit évaluer les risques, refuser de faire des travaux au-delà de ses compétences, aider le maître d'ouvrage à clarifier les conséquences de ses décisions, en lui proposant éventuellement des solutions et corrections, et en évaluant le coût de chaque modification avant de la faire approuver par écrit. Elle doit enfin donner des conseils sur la nécessité de bien entretenir l'ouvrage, les équipements et les appareils.

Le compte rendu de chantier permet à l'entreprise de consigner à l'écrit toutes ses remarques et réserves. Elle doit, de plus, obtenir par écrit l'accord du maître d'ouvrage qui reconnaît avoir correctement reçu des informations précises sur les conséquences de chaque décision.

LES FOURNISSEURS

La qualité des matériaux, des équipements, de l'outillage et des dispositifs de sécurité impacte les conditions de travail sur le chantier. Pour se fournir de la meilleure manière, les acteurs d'un chantier passent en règle générale par des canaux adaptés à leur profession, soit des intermédiaires de distribution avec les industriels spécialisés en produits et équipements pour le bâtiment. La digitalisation du secteur du bâtiment modifie la mise en relation des fournisseurs et des acteurs de la construction, avec des marketplaces spécialisées dans les matériaux de construction. Il est désormais possible de consulter et de comparer les prix et les fiches techniques en quelques clics. Il arrive aussi que certains artisans ou petites entreprises du bâtiment se fournissent dans des magasins spécialisés ou des grandes surfaces de bricolage.

Avant de choisir un fournisseur, il convient de se renseigner sur la disponibilité des produits, les conditions de livraison, notamment le délai de livraison standard et les meilleurs délais envisageables en cas de commande de dernière minute. La documentation technique communiquée par le fournisseur permet de renseigner sur les labels et les certifications qui sont des gages de conformité et de fiabilité des produits. L'accompagnement est également un critère

majeur dans le choix d'un fournisseur : comment se déroule une vente-type ? est-on accompagné par un interlocuteur unique ?

Enfin, il convient de se renseigner sur la santé financière du fournisseur avant de débuter un partenariat commercial durable, car, si celui-ci devait mettre la clé sous la porte sans préavis, il mettrait tous ses clients en difficulté.

LES ASSUREURS

Les assurances proposées dans le domaine de la construction sont nombreuses, mais deux seulement sont obligatoires :

- L'assurance « dommages ouvrage » doit être souscrite par toute personne physique ou morale faisant réaliser des travaux de construction, de rénovation ou d'extension. À l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception des travaux, la couverture DO rentre en jeu et dure 10 ans. Elle protège contre les dommages et les malfaçons, perceptibles ou non lors de la réception des travaux, qui affectent la solidité de la construction et la rendent inhabitable ou inapte à son usage prévu, ainsi que tout ce qui concerne les éléments ne pouvant être remplacés ou démontés que par le biais de travaux entraînant une détérioration de la structure de l'ouvrage. L'assureur couvre très rapidement ces travaux sans recherche de responsabilité préalable, puis se charge ensuite de réaliser le partage des responsabilités entre les différents intervenants.

- L'autre assurance obligatoire est la responsabilité civile décennale, qui doit être souscrite avant le début d'un chantier par toute personne liée au maître d'ouvrage par un contrat - architecte, artisan, entrepreneur, contrôleur technique...

Outre ces deux assurances obligatoires, les assureurs spécialisés en construction proposent certaines garanties complémentaires pouvant être souscrites afin de répondre aux besoins spécifiques de chaque chantier :

L'assurance de bon fonctionnement permet de couvrir la garantie biennale de bon fonctionnement. Elle concerne tous les éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage, qui peuvent donc être enlevés et remplacés sans dégrader le bâti, tels que les cloisons mobiles, les plafonds suspendus, les menuiseries, les équipements apparents de plomberie et de chauffage, les appareils électriques livrés avec l'ouvrage, les portes et fenêtres intérieures, les vitrages et volets.

- L'assurance tous risques chantier couvre, durant toute la durée du chantier, les structures,

les équipements et les matériaux contre les dommages causés par des facteurs externes tels que le vandalisme, le vol, l'inondation, l'incendie...

- L'assurance dommages existants couvre, pendant 10 ans à compter de la réception des travaux, les dommages causés aux parties existantes du bâtiment pendant la construction.

- L'assurance d'effondrement couvre l'effondrement partiel ou total du bâtiment pendant la période de construction.

Les bureaux d'études techniques peuvent également souscrire une garantie pour se couvrir face aux conséquences pécuniaires d'erreurs de conception, de mesure, de calcul, de diagnostic technique ou de défaut de conseil.

L'EXPERT D'ASSURÉ

L'expert d'assuré peut accompagner et conseiller l'assuré durant toute la procédure. Ses missions : constater les dommages dès la déclaration du sinistre et mettre en place des mesures conservatoires, évaluer précisément les préjudices, constituer le dossier de demande d'indemnisation, négocier avec l'expert de l'assurance pour une juste indemnisation, assister dans les démarches administratives, assurer un suivi complet et intervenir en recours contre des tiers et leurs assurances.

Faire appel à lui est recommandé dès que possible après le sinistre, idéalement avant la visite de l'expert d'assurance, pour sécuriser la procédure et défendre au mieux les droits de l'assuré afin d'obtenir la meilleure indemnisation possible. Son intervention est particulièrement cruciale en cas de sinistre complexe, de désaccord avec l'assureur (notamment sur la valeur d'un bien), d'un manque de connaissances en interne pour gérer le dossier, ou d'un montant d'indemnisation particulièrement élevé.

LE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Le commissaire de justice dans le contentieux de l'immobilier, occupe un rôle crucial notamment dans l'établissement de constats préventifs pour prévenir les recours (constat avant travaux, états des lieux, constat obligatoire d'affichage du permis de construire) et en cas de litige (constat de malfaçon, de retard de chantier, de réception de chantier...). Il intervient également pour la gestion des impayés, en tant que médiateur... Il est régulièrement sollicité par les acteurs de la construction indépendamment au recours à un avocat.

Jordan Belgrave



LE GÉOMÈTRE-EXPERT : UN ACTEUR CLÉ DANS LES CONTENTIEUX IMMOBILIERS ET DE LA CONSTRUCTION

Le Géomètre-Expert joue un rôle central dans le secteur de l'immobilier et de la construction. Profession réglementée, il intervient à la fois en amont des projets, lors de la conception, et en aval, notamment en cas de litiges. Son expertise technique et juridique en fait un acteur incontournable des contentieux amiables et judiciaires.

LES MISSIONS DU GÉOMÈTRE-EXPERT

Le Géomètre-Expert est une profession habilitée par l'État, inscrit à l'Ordre des Géomètres-Experts, dont la mission principale consiste à mesurer, délimiter et évaluer les biens fonciers. Ses interventions couvrent plusieurs domaines :

Bornage et délimitation de propriété : Il fixe les limites légales des terrains, une étape essentielle pour éviter ou résoudre des litiges de voisinage. Cette mission se déroule selon une procédure amiable et les limites sont garanties avec la signature par les parties prenantes du procès-verbal de bornage. À défaut de signature, le Géomètre-Expert rédige un procès verbal de carence, clôturant ainsi sa mission.

Division foncière et urbanisme : Il établit des plans de division, des documents d'arpentage et accompagne les propriétaires dans la gestion de leurs droits fonciers en conformité avec les règles d'urbanisme. Le Géomètre-Expert intervient régulièrement dans le cadre de l'aménagement du territoire et accompagne les professionnels de la promotion immobilière et les collectivités locales.

Expertise immobilière et copropriété : Le Géomètre-Expert évalue la valeur des biens et conseille sur leur mise en conformité réglementaire. Cette typologie de mission reste une activité peu développée dans la profession mais l'Ordre des Géomètres-Experts encourage ses membres à se former pour accompagner de manière plus large la clientèle. Dans le cadre de la copropriété, le Géomètre-Expert intervient dans la rédaction de l'Etat Descriptif de Division (EDD) et du Règlement de Copropriété (RCP). Par la suite, après l'obtention d'une habilitation, le Géomètre-Expert peut intervenir dans la gestion des immeubles soumis au régime de la copropriété ou réaliser des missions de gérance locatives et d'entremise immobilière.

Relevés topographiques et études techniques : Il intervient sur le terrain pour établir des relevés précis, nécessaires à la construction et à l'aménagement. Dans le cadre de ces travaux d'aménagement du territoire (voirie, quartier, aménagement foncier agricole et forestier et environnemental, ...) le Géomètre-Expert travaille en équipe pluridisciplinaire et apporte ses compétences techniques et juridiques pour permettre de transcrire en plan l'état des lieux. L'utilisation des nouvelles technologies (scanner, drone, ...) est devenu usage courant dans le métier.

LE GÉOMÈTRE-EXPERT DANS LES CONTENTIEUX AMIABLES ET JUDICIAIRES

En cas de conflits liés à la propriété foncière ou à la construction, le Géomètre-Expert intervient en tant que médiateur ou expert judiciaire. Son rôle est crucial dans plusieurs types de contentieux :

1. Les contentieux amiabiles : la médiation foncière

Lorsqu'un différend survient entre voisins concernant la limite d'une parcelle, l'intervention d'un Géomètre-Expert permet souvent de résoudre le conflit à l'amiable. Il procède à des vérifications sur le terrain, analyse les titres de propriété et propose une solution objective basée sur ses relevés techniques et son expertise juridique.

