

# Droit immobilier: s'entourer d'experts est une nécessité

Dans un environnement juridique en constante évolution, la spécialisation est une nécessité pour pouvoir dispenser des conseils et des services de qualité. L'Étude Muller & Fabjan – Droit immobilier présente l'avantage d'offrir à ses clients le «double regard» de deux spécialistes du droit immobilier. Cette approche permet aux propriétaires, professionnels de l'immobilier et de la construction, ainsi qu'aux collectivités publiques confrontées au développement de leur territoire de bénéficier d'une «second opinion» au sein de la même Étude. Interview.

## Genève compte de nombreux avocats. En quoi votre Étude se distingue-t-elle des autres bureaux d'avocats?

Dans un environnement juridique en constante évolution, nous sommes convaincus que la spécialisation est une nécessité pour pouvoir dispenser des conseils et des services de qualité. Nous sommes l'une des rares Études à Genève qui traite exclusivement du droit immobilier et de la construction. Il s'agit d'un vaste domaine. En droit public, nous traitons de sujets tels que l'aménagement du territoire, les autorisations de construire, les marchés publics, l'acquisition d'immeubles par des étrangers, la fameuse LDTR ou le droit de l'environnement. En droit privé, nous intervenons en matière de droit du bail et d'autres contrats (entreprise, vente, mandat, etc.). Le droit de la propriété en général et de la propriété par étages constituent également notre quotidien.

L'ensemble des avocats de l'Étude est spécialisé. Les associés ont occupé, au cours des 20 dernières années, différents postes liés à l'immobilier, dans des fonctions notamment privées, institutionnelles et politiques. Nous bénéficions ainsi d'une large expérience, variée et complémentaire. La plupart des dossiers sont traités en équipe. Notre Étude s'adresse à tous les propriétaires, aux professionnels de l'immobilier et de la construction, ainsi qu'aux collectivités publiques confrontées au développement de leur territoire. Nous conseillons également des locataires, principalement en matière commerciale.

## On a beaucoup parlé de la zone villa au cours des dernières années. Quels sont les problèmes auxquels les propriétaires et les promoteurs sont confrontés?

Le régime applicable à la zone villa a connu, en effet, plusieurs évolutions importantes au cours des dernières années. L'élément déclencheur a été une modification de la loi en 2012 qui a augmenté l'indice de densité autorisable. Des projets plus imposants se sont développés dans le canton, dont les qualités architecturales et l'intégration urbanistiques ont été remises en question. Fin 2019, le Département du territoire a ainsi ordonné un moratoire pour toute dérogation à l'indice de densité ordinaire. Dans le but d'améliorer la situation, le Grand Conseil a récemment adopté une modification de la loi. Le moratoire a été levé en janvier.

En substance, les communes doivent désormais déterminer les périmètres de la zone villa qui se prêtent, compte tenu de leur accessibilité, de leur centralité et de leur environnement, à une densification plus importante. Elles disposent d'un délai fixé à fin 2022 pour modifier leur plan directeur communal. Dans l'intervalle, elles ont un droit de veto sur les projets de densification.

## Jusqu'à l'année dernière, des zones réservées ont «gelé» de nombreux périmètres de la zone villas. L'État peut-il à nouveau y bloquer des projets de villas par des refus conservatoires?

Non. Il faut rappeler que ces zones réservées avaient été créées pour éviter la construction de villas et, ainsi, d'hypothéquer les possibilités de les densifier conformément au plan directeur cantonal 2030. Elles ont été bloquées de tels projets pendant cinq ans. La loi stipule clairement que des demandes d'autorisations de construire dans ces périmètres ne peuvent pas faire l'objet de mesures conservatoires qui auraient pour effet de prolonger la durée de cinq ans du «gel».



## La crise du coronavirus place de nombreuses entreprises en difficultés. Quels conseils pouvez-vous leur donner?

Le loyer constitue souvent une charge importante pour les entreprises. Selon notre expérience, la majorité des bailleurs a fait preuve de compréhension. Nous avons ainsi souvent pu négocier, pour des bailleurs et des locataires, des réaménagements ou des fins anticipées de contrats de bail.

Il convient de souligner qu'en raison du caractère extraordinaire et imprévisible de cette crise, de nombreuses questions juridiques restent ouvertes. Par exemple, de nombreux débats ont concerné la question de savoir si l'impossibilité d'exploiter certains commerces en raison de l'ordre de fermeture constituait un défaut de la chose louée. Par ailleurs, la forte diminution ou l'absence de recettes constitue-t-elle un juste motif ou un changement extraordinaire des circonstances permettant de résilier le bail de manière anticipée?

## Simultanément, plusieurs projets importants de nouveaux bâtiments commerciaux voient le jour, ce qui peut paraître étonnant. Qu'en pensez-vous?

Effectivement. Il faut toutefois réaliser qu'il s'agit de projets initiés il y a dix ou quinze ans. Nous constatons que la demande pour de nouvelles surfaces de bureau est forte. Il convient d'être attentif au fait que ces surfaces sont souvent louées brutes et que l'aménagement incombe au locataire. Cela soulève des questions délicates, non seulement sous l'angle du droit du bail, mais également sous l'angle du contrat d'entreprise. Il est recommandé de veiller attentivement à régler précisément ces questions, considérant que ces contrats sont souvent conclus pour dix ans, voire davantage.

