

Directives cours de spécialisation en droit de la construction et de l'immobilier (prérequis d'une expérience pratique particulièrement importante dans le domaine de spécialisation et colloque)

En application de l'article 6 du Règlement sur les avocats spécialistes FSA (RAS), la Commission spécialisée droit de la construction et de l'immobilier a adopté les directives suivantes ; celles-ci ont été approuvées par le comité « Avocats spécialistes » du Conseil de la FSA le 21 mars 2018.

I. Admission à la formation spécialisée

Conditions générales d'admission : il est renvoyé au RAS, spécialement les articles 9, 10 et 10a.

Le « domaine de spécialisation » au sens des présentes Directives comprend le noyau général du droit de la construction public et privé, ainsi que des domaines spécifiques tels que le droit du bail, le droit des marchés publics, les transactions immobilières, le droit pénal de la construction, les normes de sécurité, etc.

Pour apprécier l'expérience pratique particulièrement importante dans le domaine de la spécialisation, et en complément de l'article 10a RAS, la pratique de la Commission spécialisée droit de la construction et de l'immobilier s'appuie sur ce qui suit :

Le/la candidat(e) doit, en principe, démontrer :

1. qu'il/elle a exercé son activité professionnelle d'avocat(e) de manière prépondérante dans le domaine de la spécialisation immédiatement avant la formation spécialisée ;
2. qu'il/elle a exercé son activité professionnelle d'avocat(e) de manière prépondérante dans le domaine de la spécialisation pendant 4 ans au moins équivalent à une activité à plein temps avant le début du cours de formation spécialisée ; une activité à temps partiel (au minimum de 50 %) est à convertir en conséquence ;
3. que son activité professionnelle d'avocat(e) ne se situe pas seulement dans un domaine spécifique mais relève, dans une mesure importante, du noyau général du domaine de spécialisation ;
4. le nombre d'heures de pratique consacrées à des mandats en matière de droit de la construction et de l'immobilier (auto-déclaration). Attente : 500 heures par année ; c'est-à-dire le/la candidat(e) dispose en d'autres termes au moment de son inscription pour la formation spécialisée, d'une expérience d'environ 2000 heures d'activités pour des mandats en matière de droit de la construction et de l'immobilier ;

droit de la construction et de l'immobilier

5. au minimum 10 cas qui sont une sélection représentative de son activité professionnelle dans le domaine de la spécialisation, traités en principe sous sa propre responsabilité,
- en présentant:
- (a) un mélange entre des cas de procédure et d'activités de conseil ;
 - (b) une moitié au moins des cas se situant dans le noyau général du domaine de spécialisation ;
 - (c) des cas d'une complexité et d'une substance certaines (moins les cas sont variés, plus le degré de complexité attendu sera élevé) ;
 - (d) si le/la candidat(e) n'a pas traité le cas sous sa propre responsabilité, la part de sa contribution personnelle effective dans le traitement du cas, étant précisé que celle-ci doit alors avoir été prépondérante ;
- L'exigence est analogue pour les cas qu'un(e) candidat(e) a traités dans une étude dans laquelle il/elle ne travaille plus au moment de son inscription au cours ;
- (e) la dernière activité en qualité d'avocat(e), qui indépendamment de la facturation, ne doit pas remonter à plus de 3 ans avant l'échéance de l'inscription au cours ;
6. les avocat(e)s avec une activité de notaire doivent démontrer une majorité de cas qu'ils/elles ont suivis en qualité d'avocat(e) ;
7. d'éventuelles activités accessoires dans le domaine de la spécialisation, ou en rapport avec celle-ci, comme par exemple :
- tribunaux
 - autorités
 - d'autres institutions
 - enseignement, charges de cours
 - publications

II. Colloque

Dispositions générales au sujet du colloque, cf. article 15 RSA.

En complément de la disposition précitée, la pratique de la Commission spécialisée droit de la construction et de l'immobilier s'appuie sur ce qui suit :

1. Lors du colloque, 2 cas sont traités. Ceux-ci sont en principe choisis parmi les cas présentés par le/la candidat(e) pour son admission à la formation, le/la candidat(e) en désignant un, la Commission spécialisée l'autre. En principe, il doit s'agir de cas que le/la candidat(e) a traités sous sa propre responsabilité.
2. Le/la candidat(e) présente pour les 2 cas la documentation pertinente dans le délai imparti (maximum 3 documents, dont un doit être un écrit de sa propre plume). La Commission peut demander la présentation d'autres documents.
3. Le/la candidat(e) présente le cas en introduction, les deux membres de la Commission dirigent le colloque.
4. Le colloque n'est pas, en premier lieu, un examen de connaissances. Au principal, ce sont les questions liées à la conduite du mandat qui intéressent.

Ainsi notamment :

- une discussion des choix et des solutions adoptés
- la communication avec et l'information du mandant
- la sauvegarde des intérêts du mandant
- les activités de procédure (stratégies, appréciation des chances de succès, conclusions, requêtes en cours de procédure, voies de recours, etc.)
- questions de droit de l'avocat et de déontologie.