Le recours à un bornage amiabile, par exemple, permet d'éviter des procédures judiciaires longues et coûteuses. Le procès-verbal de bornage établi par le Géomètre-Expert a une valeur probante reconnue par les tribunaux.

2. Les contentieux judiciaires : une expertise déterminante

Lorsque les parties ne parviennent pas à un accord, l'affaire peut être portée devant les tribunaux. Dans ce cadre, le Géomètre-Expert peut être mandaté comme expert judiciaire par le juge pour éclairer la décision de justice. Ses missions consistent à :

- Vérifier la conformité des limites de propriété par rapport aux actes notariés ou documents cadastraux.
- Analyser des désordres liés à des empiètements ou constructions litigieuses.
- Fournir un rapport détaillé, technique et impartial servant de base aux décisions judiciaires.
- Les litiges liés à la mitoyenneté, aux servitudes ou aux non-conformités urbanistiques font partie des cas fréquents où son intervention s'avère décisive.
- Vérifier ou redéterminer les tantièmes de sols ou les quotes-parts de charge dans les copropriétés.

Dans leurs analyses et rapports les Géomètres-Experts sont souvent décisifs pour la résolution des litiges, car ils fournissent des éléments objectifs et techniques permettant aux juges de prendre des décisions éclairées. Dans le cadre de certaines expertises judiciaires, le Géomètre-Expert peut intervenir directement, en tant que sapiteur pour un Expert d'un autre domaine ou lui-même faire appel à un sapiteur avec l'intervention d'un Expert d'un autre domaine de compétence que le sien.

Illustrations jurisprudentielles

Pour mieux comprendre le rôle du Géomètre-Expert dans les contentieux, voici quelques exemples de jurisprudences en matière de bornage, servitudes et copropriété :

- Bornage :

Dans un arrêt du 28 mars 2024, la Cour de cassation a rappelé que « *le bornage rend irrecevable toute nouvelle action tendant aux mêmes fins, sauf à ce que la limite séparative, du fait de la disparition de tout ou partie des bornes, soit devenue incertaine* ». Ainsi, une action en bornage est irrecevable si une précédente opération de bornage a déjà été réalisée et que la limite séparative est toujours certaine.

** Cour de cassation - 3^{ème} chambre civile - 16 mai 2024, n° 22-18.106** : Cette décision précise que la réalisation d'un bornage amiabile rend irrecevable un bornage judiciaire, sauf si les bornes ont été perdues ou sont devenues incertaines.

** Cour de cassation - 3^{ème} chambre civile - 27 juin 2024, n° 22-21.345** : Cette décision concerne une action en bornage judiciaire entre un propriétaire et un syndicat de copropriétaires.

- Servitudes :

Dans un arrêt du 6 février 2013, la Cour de cassation a jugé que « *celui qui a un droit de servitude ne peut en user que selon son titre, sans pouvoir faire de changement qui aggrave la condition du fonds servant* ». Dans cette affaire, l'utilisation d'une servitude de passage, initialement prévue pour un usage exceptionnel, était devenue quotidienne, constituant ainsi une aggravation non conforme au titre constitutif de la servitude.

** Cour de cassation - 3^{ème} chambre civile - 27 juin 2024, n° 22-19.864** : Cette décision clarifie que la division d'un fonds bénéficiant d'une servitude de passage ne met pas fin à la servitude, même si l'absence de contiguïté entre l'un des nouveaux lots et le fonds servant existe.

- Copropriété :

La jurisprudence a évolué concernant la possibilité d'établir des servitudes entre lots de copropriété. Initialement, la Cour de cassation considérait que la division d'un immeuble en lots de copropriété était incompatible avec la création de servitudes entre parties privatives. Cependant, dans un arrêt du 30 juin 2004, elle a opéré un revirement en admettant la possibilité de constituer de telles servitudes, reconnaissant ainsi que la partie privative d'un lot et sa quote-part de parties communes constituent un « héritage » au sens de l'article 637 du Code civil.

Cour de cassation - 3^{ème} chambre civile - 27 juin 2024, n° 22-23.713 : Cette décision concerne une action en démolition d'ouvrages empiétant sur une propriété voisine et le paiement de dommages-intérêts.

Cour de cassation - 3^{ème} chambre civile - 4 juillet 2012, n° 10-26.113 : Cette décision traite d'une action en bornage et de la compétence du tribunal judiciaire.

** Cour de Cassation - 3^{ème} chambre civile - 29 juin 2022, n° 20-18.136** : Cette décision confirme que les plans annexés aux actes de copropriété relèvent du monopole des Géomètres-Experts.

Ces décisions illustrent comment les tribunaux interprètent et appliquent les lois en matière de bornage, servitude et copropriété.

UN PROFESSIONNEL AU CROISEMENT DU DROIT ET DE LA TECHNIQUE

Le Géomètre-Expert doit posséder une double compétence : une solide expertise technique en topographie et cartographie, mais aussi des connaissances approfondies en droit immobilier et en urbanisme. Sa formation, qui passe par un diplôme d'ingénieur spécialisé, est complétée par une expérience de terrain et une mise à jour régulière de ses connaissances en raison des évolutions réglementaires constantes. L'ensemble de sa formation continue est contrôlé par l'Ordre des Géomètres-Experts.

CONCLUSION

Que ce soit pour prévenir les litiges ou les résoudre, le Géomètre-Expert est un acteur indispensable du

monde de l'immobilier et de la construction. Son intervention permet de sécuriser les transactions foncières et d'apporter des solutions objectives et conformes aux exigences légales. Face à la complexité croissante des enjeux fonciers et urbanistiques, son rôle de médiateur et d'expert technique est amené à se renforcer dans les années à venir.

Le rôle des Géomètres-Experts est indispensable pour assurer la sécurité juridique et technique des transactions immobilières et des projets de construction. En garantissant la précision des informations et en résolvant les litiges de manière efficace, ils contribuent à la stabilité et à la confiance dans ces secteurs économiques.

En somme, les Géomètres-Experts sont des acteurs clés dans la gestion des propriétés et la résolution des contentieux. Leur expertise assure non seulement la précision et la conformité des projets, mais aussi la tranquillité d'esprit des propriétaires et des entrepreneurs.

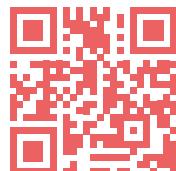
*Laurent Progeas
Président de la Commission OGE*

JuriShop FR



Édition, conseils externes (avocats, CPI, etc.), logiciels, formation, legaltech, revues et banques de données juridiques, informatique, bureautique, costumes d'audience, services, journaux d'annonces légales...

Tous les fournisseurs des métiers du droit sont là !





les rendez-vous
TRANSFORMATIONS
du DROIT
25/26 nov 2025 | PARIS

L'événement fédérateur de l'écosystème du droit



LEGALTECH



INNOVATEURS PUBLICS



COMPLIANCE



**TRAJECTOIRES
PROFESSIONNELLES**



LEGAL DESIGN



#TRANSFODROIT

UN ÉVÉNEMENT CO-ORGANISÉ PAR



BY LEGI TEAM



www.transformations-droit.com



L'EXPERT ÉCONOMISTE, UN GÉNÉRALISTE DE LA CONSTRUCTION

Les économistes de la construction font partie de l'équipe de maîtrise d'œuvre aux côtés des architectes et des ingénieurs. Si les ingénieurs sont généralement très spécialisés, les économistes de la construction, tout comme les architectes, sont, pour la plupart, des généralistes tous corps d'état.

L'économie de la construction est une discipline peu connue du grand public et qui, pour certains, se résume à l'estimation du coût des travaux. En réalité, si le mètreur d'autrefois se bornait à vérifier les travaux réalisés, cette profession a profondément évolué au cours des dernières décennies.

Désormais, l'économiste de la construction est amené à intervenir à tous les stades d'un projet de construction :

- Avant même la désignation du maître d'œuvre, en assistant le maître d'ouvrage, pour définir ses besoins en fonction de son enveloppe budgétaire ;
- En phase de conception, seul ou au sein d'une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire ;
- En phase d'exécution, au stade de la coordination et du suivi de tout ou partie des travaux ;
- Après la réception, en assistant le maître d'ouvrage, pour la levée des réserves et l'apurement des comptes.

L'économiste de la construction est donc susceptible d'intervenir à toutes les phases d'un projet et s'intéresse à tous les corps d'état pour tous types d'opérations.

Il intervient notamment tout au long de la phase de conception, depuis l'esquisse jusqu'au Dossier de Consultation des Entreprises (DCE), afin de

permettre au maître d'ouvrage de définir avec précision son projet et de choisir les entreprises à même de le réaliser en respectant son budget.

Au stade du DCE, il rédige certains documents essentiels aux marchés de travaux, tels que la DPGF et le CCTP :

- La DPGF (Décomposition du Prix Global et Forfaitaire) détaille, pour chaque lot de travaux, les quantités et les prix unitaires de tous les matériaux et équipements à mettre en œuvre. Elle décompose donc le prix du marché de chaque entreprise.
- Le CCTP (Cahier des Clauses Techniques Particulières) décrit les prestations à réaliser et précise les normes et réglementations à respecter. Il s'agit de la principale pièce technique rédigée du contrat de chaque entreprise.

