

ENTRE RHÔNE ET CITÉ ...

une nouvelle génération de régisseurs



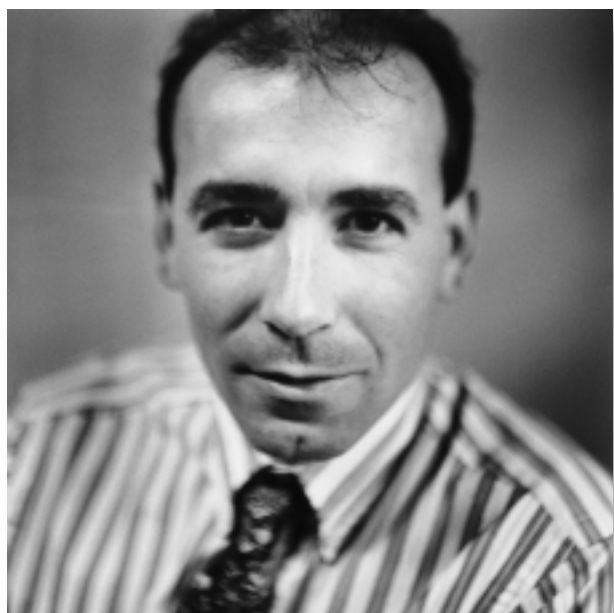
RÉGIE DE LA CITÉ SA



RÉGIE DU RHÔNE SA

N°2 / Décembre 1997

L'UNION EST A L'OUVRAGE



Enrique Ortiz



Bernard Riondel

Après vingt mois d'existence, il est sans doute un peu tôt pour déjà tirer des bilans. Mais l'union est désormais entrée dans le feu de l'action. Les premiers signes d'un succès sont déjà perceptibles, grâce à l'enthousiasme, à la compétence et à l'engagement des collaborateurs de la RÉGIE DE LA CITÉ et de la RÉGIE DU RHÔNE...

Quelles sont aujourd'hui les attentes de vos clients propriétaires?

Enrique ORTIZ: Dans ce second numéro de «Entre Rhône et Cité...», nous avons souhaité donner la parole à ceux qui sont le plus à même de définir les services que doit aujourd'hui fournir une régie immobilière: nos clients. C'est la raison pour laquelle nous avons voulu connaître l'avis de deux représentants de la CIA, Caisse de prévoyance du personnel de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration cantonale. Cette institution, l'un des principaux acteurs économiques du Canton de Genève dans le domaine immobilier, a défini avec précision les critères selon lesquels elle entend gérer son parc immobilier. Elle attend de ses mandataires qu'ils soient des partenaires efficaces et dynamiques dans la mise en oeuvre de sa politique de gestion.

Quelle attention prêtez-vous aux besoins du client locataire?

Bernard RIONDEL: Aujourd'hui, l'état des immeubles locatifs, même âgés d'une trentaine d'années seulement, ne correspond plus toujours aux standards de confort et de sécurité que leurs utilisateurs sont en droit d'attendre. Une opération de réhabilitation nécessite, outre un certain nombre de solutions techniques, une étude approfondie de la planification des travaux afin de réduire le plus possible les nuisances auxquelles pourraient être exposés les habitants. Chargée de coordonner les opérations d'information et de planification d'un très important chantier de rénovation, la RÉGIE DU RHÔNE privilégie le dialogue et la concertation, comme vous pourrez le découvrir dans ce numéro.

De quelle manière abordez-vous les défis que pose une conjoncture difficile?

Bernard RIONDEL: Pour l'ensemble des acteurs de l'économie immobilière, il faut constamment s'adapter à un environnement changeant, que ce soit sur les plans conjoncturels, économiques, politiques ou sociaux. Afin de répondre à ces contraintes, la RÉGIE DE LA CITÉ et la RÉGIE DU RHÔNE se sont dotées de services spécialisés dirigés par des collaborateurs dont la formation spécifique permet de répondre efficacement aux problèmes posés. Ainsi, et à titre d'exemple, un service juridique dirigé par un avocat a été constitué en vue de traiter les cas, malheureusement de plus en plus nombreux, de litiges auxquelles les régies doivent faire face. La philosophie de fonctionnement de ce service est basée sur le dialogue et la recherche d'arrangements pris dans l'inté-

rêt de toutes les parties.

