

Une équipe d'avocat.e.s intervenant en Suisse romande dans les projets et conflits liés à l'immobilier et à la construction

L'Étude Sulc et Avocat.e.s est un cabinet spécialisé dans le droit de l'immobilier et de la construction, ainsi que dans le droit des affaires. Timo Sulc, associé et fondateur de l'Étude, nous explique comment son équipe, composée de quatre avocat.e.s, conseille et défend ses clients locaux et internationaux dans leurs projets.



Timo Sulc, associé et fondateur de l'Étude

Timo Sulc, à quels clients s'adressent les services proposés par Sulc et Avocat.e.s?
Nous conseillons des clients privés, commerciaux et institutionnels lors de la négociation et de la mise en place de leurs projets, ainsi qu'en cas de litiges et d'arbitrages dans toute la Suisse romande. Notre équipe, composée de Me Sébastien Fürst, Me Kim Bertagna, Me Dylon Blanc et Me Valentine Schöni, accompagne également nos clients dans la conduite de transactions immobilières et commerciales, ainsi que dans le domaine du droit de la santé.

Comment les transactions immobilières et les processus de due diligence sont-ils traités au sein de l'Étude?
Nous accompagnons nos clients dans des processus d'acquisition ou de vente d'actifs immobiliers et de sociétés immobilières en Suisse romande et à l'étranger, en nous appuyant sur un réseau externe de professionnels. L'expertise de l'Étude, acquise depuis plus de vingt ans dans les différents secteurs de l'immobilier et de la construction, permet à notre équipe d'analyser et de prendre en charge tout type de situation ayant trait à ces domaines. Lorsque des aspects fiscaux et comptables sont concernés par la transaction, nous travaillons en partenariat avec des fiscalistes, des experts-comptables et des réviseurs afin de fournir à nos clients une analyse pluridisciplinaire.

De quelle manière Sulc et Avocat.e.s conseille-t-elle ses clients en matière de planification de patrimoine immobilier?
Nous aidons nos clients à planifier leur patrimoine immobilier, le plus souvent au sein d'une structure familiale, en mettant en place avec eux des solutions leur permettant de régler à l'avance une situation pouvant devenir très compliquée à gérer en cas de décès ou de changements importants au sein de la famille. Notre équipe s'appuie sur les compétences d'experts en évaluation immobilière et technique pour, tout d'abord, évaluer les différents actifs composant le patrimoine et définir ensuite la meilleure répartition possible au sein de la famille, en collaboration avec des notaires. Pour les biens situés en zone agricole ou assujettis au droit foncier rural, nous accompagnons nos clients dans les démarches de division parcellaire et de désassujettissement auprès des autorités compétentes. Lorsque la situation entre les membres d'une famille est tendue, nous tentons autant que possible de trouver des solutions en recourant à la médiation.

Êtes-vous actifs dans le domaine de la copropriété et de la PPE?
Oui, nous conseillons régulièrement des copropriétaires et des propriétaires d'étage pour tout type de problématique concernant leur bien. Nous accompagnons notamment des copropriétés après la construction de leur immeuble pour les aider à faire valoir leurs droits en cas de défauts de construction. Si le bien est déjà construit, nous conseillons des administrateurs de copropriété, des groupes de copropriétaires ou encore un propriétaire d'étage individuel pour toute situation ayant trait au fonctionnement de la PPE, en participant notamment aux assemblées générales de copropriété.

Est-ce que votre Étude se charge des problématiques de voisinage ou du respect des servitudes?
Nous sommes souvent sollicités par des propriétaires dans des cas où des servitudes ne sont pas respectées ou lorsqu'elles doivent être créées pour assurer de meilleurs rapports entre voisins. Cela peut concerner tant des problématiques de passage à pied et en véhicule, de hauteur de haies ou d'arbres, de droit de superficie que de respect des limites de propriété.

Intervenez-vous également dans le domaine du courtage immobilier?
Nous conseillons les vendeurs lors de processus de vente, en les aidant en amont dans le choix du type de contrat de courtage et en négociant les clauses les plus adaptées à leur transaction. Notre équipe est également sollicitée par des courtiers qui se voient refuser le paiement de leur commission par un vendeur ou un acquéreur.

Pouvez-vous nous indiquer de quelle manière Sulc et Avocat.e.s intervient en matière d'aménagement du territoire?
Notre champ d'expertise couvre tant l'élaboration d'une autorisation de construire pour nos clients, avec l'aide d'architectes, d'ingénieurs, de géomètres, d'assistants à maîtrise d'ouvrage et de pilotes de projets, que l'analyse et l'opposition à un projet de construction. Notre équipe prend également en charge les clients en Suisse romande pour des procédures d'expropriation ou d'enquête publique relative à un plan directeur cantonal, à un plan d'aménagement communal ou à un plan de quartier. Nous sommes régulièrement sollicités pour des problématiques liées à des sites protégés ou à des bâtiments classés. La protection de l'environnement fait aussi partie de notre domaine de compétences, par exemple lors de projets d'implantation d'une gravière sur un site sensible ou d'installations techniques provoquant des nuisances sonores.