En rédigeant la DPGF et le CCTP, l'économiste de la construction a donc la charge d'établir les deux pièces écrites techniques les plus importantes d'un marché de travaux.

Ainsi, l'économiste de la construction est un acteur essentiel du management de projet du secteur de l'habitat et du tertiaire, que le projet résulte de constructions neuves ou de réhabilitations.

Si la valeur ajoutée de l'expert économiste réside dans la maîtrise des coûts de la construction, elle ne doit pas faire oublier qu'il est un véritable praticien du bâtiment, apte à se prononcer sur la majorité des litiges dans le domaine de la construction.

Exemples de missions d'expertises confiées aux experts de justice économistes de la construction :

- Analyse contractuelle du rôle de chaque intervenant à l'acte de construire.
- Analyse des désordres, malfaçons, non-façons.
- Vérification de la conformité des travaux au regard des règles de l'art et des contrats.
- Estimation du juste coût des travaux initiaux et avis sur les appels d'offres.
- Estimation du juste coût des travaux de reprise des désordres.
- Analyse des retards de chantier et détermination de leurs origines au regard des obligations contractuelles souscrites.
- Valorisation des incidences financières des retards de chantier.

- Analyses des réclamations d'entreprises.
- Examen et établissement des comptes entre les parties.
- Estimation des préjudices subis.
- Analyse des éléments de faits relatifs aux responsabilités éventuellement encourues.

Pour en apprendre davantage sur le rôle de l'économiste de la construction et sur les missions qu'il peut accomplir dans le cadre de litiges dans le domaine de la construction, rendez-vous sur le site internet de la Compagnie Nationale des Experts de Justice Economistes de la Construction (CNEJEC) : www.cnejec.fr

Mathieu BORDET
Economiste de la construction
Expert près la Cour d'Appel de Lyon
Président de la Compagnie
Nationale des
Experts de Justice Economistes de
la Construction



VEFA : AGIR POUR DEMANDER LA SUSPENSION DE SON PRÊT LE TEMPS DE L'ACHÈVEMENT

Lors de l'achat d'un bien immobilier en état futur d'achèvement (VEFA), il peut arriver que le promoteur ne livre pas le bien dans les délais prévus. Dans ce cas, l'acquéreur se trouve confronté à une situation délicate : il doit commencer à rembourser l'emprunt contracté pour financer l'acquisition, sans pouvoir occuper ou louer le bien.

Cette situation peut entraîner des difficultés financières importantes pour l'acquéreur. En effet, il doit continuer à supporter les mensualités du prêt sans bénéficier des revenus locatifs attendus ou sans pouvoir réduire ses dépenses de logement. Heureusement, une solution juridique existe pour alléger cette charge.

L'acquéreur peut demander en justice la suspension du prêt. Cette possibilité, autrefois réservée aux prêts conclus pour financer la construction d'une maison individuelle (CCMI), est désormais étendue aux prêts contractés pour financer une VEFA. La Cour de cassation a confirmé cette extension dans un arrêt rendu le 9 décembre 2015.

Grâce à cette décision, l'acquéreur-emprunteur peut obtenir une « pause » dans les remboursements, le temps que le litige relatif à l'achèvement de l'immeuble soit résolu.

Cette suspension permet de soulager temporairement la charge financière de l'acquéreur, en attendant que le promoteur respecte ses obligations.

Il est crucial d'agir rapidement pour mettre en œuvre ces solutions juridiques. Plus tôt l'acquéreur entreprend les démarches nécessaires, plus efficace sera la résolution du problème. De plus, le coût des procédures sera moins important si les « victimes » se regroupent pour faire valoir leurs droits collectivement.

En conclusion, face à l'abandon du chantier par le promoteur, sa faillite, des réponses juridiques concrètes existent pour protéger les intérêts des acquéreurs. La suspension du prêt est une option viable qui peut offrir un répit financier précieux. N'hésitez pas à consulter le cabinet SOUSSSENS AVOCAT, expert en droit de l'immobilier, pour obtenir des conseils adaptés à votre situation.



FOCUS COMMISSAIRES DE JUSTICE



[ENTRETIEN] : « LES COMMISSAIRES DE JUSTICE, DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER INCONTOURNABLES AU SERVICE DES FRANÇAIS » PAR DIDIER DUPLAA ET SYLVAIN OLLAGNON

Les commissaires de justice sont des juristes de terrain bien connus des Français. Depuis un décret de juillet 2024, ils peuvent exercer l'activité d'intermédiation immobilière à titre accessoire. Déjà reconnus pour leur expertise en gestion locative, les commissaires de justice couvrent désormais l'ensemble des métiers de l'immobilier.

Nous nous sommes entretenus avec Maîtres Duplaa et Ollagnon, respectivement président et secrétaire du Groupement des commissaires de justice administrateurs d'immeubles (GCJAI).

Pouvez-vous nous présenter brièvement le groupement des Commissaires de justice administrateurs d'immeubles ?

Didier Duplaa - Sylvain Ollagnon : Notre groupement a été créé en 2012 à l'initiative d'une dizaine d'huissiers de justice bénévoles qui, pratiquant l'administration d'immeubles, étaient désireux de partager leurs expériences et leur pratique. Il s'agissait également de favoriser l'exercice de cette activité dans notre profession en travaillant avec nos instances représentatives.

Nous avons ainsi fédéré plusieurs centaines de confrères. Nous avons organisé chaque année des assises nationales devenues un événement incontournable, lieu de rencontres et d'échanges avec des partenaires toujours plus nombreux. C'est une vraie réussite humaine et corporative dont nous sommes très fiers.

Nous avons porté de nombreux projets concernant des outils numériques innovants, des logiciels

adaptés à notre statut, des formations en gestion locative, en syndic et en intermédiation, des outils de communication, etc.

Notre groupement a été depuis sa création un vecteur d'innovations et un ardent défenseur de l'évolution de notre statut pour une égalité de traitement avec les autres professions réglementées telles que les notaires notamment dans l'exercice des activités immobilières.

Cette initiative a été fructueuse car actuellement un tiers de la profession exerce une ou plusieurs des activités accessoires d'administration immobilière

Quels sont les faits marquants de l'année 2024 pour votre association ?

D. D. - S. O. : L'année 2024 a été une année exceptionnelle. Les commissaires de justice sont devenus des acteurs de l'immobilier à part entière. En effet, après une évolution très lente depuis 1958, notre profession a obtenu la possibilité de pratiquer l'intermédiation immobilière¹, mais surtout

¹ - L'intermédiation immobilière est un terme générique regroupant les activités réglementées de transaction sur immeubles et fonds de commerce, de gestion locative et de syndic de copropriété.

de travailler au grand jour en faisant état de notre qualité de commissaire de justice, d'officier public et ministériel. Comment imaginer de continuer à exercer nos activités immobilières à visage caché ? Ceci était une hérésie. L'autorité de la concurrence a bien compris qu'il était naturel et équitable d'aligner les statuts de tous les professionnels, pour une meilleure transparence et une sécurité juridique accrue.

À ce sujet, nous ne pouvons que remercier Maître Benoit Santoire, président de la Chambre nationale des commissaires de justice et son bureau, pour leur écoute et leur capacité à faire aboutir ces projets qui sont une avancée majeure pour notre profession.

L'investissement du groupement a été total dans ce combat depuis sa création, c'est pour nous une grande satisfaction. Mais évolution rime avec formation, c'est pourquoi nous avons également, au côté de notre chambre nationale, construit une nouvelle formation sur l'intermédiation immobilière.

Nous nous étions entretenus l'an dernier avec le Président Santoire et avions évoqué le constat de conformité Legal Preuve. Avec l'interdiction de louer les logements « énergivores » de classe G effective depuis le 1^{er} janvier 2025, pouvez-vous rappeler l'intérêt pour un bailleur ou un locataire d'avoir recours à ce service proposé par les Commissaires de Justice ?

D. D. - S. O. : Il n'aura échappé à personne que la mise en location d'un logement est devenue plus complexe. Les réglementations de décence et de rénovation énergétique se sont accentuées, pouvant aller jusqu'à l'interdiction de louer. C'est effectivement le cas pour les logements classés G depuis le 1^{er} janvier 2025. On entend par là des logements considérés comme indécents et les passoires thermiques.

Gérer un bien mis en location, c'est aussi conseiller son bailleur en lui rappelant les contraintes existantes et en l'incitant à effectuer les travaux nécessaires au maintien d'un logement en état de location.

Dans cette optique, le groupement des commissaires de justice administrateurs d'immeubles a été à l'initiative de la création d'un véritable audit de l'habitat destiné à recenser les anomalies d'un logement pouvant le rendre impropre à la location. C'est sur cette base que notre chambre nationale a créé le constat de conformité locative Legal Preuve qui permet à travers un outil numérique de lister et de recenser les obstacles à la mise en location d'un logement. Le bailleur obtient ainsi une check-list complète de son logement et connaît les postes de travaux à prévoir pour pouvoir continuer à louer son

logement. À ce sujet, notre devoir de conseil est ainsi rempli et nous pouvons accompagner nos bailleurs dans leurs choix de gestion de patrimoine. Puisqu'il s'agit d'un procès-verbal de constat, il est neutre et objectif. C'est donc un moyen simple pour le bailleur de bonne foi de se prémunir de recours intempestifs ou injustifiés ou pour le locataire de faire valoir ses droits à l'encontre d'un marchand de sommeil.

