

COMMUNIQUÉ



Maître Xavier de Lipski

MAÎTRE XAVIER DE LIPSKI

L'ART DE LA STRATÉGIE AU SERVICE DE VOS DROITS IMMOBILIERS

Quels que soient les contentieux immobiliers ou en matière d'urbanisme, être représenté par un avocat aussi réputé que Maître Xavier de Lipski est une chance d'obtenir justice et réparation, tout en évitant des drames. Rencontrons cet avocat spécialisé notamment en droit de l'immobilier et en droit de l'urbanisme, renommé pour ses valeurs, sa bienveillance et sa stratégie.

Avocat à la Cour, Docteur en droit de l'université Paris II Panthéon-Assas et diplômé du 3^e cycle d'une école de commerce, Maître Xavier de Lipski conseille, représente et assiste ses clients sur tous les sujets de droit de la famille, droit du travail, droit privé, droit des sociétés, droit immobilier et droit de l'urbanisme. En ces domaines, il défend principalement les particuliers, notamment les propriétaires bailleurs, devant toutes les juridictions. Son credo : défendre la vérité juridique.

Au cœur du plébiscite de ses clients, en plus des résultats probants, on souligne son écoute attentive et bienveillante. D'ailleurs, les qualités humaines de Maître Xavier de Lipski font partie de ses forces distinctives. « *Un avocat ne doit pas être qu'un simple technicien. Il doit écouter, expliquer, rassurer, conseiller, guider, assister... C'est l'une des grandes caractéristiques des affaires de droit immobilier et de droit de l'urbanisme. Les personnes que je défends sont souvent anéanties et dans un grand désarroi* », ajoute-t-il.

Maître Xavier de Lipski : l'avocat qui défend les propriétaires

L'immobilier n'est pas un long fleuve tranquille, et les contentieux sont de tous ordres. Dans le domaine de l'immobilier, les clients de Maître Xavier

de Lipski sont souvent des propriétaires victimes de leurs locataires, en litige avec le syndic de copropriété ou encore en contentieux avec le vendeur. En mettant son bien en location, le propriétaire s'expose à des risques d'impayés et de dégradations. « *En effet, même si le bon entretien du logement fait partie des obligations du locataire pendant toute la durée du bail, il peut arriver que certains locataires*

Les litiges entre acheteurs et vendeurs concernent majoritairement la valeur réelle du bien vendu et les vices cachés. Un litige peut surgir postérieurement à la signature de la vente immobilière devant le notaire, dans le cas où l'acheteur prétend que le bien immobilier n'est pas conforme à l'acte de vente (surface habitable, raccordement, normes d'urbanisme, état parasitaire...), ou lorsqu'il découvre,

après son entrée dans les lieux, un vice caché (servitude, vice de construction, termites ou mûres, etc.), dont il n'avait pas été informé. « *Si le vendeur est un professionnel ou s'il a connaissance du défaut, une expertise judiciaire sera nécessaire. La responsabilité du diagnostiqueur immobilier peut également être engagée* », affirme Maître Xavier de Lipski, qui n'hésite pas à faire appel à des ingénieurs experts de bureaux d'études. Mais le déroulement des expertises ne garantit pas toujours un résultat positif pour les clients.

Enfin, le cas le plus difficile est celui où le vendeur disparaît sans laisser aucune adresse en France ou à l'étranger, note l'avocat.

Dans le domaine de l'urbanisme, les propriétaires particuliers se trouvent dans une situation complexe. En effet, ils doivent faire face à la mairie de leur ville, notamment quant à l'application ...

« Ma volonté : défendre la vérité juridique et lutter contre toutes les injustices », Maître Xavier de Lipski

négligent et dégradent l'habitation. Le plus souvent, les dégâts sont constatés par le propriétaire ou par l'agence immobilière au moment de l'état des lieux de sortie », affirme Maître Xavier de Lipski, qui ajoute : « *La remise en état entraîne alors des frais de réparation et de nettoyage qui peuvent être notables.* » Ces situations laissent les propriétaires désespérés, voire les plongent dans un état dépressif. « *Ils perdent de l'argent et voient leur bien se dégrader car, dans certains cas, les locataires sont non seulement de mauvais payeurs, mais ils créent aussi des troubles de voisinage et détériorent l'appartement qu'ils louent* », dit Maître Xavier de Lipski, qui note la mauvaise foi de certains locataires, n'hésitant pas à reprocher une soi-disant mauvaise qualité des installations mises à leur disposition ou encore des rénovations. Fort heureusement, il a conclu plusieurs affaires dans lesquelles les locataires ont quitté les lieux avant la décision d'expulsion. Ainsi, « *il ne faut donc pas s'étonner que certains propriétaires renoncent à louer leur bien* », ajoute l'avocat.