De quels types de contrats traitez-vous plus particulièrement dans le domaine de la construction?
Nous conseillons des maîtres d'ouvrage privés et commerciaux lors de la négociation de contrats d'entreprise, d'entreprise générale et d'entreprise totale. Si le contrat a déjà été signé, nous aidons nos clients à nous assurer, durant la phase de chantier, que leurs droits sont respectés, en recourant, lorsque cela est nécessaire, à des experts. Nous conseillons également des architectes et des ingénieurs en amont ou durant les projets qui leur sont confiés. Notre équipe accompagne des promoteurs, des consortiums immobiliers, des pilotes de projets et des assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) dans l'élaboration des contrats avec leurs partenaires et durant les différentes phases de leurs projets. Notre Étude est régulièrement sollicitée pour des cas d'inscription d'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, que ce soit pour des clients qui souhaitent obtenir la radiation d'une hypothèque sur leur bien-fonds ou pour des entreprises et sous-traitants qui doivent préserver leurs droits en obtenant en urgence l'inscription d'une telle hypothèque.

Est-ce que votre cabinet est actif dans les domaines de la Lex Koller et de la Lex Weber?
Oui, nous conseillons régulièrement des clients étrangers souhaitant acquérir un bien en Suisse afin de s'assurer que leur projet est possible sous l'angle de la Lex Koller (LFAIE) et de la Lex Weber (LRS) lorsqu'il s'agit d'une résidence secondaire. L'Étude apporte également son expertise à des opérateurs immobiliers dans la vérification de la faisabilité de leur projet et dans leurs échanges avec les autorités communales, cantonales et fédérales, en procédant notamment à l'élaboration de rulings.

Quel type de clients conseillez-vous dans le domaine du droit du bail?
Nous sommes consultés aussi bien par des locataires résidentiels ou commerciaux que par des bailleurs privés ou institutionnels, en direct ou par l'intermédiaire d'une régie, afin de les conseiller sur leurs droits lors de la négociation du contrat de bail et de les défendre en cas de litiges.

En quoi consiste votre expertise en matière de fraude immobilière et de fraude dans la construction?
L'expertise de Sulc et Avocat.e.s consiste à accompagner nos clients dans leurs projets immobiliers grâce à une analyse juridique, technique et financière, appuyée par un réseau d'experts reconnus. Le travail de notre équipe vise à sécuriser leur projet et leur investissement en amont, à détecter les risques invisibles pour les non-professionnels, à gérer les situations de crise et à défendre et assister nos clients en cas de litige devant les tribunaux civils, administratifs ou pénaux, ainsi que devant les tribunaux arbitraux. Nous sommes spécialisés dans la mise en place, pour nos clients, de processus d'expertise lors de la découverte de vices de construction, en procédant par la voie de l'expertise privée ou de l'expertise judiciaire, notamment par requête de preuve à futur, selon le degré d'urgence et la gravité des défauts constatés.

Quelles compétences Sulc et Avocat.e.s a-t-elle acquises dans le domaine des fondations immobilières et de la Genève Internationale?
Grâce à l'expérience acquise par Timo Sulc depuis plus de dix ans au sein du conseil d'une fondation immobilière offrant des solutions de logement en priorité aux employés des organisations internationales, la Fondation Terra et Casa, qu'il préside depuis 2025, ainsi qu'à ses mandats d'administrateur auprès de sociétés immobilières, l'Étude apporte son expertise en matière de stratégie immobilière à des acteurs de la Genève Internationale, tels que des organisations internationales, des organisations non gouvernementales ou des associations. Nous accompagnons également des personnes venant travailler pour la Genève Internationale ou devant quitter le territoire suisse dans leurs projets d'implantation en Suisse, par exemple en les conseillant sur un achat immobilier ou la conclusion d'un bail.

De quelle manière l'Étude s'assure-t-elle de la formation continue de son équipe dans les domaines de l'immobilier et de la construction?
La formation continue dans les divers domaines de l'immobilier et de la construction est assurée au sein de l'Étude du fait de la qualité de membre du RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de Timo Sulc, qualifié depuis 2014 en tant que Chartered Management Consultancy Surveyor. Les exigences strictes du RICS en termes de respect de la déontologie et de l'éthique font partie de la culture de travail des avocat.e.s de l'Étude, en complément des règles déontologiques propres à la profession d'avocat. Les clients de l'Étude bénéficient également de l'expertise pluridisciplinaire apportée au sein de l'équipe par Me Dylon Blanc, qui achève bientôt un Master en immobilier qu'il suit actuellement auprès de l'Institut d'Études Immobilières (IEI) à Genève.



Sulc et Avocat.e.s
Rue Jean-Jaquet 10, 1201 Genève

+41 22 311 55 00
contact@sulcavocats.ch
www.sulcavocats.ch