De même, un service spécifique analyse tous les cas de sociétés immobilières - simples ou d'actionnaires-locataires - qui envisagent de se liquider en bénéficiant des allègements fiscaux consentis jusqu'au terme de l'année 1999. Ce service conseille et traite ces dossiers, qui concernent parfois même des immeubles qui ne font pas partie du portefeuille géré par les régies, avec célérité et une grande précision, en privilégiant une approche financière et analytique de la problématique.

Comment envisagez-vous l'avenir de l'union des deux régies?

Enrique ORTIZ: Incontestablement, l'union entre la RÉGIE DE LA CITÉ et de la RÉGIE DU RHÔNE nous a permis d'élargir le niveau de compétence des collaborateurs ainsi que la palette des services offerts à notre clientèle. Notre souhait: continuer à être en permanence à l'écoute des attentes de nos clients, que ceux-ci soient propriétaires ou locataires. En d'autres mots, chez nous, c'est vous qui êtes le n° 1.

Je voudrais profiter de cette occasion pour adresser à l'ensemble de nos clients et partenaires, au nom des collaborateurs et de la Direction de la RÉGIE DE LA CITÉ et de la RÉGIE DU RHÔNE, nos meilleurs voeux pour les fêtes de fin d'année et leur dire que nous nous réjouissons de pouvoir répondre à leurs attentes en 1998.

LA LOI EVOLUE

1.1.1997 Entrée en vigueur de la révision partielle de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889.

30.06.1997 Fin du délai pour adapter les sociétés anonymes au nouveau droit.

7.7.1997 La première Cour civile du Tribunal fédéral rend l'arrêt Cuenoud en matière de loyers comparatifs: fixation de critères très stricts pour déterminer si les exemples comparatifs proposés sont pertinents.

28.08.1997 Entrée en vigueur de la loi du 26 juin 1997 modifiant la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988: fixation d'un délai d'un an pour la mise en conformité des ascenseurs et monte-charge avec les prescriptions de sécurité.

30.08.1997 Entrée en vigueur de la loi du 27 juin 1997 instituant des mesures temporaires destinées à favoriser l'accès à la propriété du logement et la relance de l'économie dans le secteur immobilier: exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier dans certaines limites jusqu'au 31 mars 1998; octroi de délais de paiement des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier, dans certaines limites également, à compter du 1er avril 1998; l'économie réalisable s'élève, dans le premier cas, à environ 4% du prix de revient.

1.10.1997 Entrée en vigueur de la modification du 30 avril 1977 de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger et de son ordonnance d'application: l'acquisition par des étrangers d'immeubles qui doivent servir à l'édification, à l'exploitation d'entreprises industrielles, commerciales ou prestataires de services, de même que l'acquisition d'une résidence principale par un étranger au lieu de son domicile légal et effectif ne sont plus soumises au régime de l'autorisation; en outre, les personnes physiques qui, à la suite de la liquidation d'une société immobilière, acquièrent un logement dont elles sont déjà propriétaires par le biais d'actions de cette société sont exemptées du régime de l'autorisation si la société a été fondée avant le 1er février 1974 et que les parts ont été acquises en respectant la loi.

10.10.1997 Publication de la loi du 26 septembre 1997 abrogeant la loi concernant la location et la sous-location de logements meublés du 15 juin 1979.

27.10.1997 Publication de la loi du 3 octobre 1997 modifiant la loi d'application de la loi fédérale, du 16 décembre 1983, sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

Me Frédéric DESPONT

ENTRE RHÔNE ET CITÉ ...

une nouvelle génération de régisseurs

Marcel Ryser

La PAROLE A UN CLIENT: LA CIA

Avec un parc de plus de 300 immeubles, la CIA est le second propriétaire foncier du canton, juste après la Gérance de la Ville de Genève. Dans l'entretien qu'ils nous ont aimablement accordé, M. Marcel RYSER, Président de la commission immobilière de la CIA, et M. John LATEO, adjoint à la direction financière, nous expliquent en détail quels sont les services qu'ils attendent de la part d'une régie.

