Examen pour l'obtention du brevet de notaire- Session 2026

Épreuve orale

Droit immobilier et droit des obligations

Cet énoncé comporte deux pages et les deux annexes suivantes :

- Extrait RF
- Titre original de la cédule hypothécaire nominative de CHF 34'000

Cas No 1 :

Marco et Lisa sont mariés sous le régime de la séparation de biens.

Marco est propriétaire de la parcelle 5678 de la Commune de Collex-Bossy. Ce bien lui a été donné, en 2024, par son père Enrique, ancien avocat spécialisé en droit de la famille, par acte de donation avec dispense de rapport.

Lors de l'achat par Enrique de la parcelle 5678 de la Commune de Collex-Bossy en juin 2001, il était stipulé dans l'acte d'achat que la cédule hypothécaire sur papier nominative de CHF 34'000 était remise par M. Jean Liberta (soit le vendeur) à Enrique libre de tout engagement et gratuitement le jour de l'inscription de l'acte d'achat au Registre foncier.

Marco est au chômage depuis plus d'une année. Lisa dispose d'une situation financière confortable.

Les époux souhaitent faire construire une villa sur la parcelle appartenant à Marco et prennent contact avec une banque pour obtenir le financement nécessaire.

La banque indique qu'elle pourrait envisager l'octroi d'un crédit à condition que Marco et Lisa soient codébiteurs de l'emprunt hypothécaire et copropriétaires de la parcelle, laquelle sera grevée d'une cédule hypothécaire de registre CHF 1'200'000 garantissant le prêt.

A la suite de cet entretien, Marco envisage de consentir à Lisa une donation portant sur une part de copropriété d'une moitié de sa parcelle.

Il sollicite alors l'avis de son père. A cette occasion, Enrique attire l'attention de Marco sur le fait qu'en cas de divorce et compte tenu de leur régime matrimonial, Marco ne pourrait peut-être pas récupérer la valeur de la part de copropriété d'une moitié donnée à Lisa.

Lisa et Marco viennent dès lors vous consulter et vous soumettre les questions suivantes :

a) Marco vous remet le titre original de la cédule grevant la parcelle 5678 de la Commune de Collex-Bossy et vous demande si Lisa et lui peuvent utiliser ce titre et procéder à une augmentation hypothécaire d'un montant de CHF 1'166'000 à la place de constituer une nouvelle cédule de registre de CHF 1'200'000 ?

b) Comment les époux peuvent-ils s'assurer qu'en cas de divorce, Marco puisse récupérer la part de copropriété donnée à Lisa et que Lisa, puisse de son côté,

récupérer l'investissement qu'elle aura consenti pour les travaux de construction de la villa ?

Ils souhaitent que la solution adoptée fasse l'objet d'une inscription au registre foncier afin qu'elle soit opposable aux tiers. Quelles solutions pourriez-vous imaginer pour s'approcher au plus du souhait de Lisa et de Marco ?

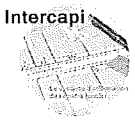
c) Votre analyse et les solutions proposées seraient-elles différentes si Marco envisageait, non pas de donner, mais de vendre la part de copropriété d'une moitié à Lisa ?

Cas No 2 :

En février 2026, Marco et Lisa concluent un contrat d'entreprise générale portant sur la construction de leur villa. Ils réceptionnent et emménagent dans leur villa en décembre 2026. En février 2027, Marco et Lisa reviennent vous consulter. Un mois auparavant, Lisa a constaté avec effroi que l'ensemble des vitres de la villa étaient rayées. Enrique, le père de Marco, leur indique qu'il est désormais trop tard pour annoncer les défauts. Qu'en pensez-vous?

Extrait du registre foncier Bien-fonds Collex-Bossy / 5678

Cet extrait n'a aucun effet juridique !



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6615 Collex-Bossy
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	5678
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH129252656386
Surface Mutation	860 m², Mensuration Officielle
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Collex
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle

CARLOS Marco, 23.03.1980, route des Méandres 72, 1239 Collex 31.01.2024 2024/7346 Donation

Mentions

08.12.1980 A3062 Préemption fav. Etat et Commune (LGL)

ID. 2004/059477

EREID : CH66270000000054941479

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

31.01.2024 2024/7346 (c) Droit de retour ID. 2017/000747994

EREID : CH6548348383839

en faveur de CARLOS Enrique, 23.05.1950

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

24.09.1965 B34224 Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 34'000.00, 1er rang,

intérêt max. 4% ID. 2004/04857583, droit de gage individuel

EREID : CH647487483399494

Créancier hypothécaire LIBERTA Janine , 04.06.1905 11.06.2001 4756

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 16.03.2026 (Aucune)

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché
???gegeneintraegevonDITDienstbarkeiten???	Affiché
UID pour les personnes physiques	Affiché

Cédule hypothécaire nominative

No B34224/1965

Constituée. le	24.09.1965	B34224/1965
Délivrance d'un nouveau titre	11.06.2001	4756/2001

Francs ----34'000.--

Créancier lors de la délivrance de la cédule :

LIBERTA Janine

Les intérêts et l'amortissement de cette dette sont payables aux conditions et termes fixés par le créancier : il est loisible à chacune des parties de dénoncer en tout temps la dette au remboursement moyennant un préavis de six mois.

En garantie du capital et des intérêts, il est constitué conformément aux dispositions du code civil {art 818 CCS), un droit de gage sur l'immeuble

Commune	*Immeuble	Lettre	Montant	Taux maximal	Rang	PCL
Collex-Bossy	B.F 15:5678	A	34'000.—	4%	1	

*Structure = NO commune : BF. DDP. PPE/COP - BF No du bien-fonds (parcelle), DDP No du droit distinct et permanent, PPE No du lot de propriété par étages, COP No de copropriété

Droits de gage de rang antérieur (montant total) : Néant

Droits de gage en parité de rang : Néant

Charges de rang antérieur (art 53 al. 6 ORF) : Dispensé

Voir le grand livre pour les autres charges de rang antérieur.

pr Le Conservateur :
Christian GAB

REGISTRE FONCIER DE GENÈVE

Important
La présente cédule hypothécaire, délivrée sur papier filigrané, doit être soigneusement conservée. A l'exception des transferts, seul l'office du registre foncier peut y apporter des modifications. Le juge est compétent pour annuler le titre en cas de perte. La cédule hypothécaire ne doit pas être perforée.

Transfert
La remise du titre est nécessaire pour le transfert de la créance constatée par la cédule hypothécaire. Si le titre est nominatif, mention y est faite du transfert opéré et du nom de l'acquéreur (voir art. 859 CCS).
Le débiteur qui paie la totalité de la dette peut exiger du créancier qu'il lui remette le titre non annulé (art. 873 CCS). Le débiteur peut réengager ce titre par un transfert à un nouveau créancier.

Les transferts s'opèrent au verso de ce titre.