

« Il vaut souvent la peine de consulter un avocat spécialisé en droit de l'immobilier »

Dans l'interview qui suit, Me Philippe Prost et Me Cosima Trabichet-Castan, Associés chez MLL, soulignent les enjeux actuels en matière de droit de l'immobilier et proposent des réponses aux questions qui peuvent survenir en lien avec un projet de construction.

Me Cosima Trabichet-Castan
Associée chez MLL,
Titulaire d'un Master en
immobilier (IEI) et membre
de la RICS (MRICS)



Me Philippe Prost
Associé chez MLL,
Avocat spécialiste FSA en
droit de la construction et
de l'immobilier



Quels sont les domaines d'expertise d'un avocat spécialisé en droit de l'immobilier ?

C.T.-C. Il s'agit de domaines très variés, comme le droit de la construction, le droit des marchés publics, le droit de l'environnement, le droit foncier, le droit de la propriété par étages ou encore le droit du bail. Un dossier réunit souvent plusieurs aspects liés à chacune de ces branches spécifiques et il est donc important de les maîtriser conjointement. De même, notre pratique couvre à la fois le droit public (ou administratif) et le droit privé, dont les principes sont parfois très différents. Il est donc crucial de savoir pratiquer sur les deux tableaux. Par ailleurs, de nombreuses questions juridiques peuvent surgir en lien avec d'autres domaines du droit, comme le droit des sociétés ou le droit fiscal, ce qui nécessite une vision extrêmement large des problématiques à traiter.

Pourquoi est-il important de s'adresser à un avocat compétent dans ce domaine ?

P.P. Pour la plupart d'entre nous, l'acquisition ou la vente du logement familial constitue l'opération contractuelle la plus importante de toute une vie. Parallèlement, l'acte de construire un objet immobilier (maison individuelle, habitat groupé ou immeuble en PPE) est particulièrement complexe, avec l'interaction de plusieurs domaines du droit et des rapports juridiques distincts entre les différents intervenants d'un projet : propriétaires du terrain, courtiers, promoteurs, architectes et ingénieurs, autorités administratives, entreprises, voisins, etc. Lorsque l'achat du logement s'effectue dans le contexte d'une construction envisagée ou en cours d'achèvement, le nombre des règles applicables et de difficultés potentielles dépasse souvent les connaissances ou le bon sens de l'acheteur non-juriste. C'est ainsi lors de la phase initiale de l'acquisition du bien immobilier, soit en

amont de la signature des documents contractuels, qu'il vaut souvent la peine de consulter un avocat spécialisé en droit de l'immobilier.

“ Pour la plupart d'entre nous, l'acquisition ou la vente du logement familial constitue l'opération contractuelle la plus importante de toute une vie.

Vis-à-vis du voisinage, à quels problèmes les propriétaires peuvent-ils devoir faire face lors d'un projet de construction ?

C.T.-C. Un projet conforme aux normes de construction bénéficie en principe d'un droit à l'autorisation. Aussi, dans l'hypothèse d'un recours, les griefs du ou des voisins finiront généralement par être rejetés au terme de la procédure. Des obstacles liés au droit privé peuvent néanmoins survenir, le plus souvent en raison de servitudes foncières grevant le terrain (servitude de non-bâtir, restriction d'affectation, passages ou conduites, etc.) et qui s'avèrent incompatibles avec les intentions du propriétaire. Afin d'éviter de mauvaises surprises, nous recommandons de procéder à un examen détaillé des servitudes inscrites au Registre foncier dans la phase d'étude du projet, pour déterminer s'il apparaît judicieux d'approcher les voisins en amont pour obtenir leur accord en vue de la radiation, voire de la modification, d'une telle servitude, auquel cas un passage devant le notaire s'impose. En cas d'accord avec ses voisins, il est opportun de conclure une convention écrite visant à consigner les engagements pris en lien avec la construction projetée, qu'ils soient financiers (p.ex. indemnisation pour les nuisances, location du domaine privé pour un échafaudage) ou pratiques (p.ex. limitation des horaires pour les travaux bruyants ou règlement des questions d'accès).

À quoi faut-il prêter attention lorsque des défauts surviennent dans un projet de construction ?

P.P. D'abord, il faut bien souligner que lorsqu'un défaut de construction est constaté en cours ou à l'achèvement des travaux, ou s'il apparaît après la livraison de l'ouvrage, le système légal (Code des obligations) ou conventionnel (Norme SIA) impose diverses variantes d'avis à l'entreprise comportant des exigences de formes différentes, notamment en termes de délai. Par ailleurs, quand le défaut se manifeste sous la forme d'un dysfonctionnement partiel de l'ouvrage ou d'un dommage induit (infiltration d'eau par exemple), il est parfois très difficile d'en identifier l'origine et l'entreprise défaillante. Pour cette raison, une expertise judiciaire peut s'avérer indispensable à la sauvegarde des intérêts du propriétaire. Compte tenu des règles légales applicables et du risque élevé de perdre ses droits vis-à-vis des responsables du défaut, l'intervention rapide de l'avocat spécialisé est souvent primordiale.

Interview **Andrea Tarantini**

MLL

MLL

MLL est une étude d'avocats suisse de premier plan dont l'histoire remonte à 1885. L'étude s'est développée à la fois de manière organique et par le biais de fusions stratégiques, dont la dernière a eu lieu en 2021 entre Meyerlustenberger Lachenal et FRORIEP.

Cette fusion a fait de MLL l'un des plus grands cabinets d'avocats d'affaires de Suisse. L'étude compte actuellement plus de 150 avocats, qui innovent en permanence et cherchent constamment à améliorer leur pratique. Grâce à notre expertise et à notre approche pragmatique et créative, nous mettons en œuvre des solutions viables pour répondre aux défis juridiques les plus complexes. Nos avocats sont actifs dans tous les domaines du droit des affaires, avec un accent sur les secteurs régulés, comme celui du droit immobilier.