Caisse de prévoyance du personnel de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration cantonale, la CIA compte aujourd'hui environ 20'000 membres actifs cotisants et 6'000 membres retraités. Elle est dirigée par un comité dont les membres sont élus pour 4 ans. Le secteur immobilier, qui comprend un service de travaux et un service de gérance, compte une douzaine de collaborateurs et gère plus de 10'000 objets immobiliers, dont environ 5'600 logements, des parkings et des locaux commerciaux représentant une valeur au bilan de 1.151 millions de francs en 1996. La RÉGIE DU RHÔNE est l'une des 6 régies les plus importantes parmi la vingtaine auxquelles la CIA confie le mandat de la représenter auprès de ses locataires.

Quelles sont les attentes traditionnelles de la CIA à l'égard de ses mandataires régisseurs?

Marcel RYSER: La CIA cherche sans cesse à améliorer le service à ses locataires: elle exige donc de la part de ses mandataires des prestations de qualité. Cela signifie des réponses claires et rapides, que ce soit pour la comptabilité, pour la relocation des surfaces vacantes ou pour les relations avec les locataires. Pour ce faire, la CIA multiplie les contacts avec les régies et leur fournit régulièrement une documentation détaillée leur permettant d'augmenter l'efficacité et le professionnalisme dans le service à la clientèle. Certaines régies ont réagi rapidement alors que d'autres restent attachées à une gestion plus traditionnelle.

Quels services supplémentaires souhaitez-vous recevoir dans les années à venir?

John LATEO: D'une part, nous attachons une grande importance à l'amélioration constante des relations avec les locataires, grâce à une bonne communication, une bonne information et une bonne organisation de la gestion. D'autre part, nous attendons des régies qu'elles jouent un rôle actif dans le conseil aux propriétaires en proposant des solutions afin d'améliorer la maîtrise des coûts, sans penser uniquement en terme d'adaptation des loyers.

Comment la CIA conçoit-elle ses relations avec ses affiliés et comment les régies peuvent-elles y répondre?

Marcel RYSER: Contrairement à une idée reçue assez largement répandue, la proportion des affiliés à la CIA parmi nos locataires n'est que de 27%. Nous veillons d'autre part à ne jamais dépasser une proportion de 50% d'affiliés lors de la mise en location d'un nouvel immeuble. La qualité d'affilié ne constitue donc en aucun cas un passe-droit pour l'obtention d'un appartement! La caisse s'occupe elle-même de l'attribution des logements et ne recourt aux services des régies que lorsqu'un objet ne trouve pas immédiatement preneur. Nous cherchons à offrir des logements accessibles à tous, en élargissant le plus possible la gamme à disposition de la clientèle.

LA CIA MULTIPLIE LES CONTACTS AVEC LES REGIES

Quels sont les domaines dans lesquels la CIA attend un plus grand engagement de ses mandataires et pourquoi?

John LATEO: Grâce à une politique de loyers répondant aux besoins de la population, la CIA ne compte pratiquement pas de logements vacants. Par contre, elle éprouve davantage de difficultés en ce qui concerne les parkings et les surfaces commerciales, pour lesquels le taux de vacance est plus important. Bien qu'elle n'ignore pas que les solutions dans ce domaine sont particulièrement difficiles à trouver, elle espère pouvoir compter sur un soutien accru de la part de ses mandataires.

Quelle est l'opinion de la CIA au sujet de la certification ISO 9001 et pense-t-elle que ses mandataires régisseurs devraient la mettre en place?

Marcel RYSER: La certification est sans doute une démarche positive, puisqu'elle oblige les régies à organiser le suivi de leur gestion. Mais elle ne saurait être suffisante s'il s'agissait seulement de se prévaloir d'un label. Elle est l'occasion d'entreprendre une introspection qui doit se refléter au quotidien dans le travail.

Quels sont les développements informatiques envisagés par la CIA et quelles adaptations attend-t-elle de ses mandataires?

John LATEO: Des progrès notables sont en cours dans le domaine de la transmission des données comptables. Actuellement, certaines régies transmettent ces données sur support papier, ce qui est lourd à gérer



et long à digérer... Nous souhaiterions parvenir à un système d'échanges de données «on line» alimentant en continu notre base de données relative aux locations, ce qui nous permettrait de disposer en tout temps d'une vision analytique globale de notre parc immobilier. En ce moment, nous sommes en train d'étudier un système semblable avec la RÉGIE DU RHÔNE. D'autres développements sont envisageables en matière de location, par exemple en exploitant le réseau Internet au lieu de se limiter aux supports presse traditionnels.