La conjoncture économique est morose. Constatez-vous une hausse des impayés de loyers et de charges de copropriété ?

D. D. - S. O. : Effectivement, la conjoncture économique n'est pas des meilleures, le pouvoir d'achat des Français s'en ressent. Le commissaire de justice est en prise directe avec les difficultés de paiement des particuliers comme des entreprises.

Dans nos activités d'administration d'immeubles, nous ressentons des difficultés et des retards dans les règlements des loyers ou des charges locatives.

Nos interlocuteurs que sont les locataires ou les bailleurs sont sensibilisés à l'importance du paiement de leurs loyers et charges. Il s'agit pour eux de protéger leur lieu de vie ou d'investissement. Notre formation fait de nous des gestionnaires avisés du retard de paiement ou de l'impayé. C'est une de nos valeurs ajoutées dans la gestion immobilière.

Garantir les paiements des loyers ou le règlement des charges de copropriété, c'est participer à l'amélioration et à la conservation du patrimoine immobilier de nos concitoyens et clients.

Comment accompagnez-vous les particuliers/ sociétés lorsqu'ils rencontrent des difficultés dans ce domaine ?

D. D. - S. O. : La gestion de l'impayé est notre cœur de métier. Aussi, dès le premier retard de paiement et sans attendre l'impayé, nous prenons contact avec le retardataire et analysons l'origine de l'incident de paiement. Nous expliquons alors que l'impayé locatif ou de copropriété crée les conditions de la précarité ou de la perte financière. Perdre son logement ou son bien est gravissime.

L'accompagnement à la régularisation de l'incident de paiement est indispensable. Nous aidons nos interlocuteurs à faire des choix, à prioriser leurs dépenses, à connaître leurs droits et à saisir les organismes sociaux susceptibles de les aider. Un impayé se rattrape, la multiplication des impayés obère la situation.

Lorsqu'il n'est pas possible de résoudre l'impayé immédiatement, nous sommes l'intervenant idéal

dans la mise en place d'une stratégie de recouvrement pouvant aller jusqu'à la récupération du logement en matière locative. En matière de charges de copropriété, en fonction du montant d'impayés, nous pouvons poursuivre le recouvrement par des mesures conservatoires ou jusqu'à l'expropriation du bien. Des cas extrêmes qui existent néanmoins.

Depuis septembre 2024, vous couvrez l'ensemble des métiers allant de la transaction immobilière à la gestion locative en passant par le syndic de copropriété. Comment convaincre un client potentiel de pousser la porte d'une étude et de mandater un commissaire de justice comme intermédiaire immobilier ?

D. D. - S. O. : Nous savons que les activités immobilières sont très concurrentielles. La possibilité de réaliser de l'intermédiation immobilière depuis le 1^{er} septembre 2024 n'est que la suite logique des activités immobilières que nous exerçons déjà à bas bruit depuis 1958. Les rues des villes françaises ne vont pas se remplir de nouvelles agences des commissaires de justice. Nous souhaitons simplement offrir à un marché ouvert ce qui fait notre particularisme, à savoir nos qualités de juriste de proximité, tiers de confiance, acteur de terrain.

Nous remarquons d'ailleurs que nombre de nos clients nous ont connus à travers nos activités régaliennes. Ils nous font confiance dès lors que nous leur proposons nos services immobiliers. Il ne faut pas oublier que l'intermédiation immobilière n'est possible que sur les biens immobiliers que nous gérons déjà, donc le client est déjà là.

Une offre de service globale est un plus que nous mettons en avant.

En tant que praticien du droit, de la légalité, de la gestion de créances, nous sommes totalement légitimes dans le monde des activités immobilières. La lecture et l'analyse des documents juridiques sont notre quotidien. Nous tâcherons d'apporter à nos clients notre savoir-faire et une sécurité juridique accrue.

Notamment lors de la constitution d'un dossier de vente bien construit favorisant une signature rapide.

À ce titre, les notaires qui sont nos partenaires dans nos activités régaliennes pourront apprécier, nous l'espérons, nos interventions en matière d'intermédiations immobilières. Nous nous attacherons à transmettre au notaire, rédacteur de l'avant-contrat, un dossier bien préparé pour qu'il soit rapidement et facilement traité.

Vous avez signé en décembre 2024 avec l'APAGL une convention de partenariat pour accélérer le déploiement du dispositif Visale. Pouvez-vous nous en dire plus sur le sujet ?

D.D.-S.O.: Lors du dernier congrès des commissaires de justice qui s'est tenu en décembre 2024 à Paris, le GCJAI a effectivement signé un partenariat avec l'Association pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) qui propose le dispositif VISALE. En tant que gestionnaire locatif, il nous paraissait indispensable de permettre aux plus jeunes d'accéder au logement tout en sécurisant les revenus locatifs des bailleurs. Il s'agit d'une garantie des loyers et des charges simple, rapide et 100 % gratuite pour toute la durée du bail. Avec Visale, Action Logement rassure sur l'éligibilité et la solvabilité du candidat locataire.

Ce dispositif a la particularité de s'adresser aux jeunes actifs, étudiants, alternants et cette approche à caractère social avait son importance pour nous. Nos portefeuilles de gestion contiennent de nombreux logements de petite surface destinés à ce public, alors ce partenariat était une évidence. Le dispositif VISALE s'ajoute à d'autres propositions du marché. Nous allons développer des actions pour porter à la connaissance de nos adhérents ce dispositif.

Pour en savoir plus sur le [dispositif Visale](#).

*Propos recueillis par Axel Masson
Rédaction des Experts du Patrimoine
(Village des Notaires)*

FOCUS CONTRACT MANAGER



UN CONTRACT MANAGER A POUR RÔLE DE PILOTER ET SUIVRE LE CYCLE DE VIE D'UN CONTRAT ET NOTAMMENT DANS LE DOMAINE IMMOBILIER

Il coordonne toutes les ressources et processus qui sont nécessaires à la maîtrise des risques juridiques et financiers possibles. Il possède plusieurs appellations telles que : chargé de projet contrat, juriste des contrats, gestionnaire de contrat ou encore responsable de contrats.

Afin d'élaborer et de négocier des contrats sensibles, il doit réunir, rédiger des documents tels que des garanties, accords de confidentialité, prévoir les clauses de délais de livraison et les éventuelles pénalités de retard... Ensuite, il se doit d'analyser les risques encourus par ledit contrat. Une fois le contrat rédigé, négocié et signé, il peut intervenir en cas de conflits, d'impayés ou autres circonstances qui nécessitent son action. Enfin il gère la vie du contrat de sa naissance à sa résiliation.

Associations professionnelles

Association Française de Contract Management
Présidente Isabelle Crétenet
Conseils 87 rue Gallieni, 92100 Boulogne-Billancourt
Site Web : www.afcm-asso.fr

Institut du Contract Management
10 Boulevard Collier-Bordier – Voves - 28150 les Villages-Vovéens
Site web : www.icm.academy

Sociétés de conseil

ACM Advisory
60, Avenue du Roule - 92200 Neuilly-Sur-Seine
Monsieur Guillaume Mottin
Tél. : 06 60 25 29 40 - Mail : gnottin@acm-advisory.com
Site web : www.acm-advisory.com

Adaltys Avocats
55, boulevard des Brotteaux - 69006 Lyon
Tél. : 33 (0)4 72 41 15 75
Mail : contact@adaltys.com
Site Web : www.daltys.com

Æcco Consulting
Tél. : 06 30 11 60 13 - Mail : contact@aecco-consulting.fr
Linkedin : <https://www.linkedin.com/company/aecco-consulting>

Bignon Lebray
75, Rue de Tocqueville - 75017 Paris
Maitres Sébastien Pinot, Martin Charron
Tél. : 01 44 17 17 60
Mail : spinot@bignonlebray.com
Site web : www.bignonlebray.com

Contractys
Madame Anne-Laure Le Luduec - Lafage
Tél. : 06 58 62 69 37
Mail : al.leluduec-lafage@contractys.fr

Deloitte
Tour Majunga 6, Place de la Pyramide- 92908 Paris-
la-Défense Cedex
Madame Géraldine Llorente
Tél. : 01 40 88 28 00
Site web : www.deloitte.com/fr/fr.html

E²cm Ecole Européenne de Contract Management
115, avenue de Paris - 94160 Saint-Mandé
Monsieur Grégory Leveau
Tél. : 01 48 86 05 27 Mail : contact@e2cm.net
Site web : <https://www.e2cm.net/>

Green Conseil
10, avenue Jean Moulin - 75014 Paris
Madame Adeline Ferizzi
Tél. : 01 45 58 13 10 - Mail contact@green-conseil.com
Site web : www.green-conseil.com

Haas Avocats
6, Rue de Saint-Pétersbourg - 75008 Paris
Maitre Gérard Haas
Tél. : 01 56 43 68 80 - Mail : contact@haas-avocats.com
Site web : www.haas-avocats.com

