Droit genevois dans les matières concernant le notariat

Cet énoncé comporte 2 pages

Question 1

Paul vient vous voir à l'étude suite à une prise de rendez-vous urgente. En effet, une belle opportunité s'offre à lui. Lucille et Jacqueline ont hérité d'un appartement de 7 pièces immatriculé au feuillet 4444-42 de Genève-Plainpalais, ancien domicile de leur père décédé il y a peu. Les hoirs souhaitent s'en débarrasser rapidement à un prix défiant toute concurrence. Paul vous indique également que seraient compris dans la vente des parts (droits) de copropriété dans des petits appartements communs, appartements appartenant en copropriété à l'ensemble des propriétaires d'étage. Ces appartements sont loués et permettent de diminuer les charges de copropriété.

a) Il souhaite signer (rapidement) une vente directe portant sur l'ensemble des biens susvisés. Que lui-répondez-vous ?

b) Votre réponse est-elle différente si la vente ne portait que sur l'appartement immatriculé au feuillet 4444-42 de Genève-Plainpalais ?

c) Votre réponse serait également différente si la vente ne portait que sur une ou plusieurs parts (droits) de copropriété dans des appartements communs ?

NB : le certificat d'héritier a été établi et les hoirs sont de nationalité suisse.

Question 2

Stéphane vient vous consulter. Ses avoirs de deuxième pilier se trouvent actuellement auprès de la fondation « The Best Fondation de Prévoyance » avec siège à Lausanne. Le But de la fondation est de préserver et développer la prévoyance professionnelle pour les employés, pour les employeurs des sociétés affiliées ainsi que pour leurs proches et leurs survivants.

Il vous explique vouloir faire des travaux dans sa villa et lever de la dette. Il a convenu avec sa fondation qu'il utiliserait une partie de ses fonds provenant de son deuxième pilier pour réaliser son projet. En contrepartie, la fondation exige la création d'une cédule de registre sur le bien immobilier.

Quelles pièces et/ou annexes et/ou clauses particulières devez-vous prévoir pour votre dépôt au registre foncier de Genève ?

Question 3

Vous devez préparer un acte de vente portant sur la parcelle 3333 de la commune de Meinier située en zone 4b protégée, avec divers bâtiments. Cette parcelle a des droits dans une parcelle dépendante située en zone agricole de développement 4b.

Quelle constatation devez-vous intégrer dans votre acte de vente ? Devez-vous fournir des pièces ?

Question 4

Vous devez préparer un acte de vente par l'Etat de Genève en faveur de la société XYZ SA portant sur une parcelle située en zone de développement industriel et artisanal. XYZ SA s'est engagé auprès de la venderesse à mettre en valeur la parcelle selon un plan prédéfini par l'Etat de Genève.

A quoi devez-vous rendre attentive XYZ SA ?

Question 5

Une société importante vous consulte et vous indique avoir reçu en échange une parcelle située en zone 1. Elle vous indique que cette parcelle a fait l'objet d'un remembrement foncier urbain par voie de déclaration d'utilité publique et que des travaux prévus dans le plan d'aménagement doivent être entrepris d'ici 1 mois.

A quoi devez-vous rendre attentif votre cliente ?

Question 6

Vous avez été commis aux fins d'instrumenter un acte de bénéfice d'inventaire.

Une fois l'acte instrumenté, vous l'adressez à la Justice de Paix pour que cette Juridiction prononce la clôture de l'inventaire.

La Juge de Paix refuse, arguant de l'absence de possibilité de consultation. Quid ?