30 millions de francs. Mais par contre, si l'on analyse la proportion que représente cette valeur dans l'allocation des actifs, on s'aperçoit que l'immobilier est passé de 34.5% du total en 1995 à 32.5% en 1996. Cela correspond à la volonté de favoriser la liquidité du bilan, avec pour objectif final une proportion de 30%.

Pour atteindre ce but, la CIA a choisi de réinvestir dans l'immobilier les 20% de l'excédent de 200 millions de francs réalisé en 1996. Ces nouveaux investissements se répartissent entre la rénovation, l'acquisition d'immeubles correspondant aux critères de la CIA et la réalisation de nouveaux immeubles. Dans ce dernier cas, qui constitue pour elle une priorité, la CIA cherche à mettre sur le marché des logements économiques sans subventionnement. Deux projets ont ainsi été achevés en 1997 sur la commune du Grand-Saconnex.

LA CIA

Est-ce que l'immobilier restera un secteur d'investissement traditionnel pour la CIA?

Marcel RYSER: Si l'on compare la valeur des terrains et bâtiments au bilan en 1995 et en 1996, on s'aperçoit qu'elle a augmenté de



John Lateo

LA REHABILITATION

DES IMMEUBLES

71-91 DE L'AVENUE DE BEL-AIR

La **FONDATION GENEVOISE DE CONSTRUCTIONS IMMOBILIERES** a décidé de réhabiliter un ensemble d'immeubles à l'avenue de Bel-Air. Chargée de libérer les immeubles, de gérer le déplacement temporaire des occupants et le relogement de certaines familles, la **RÉGIE DU RHÔNE** a pour objectif prioritaire de soigner tout particulièrement l'information et le dialogue avec les locataires.

Bordant les rives de la Seymaz et bénéficiant de ce fait d'un environnement agréable, ces immeubles de type HBM construits au début des années 60 ne correspondent plus aujourd'hui à une typologie de logement contemporaine et ne répondent plus aux attentes des usagers en matière de confort et de qualité de construction. La Fondation propriétaire, présidée par M. DEVAUD, a donc décidé de procéder à la réhabilitation lourde de cet ensemble, de créer des appartements de 5 pièces, en réorganisant la distribution des logements et en supprimant les appartements de 2 pièces.



De gauche à droite: M. et Mme SOBRAL, Mme MASSON, Mme CONTERIO, M. GIROUD, Mme DETURCHE, M. SATORÉ, M. DEVAUD Président de la Fondation



En cale sèche ...

Mme Marie-Claude DÉTURCHE, Directrice du service. Sur place, M. et Mme SOBRAL, les concierges professionnels, assurent avec compétence et diligence la transmission des informations au jour le jour, permettant ainsi le règlement rapide des problèmes pouvant survenir.

Avant le début des travaux, la RÉGIE DU RHÔNE a organisé en collaboration avec la Fondation, une séance d'information pour l'ensemble des locataires. Puis chaque famille a fait l'objet d'une visite individuelle, afin de recenser les informations permettant de planifier son déménagement provisoire dans un autre logement, d'éva-

luer avec elle sa situation et ses besoins afin de lui proposer un logement définitif répondant à ses souhaits. En collaboration avec les architectes, un planning de rotations a ensuite été mis sur pied.

Dès lors qu'une solution de relogement provisoire a été trouvée, la RÉGIE DU RHÔNE fournit aux familles les renseignements pratiques et l'assistance nécessaire à l'organisation de leur déménagement. Au total, il faudra procéder à 104 déménagements concernant 76 familles, certaines devant répéter 2 fois l'opération, sans oublier les 84 caves dont le contenu devra être provisoirement déplacé.