Horisis conseil et Management
7ter, cour des petites écuries - 75010 Paris
Monsieur Rayan Cherif
Tél : 01 44 88 80 50 - Mail : contact@horisis.com
Site web : www.horisis.com

iQo
91, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
Monsieur Franck César
Tél. : 01 42 33 13 33 - Mail contact@iQo.eu
Site web : www.iqo.eu

Jessica Serrano-Bentchich Avocat
8, rue de l'Arcade - 75008 Paris
Tél. 01 85 49 16 80 - Mail : js@jsbavocat.fr
Sites web : www.jsbavocat.fr

Karbet Consulting
Campus Aviso C - 15, rue Jean Jaurès - 92800 Puteaux
Monsieur Frédéric Berjot

Mail : contact@karbetconsulting.com
Site web : www.karbetconsulting.com

Klein • Wenner Avocats
19 rue Danielle Casanova - 75001 Paris
Maitres Eve Derouesné, Pierre Le Breton, Christoph Schödel
Tél. : 01 44 95 20 00 - Mail : contact@kleinwenner.eu
Site web : www.kleinwenner.eu

Laurent MASSON D&T
Grand Besançon Métropole - 6 Lotissement aux Crayes - 25410 Dannemarie sur Crête
Monsieur Laurent MASSON
Tél. : 07 60 54 04 21 - Mail : laurentmasson22@orange.fr
Site web : www.laurentmasson.com

Orizo Consult
Interb-national Barcelone | Dubaï
Mail : amael.olivier@orizoconsult.com
Site Web : www.orizoconsult.com/fr/

Prime Conseil
2, Parvis des Ecoles - 83000 Toulon
Monsieur Pierre Marchès
Tél. : 04 12 33 31 01 - Mail : contact@primeconseil.com
Site web : www.primeconseil.com

Sinergie Agence de Contract Management
Madame Sofia Hassed
Site web : www.sinergie-acm.fr



Ondine Prévoteau - avocate associée
oprevoteau@bignonlebray.com



Fondé en 1982, le cabinet d'avocats d'affaires Bignon Lebray est implanté à Paris, Lille, Lyon et Aix-en-Provence

Le département Droit immobilier & Gestion immobilière accompagne promoteurs, constructeurs et investisseurs à chaque étape de leurs projets, tant en conseil qu'en contentieux. Composé de 12 avocats, le département intervient lors de contentieux en matière de baux commerciaux, de droit de la construction et de gestion locative. Il élabore des stratégies sur mesure dès le stade précontentieux, en tenant compte des spécificités de chaque dossier.

www.bignonlebray.com

GSE LAURÉAT DE 2 PRIX DE L'INNOVATION EN MANAGEMENT JURIDIQUE

GSE, contractant général en immobilier d'entreprise, a été désigné lauréat du Prix du public et du Prix du Jury de l'Innovation en Management Juridique organisé par le Village de la Justice, premier site de la communauté des métiers du Droit. L'équipe, composée de Patrice ROGER, Directeur Juridique, Virginie CHARPENTIER, Assistante Juridique, Mario MILANESI, Directeur Qualité Sécurité Méthodes et Emmanuelle TAIS, Coordinatrice Méthodes, a travaillé sur une solution digitale permettant de centraliser l'ensemble des contrôles réalisés auprès des sociétés sous-traitantes et de leurs salariés travaillant sur les chantiers.



Assurer le contrôle des sous-traitants et des travailleurs, un défi de taille

Le BTP est l'un des secteurs les plus touchés par le travail dissimulé, mais aussi par les accidents du travail qui sont deux phénomènes étroitement liés. Ce sont environ un millier de sociétés sous-traitantes et plusieurs milliers de travailleurs qui interviennent tous les ans sur les chantiers de GSE.

« *L'obligation de vigilance (régie par le Code du travail) nous impose de contrôler que toutes ces sociétés et leurs salariés sont bien autorisés à travailler en France et remplissent un certain nombre d'obligations légales. C'est un challenge au quotidien pour nos équipes chantier.* » explique Patrice ROGER, Directeur Juridique chez GSE.

Ce travail de contrôle se faisait de manière éclatée et son organisation manquait de réactivité. « *Le contrôle de la documentation des sociétés était réalisé par la Direction Juridique, celui de la documentation des travailleurs par un prestataire extérieur et l'accueil sécurité par les équipes chantier. La restitution de chacun de ces contrôles était faite sur 3 outils séparés, ce qui rendait difficile la mutualisation des informations.* » explique Patrice ROGER, chez GSE. « *Le recours à un prestataire extérieur ne nous donnait pas la visibilité sur les informations collectées, ni la flexibilité dans l'appréciation des situations particulières des travailleurs sur nos chantiers et encore moins la prise en compte du retour d'expérience de la vie des chantiers nécessaires pour réaliser efficacement le contrôle des travailleurs.* » ajoute Patrice ROGER.

« QRBTP », l'outil pour la prévention sur chantier, la lutte contre le travail illégal, le control des accès

Pour répondre à cette situation et fidèle à son ADN d'innovation, GSE, via les équipes du Service Qualité Sécurité Méthodes, a développé « QRBTP », une application accessible sur tablette et smartphone qui s'appuie sur une plateforme digitale et un système de QR-CODE, qui a vu le jour en 2023 et dont les fonctionnalités ont été étendues à la lutte contre le travail illégal. Cet outil indique dorénavant en temps réel à l'équipe chantier GSE si chaque travailleur et son employeur sont en règle et si ce travailleur a passé l'accueil sécurité.

L'utilisation est simple et s'opère en trois temps :

- Chaque société sous-traitante dispose d'un espace dédié sur la plateforme digitale au sein duquel la Direction Juridique indique si la situation de la société est régulière ou pas ;
- En amont du démarrage effectif de leurs travaux, ces mêmes sociétés y déposent les dossiers administratifs de leurs salariés dont l'examen est également réalisé par la Direction Juridique ;
- Dès lors que le dossier du travailleur et celui de son employeur sont validés, l'information remonte à l'équipe chantier de GSE et lorsque le salarié se présente sur le chantier le premier jour pour recevoir l'accueil sécurité, le QR code est édité par l'application, collé à l'avant de son casque par l'équipe chantier qui lui dispense l'information sur l'organisation du chantier et les règles de sécurité y afférentes. Ce QR code permet ensuite au travailleur d'ouvrir le tourniquet d'accès piéton au chantier et à l'équipe chantier de GSE de vérifier à tout moment la régularité du travailleur lors des contrôles inopinés qu'elle réalise sur site.

Depuis sa mise en service, la solution digitale remporte une large adhésion par ses utilisateurs. « *Sur les milliers de connexions, 75 % de nos sous-traitants et collaborateurs internes ont donné des appréciations positives* », déclare Mario MILANESI, Directeur Qualité Sécurité Méthodes chez GSE.

<https://www.gsegroupe.com/news/groupe/gse-laureat-de-2-prix-de-l-innovation-en-management-juridique/>

AVOCAT



CABINET AUDINOT AVOCAT

20, bis rue La Boétie - 75008 Paris
27, rue Boudet - 33000 Bordeaux
Tél. : 01 45 74 50 14 - 06 33 05 95 09
Mail : v.audinot@audinot-avocat.fr

Le Cabinet intervient en droit immobilier et de la copropriété, offrant des conseils juridiques de qualité aux clients - particuliers, professionnels ou investisseurs, avec une expertise reconnue en particulier dans le domaine des **meublés de tourisme**. Le Cabinet compte parmi ses clients de référence des enseignes nationales et internationales reconnues, qui font appel à ses prestations de manière suivie et régulière, témoignant ainsi de leur satisfaction.

Le Cabinet est composé d'avocats expérimentés et disponibles, déterminés à défendre les intérêts de ses clients avec rigueur et professionnalisme.



ANTOINE CHRISTIN

17 rue Auguste Gervais
92130 Issy-les-Moulineaux
Tél. : 01 46 26 68 57
Site Web : www.scavocats.fr

Droit de la construction : résoudre les litiges liés à la construction (reprise des malfaçons et des désordres ; levée des réserves ; comptes de fin de chantier ; indemnisation des retards ; mobilisation des assurances).

Baux commerciaux : débloquer les situations de crise entre Bailleur et Preneur (renouvellement ; déplafonnement ; déspécialisation ; résiliation).

Droit de la copropriété : permet aux copropriétaires et aux copropriétés de faire valoir leurs droits (annulation des PV d'AG litigieux ; recouvrement des charges).

Droit de la vente immobilière : assiste acheteurs et vendeurs qui s'estiment lésés (vices cachés et dol ; contentieux de l'indemnité d'immobilisation).



CINETIC AVOCATS

119, avenue Maréchal de Saxe
69003 Lyon
Tél. : +33 (0)4 72 60 89 68
Mail : contact@cinetic-avocats.com
Site Web : www.cinetic-avocats.com

Droit de l'Immobilier

Nous répondons à toutes les problématiques d'acquisition, de gestion et de revente :

- Propriété immobilière
- Location Civile et Commerciale
- Copropriété gestion et professions immobilières

Droit de la Construction et Assurances

Le Cabinet conseille et assiste promoteurs (habitation, bureaux, commerce), investisseurs institutionnels, aménageurs, constructeurs, acteurs du logement social, marchands de biens, syndics, administrateurs des biens et assureurs.

Droit de l'Urbanisme

Nous traitons aussi les enjeux liés à l'occupation des sols, à l'aménagement et à la délivrance des permis de construire.