## Dans le domaine de la construction, il n'est pas rare que des travaux donnent lieu à des litiges. Comment peut-on s'en prémunir?

Il n'existe pas de solution miracle. De manière générale, il est recommandé de veiller à la solidité financière du cocontractant. En cas de litige, il est fréquent que l'entrepreneur qui n'est pas rémunéré sollicite l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Le maître de l'ouvrage peut limiter ce risque en prévoyant certaines dispositions dans le contrat d'entreprise concernant le recours à des sous-traitants. De son côté, l'entrepreneur qui entend requérir l'inscription d'une hypothèque légale doit veiller au strict respect de certaines exigences, notamment de délai. Des questions complexes peuvent

en outre se poser, notamment lorsque les travaux portent sur un immeuble en PPE ou lorsque le propriétaire du bien faisant l'objet du gage n'est pas le débiteur du prix des travaux, ce qui est le cas lorsque c'est un sous-traitant qui sollicite l'inscription de l'hypothèque.

## De nouveaux immeubles sont construits un peu partout à Genève. Quel système juridique encadre ces projets?

C'est surtout en zone développement que l'on construit des immeubles. Une zone de développement est créée par un vote du Grand Conseil. La zone de développement, destinée à la densification, se superpose à la zone d'origine, qui est généralement une zone villas ou une zone agricole.

Avant de pouvoir construire, plusieurs étapes doivent être franchies. Tout d'abord, un plan localisé de quartier (PLQ) doit, sauf cas exceptionnels, être adopté. Il définira ce qui peut être construit et à quel emplacement, de même que d'autres éléments, comme les voies d'accès, les cessions au domaine public, les équipements, etc.

Le promoteur doit ensuite obtenir une autorisation de construire conforme au PLQ et faire avaliser le plan financier. Celui-ci limite les prix et les loyers des logements. Des proportions de différentes catégories de logements doivent être respectées à l'échelle du périmètre, soit un tiers de logements d'utilité publique, dont la moitié doit en principe être constituée de logements HBM, un tiers de logements locatifs non subventionnés et 20% de logements en PPE.

## On voit aussi se développer d'importants projets industriels. Le système est-il le même que pour les logements et les bureaux?

Un système analogue existe en effet pour de tels projets. C'est celui de la zone de développement industrielle. Depuis quelques années, des zones de développement d'activités mixtes, dévolues aux activités des secteurs secondaires et tertiaires, y compris les activités culturelles et festives, ont également été créées. Elles doivent comporter au moins 60% de surfaces brutes de plancher dévolues aux activités du secteur secondaire.

## Les enjeux de protection du patrimoine sont de plus en plus présents. Peut-on les décrire en quelques mots?

Il est vrai que la protection du patrimoine s'étend. Il suffit pour s'en convaincre de prendre connaissance de la liste des ensembles protégés du 19<sup>ème</sup> et du début



**Mark Muller**

Ancien chef du Département des constructions du Canton de Genève



**Andreas Fabjan**

LL.M. Duke University  
Diplômé de l'Institut d'Études Immobilières  
Juge assesseur au Tribunal administratif de 1<sup>ère</sup> instance

du 20<sup>ème</sup> siècle publiée en décembre dernier. Cette liste comporte 244 ensembles protégés, alors que lors de l'adoption de la loi dite Blondel, en 1983, le législateur envisageait de ne protéger qu'une dizaine d'ensembles.

Outre les ensembles mentionnés ci-dessus, il existe des zones protégées par la loi, comme la Vieille-Ville ou les villages protégés. La loi prévoit ensuite diverses mesures de protection plus ponctuelles. Des ensembles bâtis dignes de protection peuvent faire l'objet d'un plan de site. On peut penser à la rade ou, pour des exemples plus récents, au Lignon (2009) et à Meyrin-Parc (2013). Enfin, des bâtiments peuvent être inscrits à l'inventaire ou classés, en fonction de leur valeur patrimoniale.

Ces mesures exigent que les immeubles concernés soient maintenus dans leur substance. Leur transformation et leur rénovation sont soumises à la commission des monuments, de la nature et des sites, dont le préavis est d'un poids certain.



## Présentation de l'Étude

Dans un environnement juridique en constante évolution, la spécialisation est une nécessité pour pouvoir dispenser des conseils et des services de qualité.

L'Étude Muller & Fabjan présente l'avantage d'offrir à ses clients le «double regard» de deux spécialistes du droit immobilier. Cette approche permet aux clients de bénéficier d'une «second opinion» au sein de la même Étude.

Mandater Me Andreas Fabjan, c'est avoir accès aux conseils avisés de Me Mark Muller. Consulter Me Mark Muller, c'est aussi recourir à l'expertise de Me Andreas Fabjan.

L'Étude Muller & Fabjan s'adresse à tous les propriétaires, aux professionnels de l'immobilier et de la construction, ainsi qu'aux collectivités publiques confrontées au développement de leur territoire.

Les clients sont conseillés et représentés lors de procédures judiciaires, aussi bien en droit privé qu'en droit administratif.

[droit-immo.ch](http://droit-immo.ch)



AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE



AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



CONTRAT D'ENTREPRISE



DROIT DU BAIL



PROMOTION IMMOBILIÈRE



LDTR



MARCHÉS PUBLICS



COPROPRIÉTÉ/PPE



ÉNERGIE/ENVIRONNEMENT