... des règles locales d'urbanisme : autorisations d'urbanisme, permis de construire, normes... « Certains refus de permis de construire prononcés par les mairies sont illégaux et constituent une faute de nature à engager la responsabilité de la collectivité. Si un projet est conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et que la commune refuse le permis sans motif légitime, le demandeur peut subir un préjudice, comme un retard dans la réalisation de son projet ou une augmentation des coûts de construction, qui sera indemnisable », déclare Maître Xavier de Lipski.

Quant à l'exercice du droit de préemption, celui-ci n'est légal que si la collectivité justifie, à la date de la décision, d'un projet réel d'action ou d'opération d'aménagement, clairement motivé. À défaut, la préemption peut être annulée par le juge administratif, notamment lorsque le projet invoqué est trop vague, insuffisamment établi ou sans lien suffisant avec le bien préempté. « C'est le cas d'une mairie qui exerce son droit de préemption sur une cave ou un emplacement de parking, mais qui n'a pas de projet réel et laisse passer les délais. » De plus, les propriétaires peuvent être confrontés à des difficultés liées à la

nature du sol, notamment en présence de terrains argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement. Dans ce type de situation, la prévention repose sur des études géotechniques et sur le respect des règles de construction applicables. Lorsque des désordres surviennent, la question de l'indemnisation dépend du régime juridique retenu, notamment en cas de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. « Ainsi, la maison de mes clients était menacée par la nature argileuse du sol et aucune indemnisation n'était prévue. La reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle n'ayant pas été obtenue, il a fallu former un recours dans les délais pour obtenir satisfaction. » Dans tous ces cas, Maître Xavier de Lipski est pleinement dédié à défendre les personnes dont les droits sont bafoués.

Maître Xavier de Lipski : un engagement sans faille

Si l'avocat est traité en héros par les clients, Maître Xavier de Lipski ne se voit que comme un professionnel qui fait son métier du mieux possible. Aussi, il s'implique dans toutes les étapes de la procédure. « Je parle fort s'il le faut. Il faut que le juge m'entende », ajoute ce dernier. Une énergie sans faille qui l'a aidé à obtenir de solides victoires.

« Défendre les intérêts du client nous amène parfois à convaincre le juge que la partie adverse ne détient pas les meilleurs arguments. Pour permettre à la justice d'exercer son rôle, il faut savoir révéler la vraie nature des êtres. Ainsi, je n'hésite pas à faire la démonstration de l'attitude de locataires qui dégradent un bien immobilier parce que le propriétaire veut récupérer des loyers impayés », déclare Maître Xavier de Lipski, qui, outre s'appuyer sur une bonne connaissance du droit, n'ignore pas la dimension psychologique d'une plaidoirie. « C'est beaucoup de compréhension des méandres de l'âme humaine, d'intuition,

« Certains refus de permis de construire prononcés par les mairies sont illégaux et constituent une faute de nature à engager la responsabilité de la collectivité », Maître Xavier de Lipski

de sens de l'à-propos, de théâtralisation... C'est aussi le fruit d'une longue expérience des tribunaux », affirme Maître Xavier de Lipski, qui exerce son métier avec passion.

Maître Xavier de Lipski : un homme de convictions

Installé à Meaux depuis 2009, Maître Xavier de Lipski incarne une vision précise de la profession d'avocat. Fidèle à ses convictions, il a choisi l'indépendance afin de proposer un vaste panel de compétences et agir en proximité. « Je me suis installé à mon compte après avoir exercé plusieurs

années en qualité d'avocat au barreau de Paris dans un cabinet spécialisé en droit public aux côtés d'un célèbre avocat parisien. J'ai quitté ce monde pour plusieurs raisons. Tout d'abord parce que, dans les grandes structures, vous ne pouvez pas pleinement faire valoir l'étendue de vos compétences et talents. Et surtout parce que j'ai toujours eu l'esprit entrepreneurial et que j'ai toujours voulu exercer selon mes valeurs, mon approche et ma façon de plaider afin d'être pleinement au service de mes clients », explique l'avocat.

Et le choix de la belle ville de Meaux n'est évidemment pas le fruit du hasard.

« À Paris, on est un avocat parmi 40 000. À Meaux, nous sommes 192 pour 110 000 habitants. Ainsi, en y créant mon cabinet, j'ai pu passer du droit public au droit de la famille, au droit pénal et aussi au droit de l'immobilier et au droit de l'urbanisme, car à Meaux, un avocat peut être polyvalent et, par conséquent, utile à tous. » Un bonheur pour cet homme à l'esprit en perpétuelle ébullition. « Je fus même enseignant en droit durant 15 ans. Et j'ai encore plein de projets. C'est essentiel pour ne pas vivre dans le passé », annonce Maître Xavier de Lipski.

Ainsi, entre convictions fortes, engagement personnel et vision stratégique, Maître Xavier de Lipski est un avocat libre et profondément humain qui jouit d'une réputation qui dépasse les frontières des tribunaux locaux.

INFOS :

25, boulevard Jean Rose,
77100 MEAUX
Tél. : 06-82-35-92-67
E-mail : xde.lipski@yahoo.fr
www.avocat-xdl.fr



La ville de Meaux