CABINET FERRANT

191 rue Mouneyra
33000 Bordeaux
Tél. : 05 35 54 56 28
Mail : contact@cabinetferrant.com
Site Web : www.cabinetferrant.com

Présents historiquement à Bordeaux et Strasbourg, nous assistons nos clients porteurs de projets, entreprises, collectivités et satellites dans les domaines de l'urbanisme, de l'environnement, de l'énergie, de l'immobilier et de la construction.

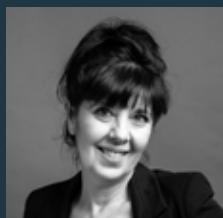
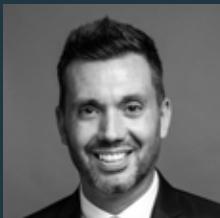
Grâce à une équipe pluridisciplinaire, nous développons une activité d'assistance à maîtrise d'ouvrage et réalisons des audits pré acquisition.

Le Cabinet est composé de Maître Ferrant, associé, Maîtres Daguerre et Perlade, collaboratrices, et le Professeur Delzangles, consultant.



*« L'immeuble est pluriel,
notre savoir faire est unique »*

contact@cabinetnaudin.com - www.cabinetnaudin.com



En 50 ans,
Le Cabinet NAUDIN est
devenu le cabinet d'avocats
de référence en Droit
immobilier (Copropriété,
Vente, Baux commerciaux et
d'habitations, Construction,
servitude, urbanisme...)

Hautement technique et profondément humain, son accompagnement allie la plus grande des rigueurs à la juste compréhension de l'ensemble des enjeux spécifiques à l'immeuble.

Il est composé d'Avocats inscrits au Barreau de Marseille, et compte parmi ses membres trois Avocats Associés, six Avocats Collaborateurs, deux Juristes et quatre assistants juridiques.

Gage de la reconnaissance de leurs qualités par les professionnels et leurs pairs, plusieurs membres du Cabinet enseignent également aux Universités, dans d'autres organismes de formation à destination des professionnels de l'immobilier (CNAM-ICH, ESPI, FNAIM, UNIS, UPIMMO...) et sont les auteurs d'ouvrages reconnus et diffusés en matière immobilière.

Il est, de ce fait, régulièrement auditionné par le sénat et l'assemblée nationale sur les projets de lois à venir en la matière.

Parallèlement à leur activité d'Avocats, les membres du Cabinet NAUDIN ont créé un institut de formation, la « SAS ROUVIERE JURISFORMATION », dont l'objectif est de former les acteurs de l'immobilier aux subtilités juridiques jalonnant leur quotidien.

Cet Institut permet aux professionnels de l'immobilier de remplir leurs obligations en matière de formation continue.

Enfin, conscient que tous les différends ne devaient pas nécessairement mener à un procès, le cabinet NAUDIN compte parmi ses membres des médiateurs diplômés capables de vous orienter vers une solution négociée adaptée à vos besoins.

Même si son siège social est basé à Marseille, le Cabinet NAUDIN intervient en France entière, postule devant la Cour d'appel d'Aix-en-Provence et tous les tribunaux du ressort de cette Cour (Aix, Marseille, Toulon, Grasse, Nice, Tarascon, Draguignan.) et va prochainement ouvrir un Cabinet secondaire à Aix en Provence.

Il s'adresse essentiellement à une clientèle institutionnelle composée de syndics de copropriétés, d'administrateurs de biens, de bailleurs sociaux ou de promoteurs immobiliers mais peut également assister les particuliers ou personnes publiques.

Faire appel au Cabinet NAUDIN, c'est s'assurer d'avoir à ses côtés une équipe composée de professionnels qualifiés, à la spécialité reconnue, soucieux de la qualité de leur travail.



INGRID THOMAS AVOCATE

24 Rue Jean Burguet - 33000 Bordeaux
Tél. : 05 56 30 89 56
Mail : cabinet@ingridthomas-avocat.fr
Site Web : www.ingridthomas-avocat.com

Inscrite au Barreau de Bordeaux depuis 2004, spécialisée en Droit immobilier avec une mention spécifique Construction, Maître Ingrid Thomas saura vous aider dans la définition du montage juridique de vos opérations. Elle pourra vous accompagner dans la rédaction, l'analyse des actes ou contrats satellite en droit immobilier et de la construction en mesurant les risques induits, ainsi que les mesures correctives à apporter s'agissant de contrat déjà conclus ; Réputée pour sa réactivité et son implication dans ses dossiers, Maître THOMAS vous assistera dans la résolution des litiges qui en découlent, le cas échéant pour mener vos affaires d'une main de maître !



CABINET ELODIE KASSEM

14, rue Falguière - 75015 Paris
Tél. : 07 55 50 66 00
01 87 66 66 00
Mail : e.kassem@kassem-avocat.fr

Le Cabinet Elodie KASSEM est le partenaire privilégié de vos projets de construction. Forte d'une expérience au sein d'un cabinet de premier plan, Maître KASSEM vous offre un accompagnement personnalisé fondé sur une analyse rigoureuse des risques et une vision globale de vos besoins. Elle gère avec minutie les litiges en intervenant en phase précontentieuse, d'expertise et judiciaire. Transparence et rigueur juridique encadrent chacune de ses démarches pour sécuriser et valoriser vos projets.

LACOURTE RAQUIN TATAR

LACOURTE RAQUIN TATAR

2-4, rue Paul Cézanne - 75008 Paris
Alexis Lelievre, associé : lelievre@lacourte.com
François de Bérard, associé : deberard@lacourte.com
Benoit Neveu, associé : neveu@lacourte.com
Xavier de Lesquen, associé : delesquen@lacourte.com
Site Web : www.lacourte.com

Acteur incontournable du contentieux immobilier et de la construction, l'équipe contentieux des affaires de Lacourte Raquin Tatar intervient également dans des litiges complexes dans le cadre de litiges commerciaux, entre actionnaires et post-acquisition, de litiges bancaires ou financiers et dans tous les contentieux d'affaires, qu'ils soient privés ou publics, pour des institutionnels financiers et immobiliers, industriels ou acteurs publics. Elle dispose d'une expertise reconnue en matière de contentieux administratifs, notamment en passation et exécution de contrats publics, et en matière d'urbanisme, d'environnement et d'énergie.



LEXWELL

Maitre Pierre-Alain Ravot
9 rue Masséna 06110 Le Cannet
Tél. : 04 92 99 12 60
Mails : ravot@lexwell.fr
ravot@lexfiducie.fr
Site Web : www.lexwellavocats.fr
Profil Linkedin : <https://www.linkedin.com/in/pierre-alain-ravot-83a1b5247/>

M^e Pierre-Alain RAVOT aux intérêts depuis 2002 d'acteurs de l'immobilier (promoteurs, marchands de biens, banquiers, compagnies d'assurance, collectivités locales...) intervient devant les tribunaux de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence et a traité plus de 5 000 dossiers. Diplômé aussi en Droit de la fiducie, il déploie des solutions juridiques modernes de fiducies sûreté et gestion permettant de sécuriser des actifs et de s'assurer de l'exécution

réelle de promesses dans le cadre de financements bancaires ou alternatifs et de structurations d'opérations de transmission/rachat.

PASCAL MARKHOFF AVOCAT

PASCAL MARKHOFF AVOCAT

119bis Rue Georges Clemenceau - 65000 Tarbes
Tél. : 09 81 19 41 29
Mail : pmarkhoff@gmail.com

Assurance / responsabilité, droit immobilier (malfaçons lors de travaux sur un immeuble, règles de copropriété, etc.)

Droit de la réparation du préjudice corporel (indemnisation de la victime blessée) Droit du travail et droit social (salariés et employeurs) Droit des étrangers

Docteur en droit privé, médiateur et Maître de conférences associé, bénéficiant de la confiance de clients institutionnels (assureurs protections juridiques, etc.), je suis susceptible d'intervenir sur tout le territoire français.



CABINET SEGHIER-LEROY

7 avenue Gourgaud - 75017 Paris
Tél. : 01 73 54 94 95
Port. : +33 6 63 66 39 35

Le cabinet SEGHIER-LEROY conseille depuis 26 ans avec efficacité sur toutes les obligations de ses clients. Spécialisé en droit immobilier, il a développé une expertise pointue dans les contentieux liés à ce domaine. Il vous assiste dans la rédaction et la négociation de contrats, la gestion des litiges relatifs à la propriété et la régularisation des baux commerciaux et résidentiels. Il vous accompagne également lors de transactions immobilières et vous représente en justice, tant au niveau national qu'européen. Le cabinet reste transparent avec des échanges réguliers sur votre dossier. Pour toute demande, contactez nous.



NEU-JANICKI

Avocats à la Cour

Cabinet d'avocats en droit
de l'immobilier
www.neujanicki.com



Reconnu par les professionnels du secteur pour son expertise en droit immobilier, le Cabinet NEU-JANICKI offre un large éventail de prestations, de la consultation au contentieux en passant par la formation, grâce à une équipe spécialisée.

Notre expertise nous permet d'envisager des situations complexes et leurs conséquences juridiques afin de procurer à nos clients des prestations de conseil et d'assistance de haut niveau.

