

Immobilier, jouer la carte de la sécurité

Dans le secteur de la construction, les conseils préventifs d'un spécialiste du droit immobilier peuvent permettre d'éviter bien des déboires. Pour en savoir plus, Pierre Rüttimann, Avocat spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier et Associé au sein de l'Etude MANGEAT, nous en dit davantage. Interview.

Acquérir ou construire un bien immobilier engendre de nombreuses questions d'ordre juridique. Souvent, les acteurs du domaine portent principalement leur attention sur les aspects techniques et économiques. Pourtant, sans forcément s'en apercevoir dans un premier temps, les complications et problématiques légales peuvent facilement entraver la bonne marche de ce type de projet. Pour connaître les segments couverts par le droit de la construction et les spécificités de la branche juridique, l'avocat Pierre Rüttimann répond à nos questions.

En quoi consiste concrètement votre activité?

Je suis associé au sein de l'étude MANGEAT à Genève et en charge des dossiers qui touchent au droit de la construction et de l'immobilier. Le droit de l'immobilier concerne une large palette de personnes, du particulier qui achète un appartement en PPE pour loger sa famille au fonds immobilier qui gère un portefeuille d'immeubles au profit de ses investisseurs. C'est un domaine du droit vaste et varié. Accessoirement je participe aux côtés de mes associés à la gestion collégiale de l'étude. C'est une PME qui compte une vingtaine de collabo-



Pierre Rüttimann

ratrices et de collaborateurs de grande qualité. Ce sont eux qui créent la véritable valeur ajoutée de notre étude.

Quels sont les segments couverts par le droit de la construction et de l'immobilier?

Il s'agit de conseiller et, lorsque c'est nécessaire, de représenter en justice les différents acteurs de l'immobilier. Ce sont d'abord les relations juridiques entre les acteurs de la construction immobilière: promoteurs, entrepreneurs, architectes, ingénieurs. Les institutions publiques jouent bien entendu un rôle majeur notamment en matière de police des constructions. Cela inclut également l'aménagement du territoire, particulièrement d'actualité en ce moment, ou le droit des marchés publics. Certains domaines du droit de l'immobilier sont plus récents et contribuent à sa dynamique. On pense notamment au droit de l'environnement (pollution des sols, bruit, rayons ionisants, etc) ou

à l'usage des nouvelles technologies dans la construction comme le Building Information Modeling (BIM), à savoir l'utilisation partagée de maquettes numériques intégrées pour la conception, la construction et l'utilisation de bâtiments. L'immobilier joue également un rôle considérable en matière de planification patrimoniale. L'avocat assiste ainsi ses clients dans l'administration de leurs actifs immobiliers, notamment en matière successorale, fiscale, ainsi que pour toutes les transactions immobilières.

L'environnement juridique s'avère particulièrement concurrentiel. Qu'est-ce qui vous différencie?

Bien sûr. Très concurrentiel. Tant mieux pour les clients d'ailleurs. Mais la relation client-avocat reste avant tout personnelle. La taille humaine de notre étude facilite les liens personnels privilégiés et suivis avec les clients. Heureusement pour l'intérêt du métier. Avec une équipe de cinq spécialistes qui se consacre au droit de la construction et de l'immobilier, notre expérience accumulée constitue un solide atout. Surtout actuellement, alors que l'abondance de la réglementation impose l'intervention d'avocats spécialisés.

Un conseil aux propriétaires et promoteurs?

Anticiper. Un coup de fil préventif de sécurité à l'avocat avant d'agir permet souvent d'éviter pas mal de maux de tête.

Quelles sont les qualités nécessaires pour faire un excellent avocat spécialisé en droit de l'immobilier et de la construction ?

D'abord le bon sens juridique, mais c'est valable pour tous les praticiens du droit. Ensuite l'expérience pratique: il est indispensable de comprendre les rouages du monde de l'immobilier pour l'appréhender juridiquement. Economiquement, l'immobilier a toujours eu une place à part, qui suit d'ailleurs ses propres cycles. Finalement je citerais la persévérance: il faut reconnaître une certaine lourdeur à la chose immobilière. C'est un colosse qui se meut souvent plus lentement qu'espéré.

mangeat.ch

MANGEAT

Avocats Sàrl
Attorneys at Law LLC