Un chantier qui démarre dans les meilleures conditions

Aujourd'hui, les travaux de gros-œuvre ont débuté dans les immeubles 89 et 91. Durant les travaux, un journal de chantier trimestriel renseignera les locataires sur l'avancement des opérations de rénovation. Outre la gestion des problèmes techniques en concertation avec les architectes et l'information continue adressée à la Fondation propriétaire, la régie participe une fois par mois au rendez-vous de chantier spécifiquement ouvert aux locataires, leur permettant de discuter des problèmes que peuvent occasionner les travaux en cours.

La seconde phase est prévue pour le mois d'avril prochain; il sera alors temps de tirer un premier bilan de la méthode de concertation adoptée par l'ensemble des acteurs de cette opération complexe et délicate.

Avant réhabilitation

30 logements de 4 pièces
36 logements de 3 pièces
10 logements de 2,5 pièces
18 logements de 2 pièces

Après réhabilitation

18 logements de 5 pièces
30 logements de 4 pièces
18 logements de 3 pièces
10 logements de 2,5 pièces

Une amélioration globale des standards de confort

Les travaux de réhabilitation comprennent la réfection des toitures et des façades, auxquelles on a ajouté une isolation périphérique, la rénovation des entrées et des paliers, le remplacement des fenêtres et des volets à rouleaux, la création de buanderies ainsi que la remise en état et la redistribution des caves. Dans les appartements, on procède à une réfection complète des cuisines et des salles de bain, au changement des colonnes de chute, de l'alimentation en eau chaude et froide ainsi que du système de chauffage. L'installation électrique sera révisée et les enduits - sols, peintures et papiers peints - seront entièrement renouvelés.

Dans le but de limiter les nuisances pour les locataires et d'obtenir une planification optimale limitant le coût global des travaux, ceux-ci seront échelonnés en 6 phases de 4 mois chacune. La première phase a débuté le 15 octobre dernier et la dernière phase se déroulera du 1er juillet au 31 octobre 1999. Le projet de réhabilitation a été confié à deux architectes associés pour cette opération, M. Jean Marie BONDALLAZ pour le projet, Mme Chantal SCALLER pour l'exécution.

Pour financer cette opération, la Fondation a dû recourir à l'emprunt et a bénéficié d'une importante subvention de l'État ainsi que d'une aide complémentaire sous forme de bonus à la rénovation, qui permet de maintenir des loyers bon marché.

Le rôle-clé de la RÉGIE DU RHÔNE

Pour la RÉGIE DU RHÔNE, l'information et le dialogue avec les locataires ont permis de prendre en compte les problèmes particuliers de chaque famille, de trouver des solutions permettant de minimiser autant que

faire se peut les nuisances de toute nature engendrées par ce type d'intervention. Pour cela, il s'agissait d'impliquer des collaborateurs rompus au dialogue et à la négociation, ayant une bonne connaissance des lieux, étant au fait des possibilités de relogement sur place et montrant une sensibilité attentive aux problèmes sociaux. Deux collaboratrices de la gérance, Mme Madeleine MASSON, Fondée de pouvoir, et Mme Gabrielle CONTERIO, Gérante des immeubles, ont été chargées de cet important dossier placé sous la responsabilité de



Le chantier s'est installé aux n° 89 et 90

LA LIQUIDATION DE SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

Avec 17 liquidations conclues et 35 dossiers en cours de traitement, la RÉGIE DE LA CITÉ et la RÉGIE DU RHÔNE peuvent se prévaloir d'une expérience remarquable dans le domaine de la liquidation de sociétés immobilières. Rapidité, précision et compétence sont les raisons d'un succès et d'une réputation dans ce domaine qui vont grandissant.

Aujourd'hui, la détention d'un bien immobilier en société n'est plus adaptée à l'évolution de l'exploitation d'un immeuble dans la mesure où les loyers de celui-ci évoluent régulièrement dans le temps, alors que la dette et les intérêts fiscalement déductibles se rapportent toujours à l'endettement historique.

Il en résulte que le bénéfice augmente plus que proportionnellement et que par voie de conséquence, la charge fiscale en fait de même. Par ailleurs, la mise en place de nouveaux financements hypothécaires, par exemple en cas de vente, a des incidences fiscales qui détériorent fortement la rentabilité du bien immobilier.