Le Cabinet

Maître Gabriel NEU-JANICKI, fondateur du Cabinet NEU-JANICKI est membre de la *Royal Institution of Chartered Surveyor* et dispose du statut de mandataire en transactions immobilières.

Composé d'avocats investis dans leur travail et réactif, le cabinet s'illustre par son professionnalisme, sa réactivité et sa proximité.

Activités

Le Cabinet d'avocats NEU-JANICKI assiste ses clients institutionnels, filiales de groupe côté, administrateur de biens, syndic et agent immobilier dans leurs problématiques relevant de l'immobilier d'entreprise, commercial et résidentiel que ce soit en conseil ou en contentieux en :

Immobilier d'entreprise et commercial :

- **Baux commerciaux**: rédaction de bail, renouvellement et cession, déplafonnement, impayés de loyers, indemnité d'éviction, fixation des loyers commerciaux, etc. ;
- **Baux professionnels**.

Responsabilité et assistance des professionnels

Assurance construction et responsabilité des constructeurs

Opérations de financement immobilier : crédit bail

Mandataire en transactions immobilières

Immobilier résidentiel :

- **Baux d'habitation** : rédaction, impayés de loyers, congé, droit de préemption, etc... ;
- **Copropriété** : annulation d'assemblée générale, recouvrement de charges, règlement de copropriété, division en volume, recouvrement de charges, sinistres, troubles du voisinage, règlement de copropriété, etc. ;
- **Vente immobilière** : promesse de vente, acquisition et vente.

Investissement immobiliers, cession d'actifs et de sociétés immobilières

Asset management

Property management / gestion immobilière

Cession de fonds de commerce et de droit au bail :

- **Création de structure** : SARL, SCI, SAS, SA, etc. ;
- **Audit** ;
- **Rédaction des actes de cession** ;
- **Séquestre**.



35 avenue d'Eylau
75116 Paris
01 47 83 90 90
gnj@neujanicki.com

Linkedin

SIMON ASSOCIÉS

47 rue de Monceau
75378 Paris Cedex 08
Tél. : 01 53 96 20 00
Mail : contact@simonassocies.com
Site Web : www.lettredurestructuring.com

Simon Associés a débuté son activité dans ce domaine, à l'époque de la crise immobilière des années 1990, notamment pour défendre les intérêts des banques ou des marchands de biens en difficulté. Le Département s'est développé avec la reprise de projets complexes, souvent inachevés, impliquant des décisions à prendre concernant la propriété, la construction, la location, le recouvrement et plus généralement le contentieux de toute nature.



MAÎTRE HUGO BRUNA

allée de la Nertièvre, Les Cardoulines B5,
06560 Sophia Antipolis
Tél. : 04 97 21 79 55
Mail : contact@bruna-avocat.com
Site Web : www.bruna-avocat.com

Maître Hugo BRUNA est avocat au barreau de Grasse, son cabinet se trouve à Sophia-Antipolis (06). Intervenant en droit du travail et en droit de la construction, Maître BRUNA a développé une expertise ciblée vers la défense des sinistrés des catastrophes naturelles, en particulier la sécheresse ou phénomène de « RGA » (retrait-gonflement des argiles). Il intervient sur tout le territoire national, en expertises amiables et judiciaires ainsi que devant les tribunaux.



MAÎTRE GUÉNAËL BEQUAIN DE CONINCK

11bis, rue de la Loge - 34000 Montpellier
Tél. : 06 23 02 95 60
Mail : guenael.bequaindeconinck@vpng-avocats.fr
Site Web : www.vpng-avocats.fr

- Avocat au Barreau de Montpellier depuis 2004
- Associé dans la SELARL inter-barreaux VPNG
- Docteur en droit public
- Spécialisé en droit public avec qualification en droit de l'urbanisme
- Spécialisé en droit immobilier avec qualification en droit de l'expropriation

Domaines d'expertise depuis plus de 20 années de pratique auprès de personnes publiques et assimilées :

- Acquisitions foncières : expropriation/évacuation-préemption-délaissement - droit de priorité - acquisition amiable - relogement - expulsion...
- Urbanisme opérationnel, réglementaire et individuel.
- Réserves foncières et opérations d'aménagement.
- Formations d'agents publics : découverte, actualisation, approfondissement.



LBVS AVOCATS

9, rue Le Tasse - 75116 Paris
Tél. : 01 42 88 15 71 - 04 93 80 00 00
Mails : paris@lbvs-avocats.fr
nice@lbvs-avocats.fr

Fondé en 2008 par M^e Carine LE BRIS-VOINOT et M^e Cyril SABATIE avocat spécialiste en droit immobilier et ancien Directeur juridique de la FNAIM, le Cabinet LBVS AVOCATS est présent sur Paris, Nice et Angers et accompagne au quotidien les acteurs de l'immobilier, du logement et de la construction. Fort d'une équipe spécialisée tournée vers le judiciaire et le conseil opérationnel le cabinet intervient principalement sur les domaines de la copropriété, des baux et de la transaction immobilière. Le cabinet se distingue par son expertise technique et sa compréhension approfondie des enjeux de l'immobilier.



VILA AVOCATS

Maitre Céline Vila
9 rue Saint Louis
34000 Montpellier
Tél. 04 48 78 26 72
Site Web : www.vila-avocats.com
Mail : celinevila@vila-avocats.com

Le Cabinet VILA AVOCATS, dirigé par Maître Céline VILA, inscrite au Barreau de Montpellier, intervient sur tout le territoire en Droit de la Construction, Droit de l'Immobilier, Droit de la Copropriété et Droit de l'Urbanisme. Avec une équipe composée de Collaborateurs et de Juristes répartis entre un Pôle Civil et un Pôle Public, il vous conseille pour vos affaires de construction, copropriété, de bornage, de troubles anormaux du voisinage, et en droit de l'urbanisme. Il assiste quotidiennement les professionnels du BTP pour des litiges ou contrats.



YDÈS Avocats

28, rue Joannès Carret - 69009 Lyon
Tél. : 04 72 20 12 12
Mail : contact@ydes.com
Site Web : www.ydes.com

Partenaire de votre stratégie immobilière, nous sommes à vos côtés pour vous assister dans le développement et la gestion de votre parc immobilier, à toutes les étapes de sa vie et dans toutes ses composantes : de l'acquisition à la cession, en passant par la conclusion et la gestion des baux.

Nous privilégions la recherche de solutions amiables, en favorisant les modes alternatifs de règlement des différends, et défendons vos intérêts dans les expertises judiciaires et contentieuses, grâce à des avocats expérimentés rompus à la pratique judiciaire.

EXPERT EN BÂTIMENT



FRANCE EXPERTS

2 rue Jean de la Fontaine - 30100 Ales
Tél. : 06 08 43 23 79
Mail : france.experts30@gmail.com

FIC (FRANCE INGENIEURS CONSEILS), Groupe FRANCE EXPERTS est un bureau d'étude et d'expertise bâtiment dirigé par M. Joris FRANCE, expert indépendant en bâtiment avec plus de 30 ans d'expérience. Basé en Occitanie, le cabinet intervient principalement dans les régions du Languedoc-Roussillon, Nîmes, Montpellier, Marseille, Lyon, et s'étend également sur d'autres zones du Sud de la France. Il offre des services d'assistance à expertise judiciaire, amiable, ainsi que dans les domaines de la décennale, du dommage ouvrage et des catastrophes naturelles. Diplômé des Mines d'Alès, il a réalisé plus de 20 000 expertises et a travaillé pour de grandes entreprises du BTP, des bureaux d'études et pour la justice, ce qui lui confère une solide expérience dans le milieu de la construction et des procédures judiciaires.



GLOBAL EXPERTISES

Tél. : 09 70 70 00 10
Mail : contact@global-expertises.fr

Global Expertises est un cabinet d'expertise en bâtiment et construction, intervenant partout en France. Notre équipe est composée d'experts, d'ingénieurs et d'architectes, mobilisés pour apporter une analyse complète de chaque dossier.

Nous intervenons également dans le cadre de litiges de construction, qu'il s'agisse d'expertises contradictoires amiables ou d'assistance à expertise judiciaire en collaboration avec des avocats. Nous apprécions la confiance que nos clients et partenaires nous accordent, notamment le Groupe Michelin, la centrale nucléaire de Fessenheim, les Aéroports de Paris... Nous serons heureux de mettre notre expertise à votre service !



CHECK MY HOUSE
l'audit de votre bien

*Check my House,
pour être bien dans votre bien*

Check My House est un cabinet d'expertise en bâtiment et construction présent à l'échelle nationale. Avec plus de 65 experts certifiés et spécialisés dans la pathologie du bâtiment, nous intervenons sur toute la France pour répondre à vos besoins. Disponibles et réactifs, nous nous engageons à vous accompagner avec rigueur et attention tout au long de votre projet immobilier.

NOS EXPERTISES

- Expertise fissures et humidité
- Expertise réception et suivi de maisons individuelles (CCMI)
- Livraison et assistance VEFA
- Expertise avant achat ou vente
- Expertise amiable contradictoire
- Expertise malfaçons
- Expertise en valeur vénale
- Expertise en vices cachés
- Réception de travaux

Notre passion pour l'expertise se reflète dans notre approche personnalisée, adaptée à chaque situation. Que vous soyez en phase de construction, sur le point d'acquérir un bien neuf ou ancien, ou confronté à des problèmes de fissures, d'humidité ou de malfaçons, contactez Check My House.