Les objectifs de l'administration fiscale

En encourageant la liquidation des sociétés immobilières, les autorités fiscales ont souhaité améliorer la transparence du marché

immobilier et obtenir, immédiatement, d'importantes recettes fiscales supplémentaires. Pour y parvenir, elles offrent des conditions de liquidation préférentielles aux actionnaires de sociétés immobilières souhaitant devenir propriétaire en nom de leur immeuble tout en prévoyant une importante augmentation de la charge fiscale frappant les sociétés qui ne se liquideraient pas.

Les avantages d'une liquidation avant 1999

L'actionnaire d'une société immobilière, propriétaire d'un immeuble locatif, peut avantageusement rentabiliser le coût de liquidation de celle-ci par l'économie d'impôts qui en résulte. Cette rentabilité découle des allègements fiscaux consentis jusqu'en 1999 et ne pourra plus être obtenue après l'an 2000.

De plus, en devenant propriétaire en nom

ENTRE RHÔNE ET CITÉ ...

une nouvelle génération de régisseurs

LA LIQUIDATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES (SUITE)

de son immeuble, l'actionnaire d'une société immobilière améliore nettement la valeur de son patrimoine immobilier et sera plus facilement en mesure de réaliser celui-ci s'il venait un jour à envisager la vente.

Pour l'actionnaire d'une société immobilière par actionnaire-locataire (SIAL), en plus des avantages décrits plus haut, la transformation d'une SIAL en propriété en nom permet d'éviter les problèmes posés par la défaillance de l'un des actionnaires dont l'appartement ferait l'objet d'une procédure en réalisation de gage, opération dont les conséquences financières et fiscales peuvent être particulièrement lourdes pour les actionnaires restants.

Pour cette raison, un appartement détenu par un actionnaire-locataire au sein d'une société immobilière a aujourd'hui une valeur inférieure à sa valeur réelle, la décote dépassant toujours le coût de liquidation. De plus, les banques ne financent aujourd'hui quasiment plus l'acquisition de certificats d'action d'une société immobilière d'actionnaires-locataires si elles n'ont pas la certitude que celle-ci va se liquider.

Coûts et procédure de liquidation

Rappelons que le coût d'une liquidation comprend tout d'abord les droits de mutation pour le transfert de l'immeuble à l'actionnaire, qui sont actuellement réduits de 50% et qui correspondent environ à 2,5% de la valeur de transfert. Il faut y ajouter les impôts de liquidation de la société qui s'établissent à 8% du bénéfice de liquidation, soit la différence entre la valeur de transfert et la valeur comptable de l'immeuble, sans oublier les impôts de l'actionnaire, soit environ 11% de l'excédent de liquidation, lequel comprend le bénéfice de liquidation et les réserves non distribuées. Enfin, il convient de tenir compte des frais et des honoraires du liquidateur qui dépendent de la complexité du dossier. Pour engager la procédure de liquidation, il faut tout d'abord obtenir une valeur de sortie confirmée par l'administration fiscale cantonale et s'assurer du financement du coût de la liquidation, soit par des moyens propres, soit par une augmentation du financement hypothécaire. Puis une assemblée générale doit être tenue par

devant notaire afin de voter la dissolution et l'entrée en liquidation de la société et de procéder à l'élection du liquidateur. L'immeuble peut alors être transféré à son (ses) actionnaire(s). Le liquidateur établit les comptabilités d'entrée et de clôture de liquidation, remplit les déclarations d'impôts qui conviennent, puis effectue la réception, le contrôle et le paiement des bordereaux de taxation. Il reste à l'actionnaire à payer ses impôts sur l'excédent de liquidation.

Les atouts de la RÉGIE DU RHÔNE et de la RÉGIE DE LA CITÉ

Grâce à l'expérience acquise en traitant plus de 50 dossiers de liquidation, la RÉGIE DU RHÔNE et la RÉGIE DE LA CITÉ constituent les partenaires idéaux pour réaliser la liquidation d'une société immobilière ou d'une société immobilière par actionnaires-locataires. D'excellentes relations avec l'administration fiscale cantonale leur permettent de négocier avec celle-ci des valeurs de sortie répondant au mieux à l'intérêt de leurs clients et de traiter efficacement les dossiers délicats comprenant par exemple des réalisations forcées partielles.

Les régies du RHÔNE et de la CITÉ entretiennent également des contacts privilégiés avec les banques afin d'organiser avec elles un financement optimal du coût de liquidation. Les dossiers de liquidation des sociétés immobilières sont traités personnellement par Bernard RIONDEL, qui privilégie une approche financière en s'appuyant sur une bonne connaissance des questions fiscales. Comme dans l'ensemble du champ d'activité de la RÉGIE DU RHÔNE et de la RÉGIE DE LA CITÉ, l'accent est mis sur la précision des données budgétaires et sur la rapidité de traitement de chacun des dossiers.

LE SERVICE JURIDIQUE



Responsable du service juridique des régies DU RHÔNE et de la CITÉ, Me Frédéric DESPONT a pour principale préoccupation de parvenir à régler les litiges par la voie de la conciliation. Quel que soit l'état d'avancement d'une procédure, il recherche autant que faire se peut une solution de conciliation pour les quelque 600 dossiers dont il a la charge.

Âgé de trente ans, Me Frédéric DESPONT est licencié en droit de l'Université de Genève. Après avoir effectué son stage dans l'Etude de Maîtres DUCRET, DUCREST, VAN LOON & Associés, il a obtenu son brevet d'avocat en juin 1996 pour entrer, le mois suivant, à la RÉGIE DU RHÔNE en qualité de responsable du service juridique. Célibataire, ce fan de football et de sport en général se passionne pour son travail. Il cherche sans cesse à se perfectionner dans son domaine en suivant notamment les séminaires organisés par les associations genevoises immobilières.

Des litiges découlant principalement des difficultés conjoncturelles

Près de 80% des dossiers dont s'occupe le service juridique concernent des incidents de paiement. Partant du principe qu'il faut faire confiance à celui qui déclare éprouver des difficultés à payer son loyer, Me DESPONT cherche à prendre des arrangements

sous la forme de plans de rattrapage consistant à étaler dans le temps le règlement des sommes dues. De nombreux arrangements sont pris devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Même dans le cas où le bail a déjà fait l'objet d'une résiliation, pour défaut de paiement, on n'a recours à une procédure d'évacuation qu'en dernière extrémité, lorsque toutes les voies de conciliation ont échoué. A chaque stade de la procédure en évacuation, le locataire peut proposer et mettre à exécution un plan de rattrapage, ce qui a en principe pour effet de suspendre immédiatement la procédure. Pour mener cette politique de concertation, Me DESPONT peut compter sur le soutien et la compréhension des propriétaires dont les régies représentent les intérêts.

Une gamme étendue de services aux propriétaires

Toujours à la disposition de ses clients pour un conseil, le service juridique peut également les assister et les représenter tout au long d'une procédure judiciaire, de la première audience de tentative de conciliation jusqu'à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers, cela dans n'importe lequel des domaines du droit du bail. Ce service proposé à des coûts extrêmement favorables s'ajoute à l'avantage de disposer d'une connaissance globale des dossiers. Pour les litiges plus importants ou pour engager des actions devant des instances où la régie n'est pas habilitée à représenter ses clients, il est fait appel à des Etudes d'avocat. Dans son travail, Me Frédéric DESPONT



Frédéric Despont

peut s'appuyer en outre sur une coopération étroite avec Mme Anne-Lise BACHELARD, responsable des dossiers juridiques de la RÉGIE DE LA CITÉ, ce qui permet une synergie et une rationalisation des frais de fonctionnement correspondant aux objectifs de collaboration des deux régies. Enfin, grâce à sa formation juridique complète, Me DESPONT peut également traiter d'affaires relevant du droit du travail, des assurances ou de la construction.



RÉGIE DE LA CITÉ SA

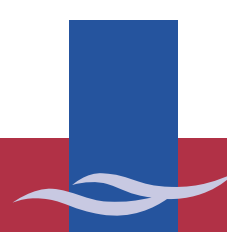
Tél. 819 86 86

Fax 310 00 30

Locations

Locations résidentielles
et commerciales

Ventes



RÉGIE DU RHÔNE SA

Tél. 319 97 97

Fax 319 97 00

Locations

Locations résidentielles
et commerciales

Ventes

3 place du Molard
1211 Genève 3

819 88 80 / 319 97 71

819 86 25 / 319 97 81

819 86 05