1570 Avenue de la Plaine
06250 Mougins
Tél : 0805 69 09 69 (Appel gratuit)
www.checkmy-house.fr

Pour toute autre demande, nous consulter



EXPERTIS

Tél. : 07 49 07 65 62

Mail : contact@cabinetexpertis.fr

Site Web : www.cabinetexpertis.fr

EXPERTIS est un cabinet d'expertise en bâtiment et construction, indépendant et opérant dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur depuis plus de 15 ans. Il propose des services aux particuliers et aux professionnels pour résoudre des problèmes liés à la construction. Ses prestations incluent l'assistance en cas de litiges, la contre-expertise d'assurance, le diagnostic des pathologies du bâtiment (fissures, humidité, malfaçons). **EXPERTIS** garantit une expertise sur mesure, s'appuyant sur des équipements de pointe et un réseau de partenaires spécialisés pour offrir des solutions adaptées à chaque situation.



YVES DIELEMAN

Montée du Château

4, Le Clos du Verger - 38210 Tullins

Tél. : 06 73 73 07 82

Mail : contact@ydexpertbatiment.com

Le Cabinet d'expertise Yves Dieleman offre des services d'expertise technique, après sinistre, avant achat, ainsi que de médiation et d'arbitrage. Avec plus de 40 ans d'expérience, il assure une intervention indépendante, impartiale et respectueuse du contradictoire, notamment dans le cadre judiciaire à la cour d'appel de Grenoble. Le cabinet accompagne divers acteurs, tels que les particuliers, les professionnels du bâtiment, les avocats, les architectes, les notaires, les syndics de copropriété, les agences immobilières, ainsi que les banques et les experts judiciaires. Il collabore également avec des bureaux d'études et des laboratoires d'analyses spécialisés.

TECHNOLOGIES



NOCONTEST

Tél. : 01 89 71 87 54

Mail : info@nocontest.com

Gagnez du temps avec NoContest : l'application qui vous permet de réaliser vos constats en quelques clics !

Figez une situation instantanément en capturant des photos et vidéos via une technologie innovante d'horodatage, de géolocalisation et d'infalsifiabilité.

L'application propose deux certifications recevables en justice :

- le constat NoContest, protégé par la blockchain.
- le constat de dépôt rédigé par un commissaire de justice.

Accessible à tous, elle simplifie la gestion des litiges et garantit une valeur probante élevée.

CAPTUREZ, CERTIFIEZ, RESPIREZ !



JM2C expertises

JM2C expertises est un cabinet indépendant spécialisé dans l'évaluation technique et la gestion des **pathologies du bâtiment**. Nos experts accompagnent particuliers, professionnels et collectivités en réalisant des diagnostics sur tous désordres des bâtiments, tels que fissures, infiltrations d'humidité, défauts de charpente, toiture ou fondations.

Après visite sur site, l'expert identifie les origines des problèmes, évalue les risques et propose des solutions adaptées pour assurer la pérennité des bâtiments, des rapports d'expertise détaillés et des recommandations pratiques sont établis.

www.jm2c-expertise.fr

Le cabinet propose également des **expertises en valeur vénale** de tout bien immobilier (immeuble, maison, appartement, terrain, local commercial ou industriel) afin de déterminer la valeur précise des biens immobiliers dans des contextes tels que l'achat, la vente, les successions, les donations, les divorces et l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Une expertise en valeur vénale est une garantie essentielle en rapport à la fiscalité (succession, donations), une assurance de confiance entre vendeur et acquéreur (vente immobilière).

En cas de sinistre, tels que malfaçons, infiltrations d'eau, fissures, **JM2C expertises** intervient en tant qu'**expert d'assuré**. Les experts défendent les intérêts du propriétaire lors de litiges avec les assureurs ou les entreprises responsables, assurant une indemnisation équitable en fonction des réalités techniques du préjudice, et en garantissant une prise en charge correcte des réparations.

45 rue Neuf Soleils
63000 Clermont Ferrand
06 98 87 79 83 / 06 12 64 03 67
jm2cexpertises@gmail.com

JM2C expertises intervient sur toute la région Auvergne-Rhône Alpes.

Grâce à une équipe d'experts qualifiés, le cabinet assure un service réactif et adapté aux besoins de ses clients, qu'il s'agisse de particuliers souhaitant sécuriser un bien ou d'entreprises et collectivités confrontées à des problématiques techniques complexes.

Le cabinet **JM2C expertises** est agréé par le **Centre National de l'Expertise**.



Sophie PRUGNAUD SERVELLE	01
Caroline LETISSIER	02
Nicolas SABATINI	03
Emilie OLIVIER	04
Yann ROUANET	05
Pierre-Alain RAVOT - HUGO BRUNA	06
Brigitte MADEIRA	07
Sylvie RIOU-JACQUES	08
Léa CHAPELAT	09
Daniel WEBER	10
Nicolas SAINTE CLUQUE	11
Jeremy MAINGUY	12
Quentin CHASSANY - Anne-Cécile NAUDIN - Benjamin NAUDIN - Michèle NAUDIN	13
Christine BAUGÉ	14
Laurent LAFON	15
Agathe LE CHIPPEY	16
Michel TOURNOIS	17
Stéphanie DUVIVIER	18
Sophie MORIN-FEYSSAC	19
Jean Philippe BATTINI - Jean François POLI	20
Aude MARTIN	21
Bertrand LEROUX	22
Laure CHAVERON	23
Aurélie GIRAUDIER	24
Alexandre TRONCHE	25
Gregory DELHOMME	26
Jean-Yves PONCET	27
Valérie RIVIERE-DUPUY	28
Sylvain PRIGENT	29
Elisabeth MENDY PIETRI	30
Marie-Laure MARGNOUX	31

Marie-Luce D'ARGAIGNON	32
Thomas FERRANT - Xavier HEYMANS - Wilfried MEZIANE - Ingrid THOMAS	33
Guénaël BEQUAIN de CONINCK	34
Béatrice BOBET	35
Ariane CAUMETTE	36
Nicolas FORTAT	37
Sophie CAPDEVILLE	38
Nicolas MOREL	39
Myriam KERNEIS	40
Asmaa FROUJY	41
Magali GANDIN	42
Christophe DEGACHE	43
Camille VIAUD LE POLLES	44
Pierre François DEREC	45
Irène ALEXOPOULOS	46
Vincent DUPOUY	47
Bénédicte FRAISSE	48
Wenceslas MONZALA	49
Jean-Paul FOURMONT	50
Jérôme BERNS	51
Damien WILHELEM	52
Manon GENEST	53
Frédérique LEMAIRE-VUITTON	54
Xavier NODEE	55
Antoine PEIGNARD	56
Christine GURY	57
Anne-Cécile GUENOT	58
Marie-Christine DUTAT	59
Christelle LEFEVRE	60
Flavien GUILLOT	61
Florine DOUCHAIN	62
Caroline LANTERO	63

Maider HENNEBUTTE	64
Pascal MARKHOFF	65
Sarah HUOT	66
Valérie BACH	67
Rémy SCHMITT	68
Séverine BUFFET - Valérie NICOD - Fabienne MARÉCHAL	69
Marion RONGEOT	70
Basma BOUFLJA	71
Jean-Luc VIRFOLET	72
Clémentine METIER	73
Isabel BUENADICHA	74
Virginie AUDINOT - Jean-Philippe CARPENTIER - Hanan CHAOUI - Marine CHEVALLIER - François de BERARD - Xavier de LESQUEN - Louise FOURCADE - Alain FRECHE - Elodie KASSEM - Carine LE BRIS-VOINOT - Julien LAMPE - Emmanuelle MORVAN - Benoit NEVEU - Julien PRIGENT - Benoit RAIMBERT - Isabelle ROBERT-VÉDIE - Cyril SABATIÉ - Jean-Bernard SEGHIER-LEROY - Ganaëlle SOUSSEN - Sandrine VARA - Kahina TADJADIT	75
Jacqueline BONUTTO-BECAVIN	76
Hélène ROQUEFEUIL	77
Anne-Sophie CHEVILLARD-BUISSON	78
Eric DABIN	79
Xavier PERES	80
Emilie TCHIZIMBILA VIODHO	81
Amélie GAUX	82
Florent LADOUCE	83
Anne DI NICOLA	84
François-Hugues CIRIER	85
Julie VERGER	86
Raphaël SOLTNER	87
Jean GEHIN	88
Frédérique PRETRE-SABIN	89
Laura ANGELINI	90
Cécile MONCALIS	91
Antoine CHRISTIN	92
Jean Yves TRENNEC	93
Philippe LOUIS	94
Sandrine MAIRESSE	95
Laure-Anne CORNELIE	971
Raymond AUTEVILLE	972
Patrick LINGIBÉ	973
Eric DUGOUJON	974
Delamour MABA DALI	976

TOUTES LES ACTUS des PROFESSIONNELS du PATRIMOINE

WWW.VILLAGE-NOTAIRES-PATRIMOINE.COM



FISCALITÉ



FINANCES



PATRIMOINE



IMMOBILIER



JURIDIQUE



ASSURANCES



ENTREPRISES



LES EXPERTS
DU PATRIMOINE
Village Notaires & Patrimoine
BY LEGI TEAM