Examen écrit droit immobilier 2025

Vous recevez aujourd'hui à l'Etude M. Damien Vincent, de nationalité française, ancien employé dans une ONG sise à Genève, actuellement domicilié à Meyrin, au bénéfice d'une carte de légitimation, mais en attente de l'obtention d'une autorisation de séjour, qui a décidé de se lancer dans le business de l'immobilier.

Il vous explique que les frères Da Costa sont chacun propriétaires d'un immeuble sur lesquels il a élaboré un projet de promotion qui consiste en la construction et la commercialisation de cinq villas mitoyennes avec un sous-sol commun dont l'accès se fera par le futur immeuble 1595. Il vous remet une copie de l'autorisation de démolir aujourd'hui en force et vous informe que l'autorisation de construire vous parviendra dans les prochains mois.

Il vous remet le dossier de mutation et vous demande de bien vouloir préparer le-s projet-s d'acte-s y relatif-s, étant précisé que les frères Da Costa sont disposés à venir le-s signer à votre meilleure convenance.

Par ailleurs, il vous informe qu'il n'a encore conclu aucun accord quelconque avec les propriétaires actuels des immeubles concernés. Il vous demande de bien vouloir le conseiller sur les différents types d'actes (sans les rédiger) qu'il peut conclure avec les frères Da Costa et lui indiquer quelles seront les clauses qui devront y figurer permettant de sauvegarder ses intérêts.

Enfin, il s'interroge sur le processus de commercialisation puisqu'à l'occasion d'un séminaire à la Fédération des Entreprises en Suisse, il a entendu parler de la possibilité pour un promoteur de limiter ses risques en ne vendant que le terrain conditionné à la signature d'un contrat d'entreprise.

Il vous saurait gré de bien vouloir lui expliquer quels sont les avantages pour les parties de ce modus operandi par rapport à une commercialisation classique, i.e. acquisition de l'immeuble par le promoteur qui se charge de la construction.

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
MENSURATION OFFICIELLE

07/2025

Dossier de mutation No

Commune **Confignon (18)**

Plan(s) **1**

Biens-fonds **1272-1577-1580**

MUTATION PARCELLAIRE

Mutation de projet

ATTENTION :
Mutation conforme au projet. Limites et surfaces susceptibles de modifications par un nouveau tableau de mutation (Art. 175 et 176 LaCC et 126 ORF).

Pieces du dossier juridique :

1. Titre	(1)
2. Anciens immeubles	(2)
3. Formation et états descriptifs des nouveaux immeubles	(2)
4. Plan(s)	(0)
5. Coupe(s)	(0)
6. Plan(s) de servitude(s) annexé(s)	(0)

Dossier technique :

Esquisse(s) de terrain	(1)
Mesures et calculs des point(s) fixe(s)	(0)
Mesures et calculs du levé de détail	(1)
Dossier de calibration GNSS	(0)

Acte dresse par

Maitre : **Candidat**
Réf.
Acte accepte le

Office de l'urbanisme

Émoluments :

Préavis favorable sous condition.

Voir rapport annexe N°046935

Autorisations de construire réservées
Genève, le 28 janvier 2025

OCAN
Office cantonal de l'agriculture et de la nature

Décision de la compétence de la commission foncière agricole

Décision du Annexe

Émoluments :

Genève, le

L'auteur du dossier : **GEOMETRES SA**
Rue des Francs-Tireurs 1
1200 Genève

Dossier N° XZY
Établi le 07.03.2025
Modifie le
Vérifié le

DIT
Direction de l'information du territoire

Introduction en base de données effectuée le :

Visa accorde sous condition
Visa accorde sous condition

ANCIENS IMMEUBLES

Numéros	Surfaces R.F. m2	Diff m2	Surfaces corrigées m2	Parcelles divisées en	surfaces m2	Observations
1272	1600		1600	A	60	
				B	160	
				C	160	
				D	160	
				E	240	
				F	400	
				G	418	
				H	2	
1577	100		100		100	
1580	1601	-1	1600	A	760	
				B	160	
				C	160	
				D	160	
				E	260	
				F	100	
				G	0	
Totaux	**3301**	**-1**	**3300**		**3300**	

FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF DES NOUVEAUX IMMEUBLES

Objets	Numéros	Formation/Désignations	corr. math. m2	Surfaces m2	Observations
Plan(s)	6				
Immeuble Situation	1590	1272A+1272H+1580A = Confignon		822	Nouveau
Immeuble Situation	1591	1272B+1580B = Confignon	1	320	Nouveau
Immeuble Situation	1592	1272C+1580C = Confignon		320	Nouveau
Immeuble Situation	1593	1272D+1580D = Confignon		320	Nouveau
Immeuble Situation	1594	1272E+1580E = Confignon		500	Nouveau
Immeuble Situation	1595	1272G+1577+1580G = Confignon		518	Dépendances
Immeuble Situation	1596	1272F = Confignon		400	Nouveau
Immeuble Situation	1597	1580F = Confignon		100	Dépendances
					Levé et abornement à la fin des travaux Certains immeubles projetés n'ont pas d'issue apparente sur le domaine public
		Totaux	1	3300	

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département du territoire
Office de l'urbanisme

RAPPORT 046935

Requête de :

au nom de :

en date du :

commune de :

feuille(s) :

parcelle(s) : 915, 1272, 1577, 1580 .

RAPPORT

Objet : SERVITUDE

Favorable sous conditions

Tout projet de matérialisation des nouvelles limites parcellaires (végétale ou minérale) sera proscrit

Objet : SERVITUDE

La servitude de distance et vue droite sera énoncée conformément à l'article 12 du règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses, du 27 février 1978.

Autorisations de construire réservées.

Pierre AYSANOA
Direction administrative et financière

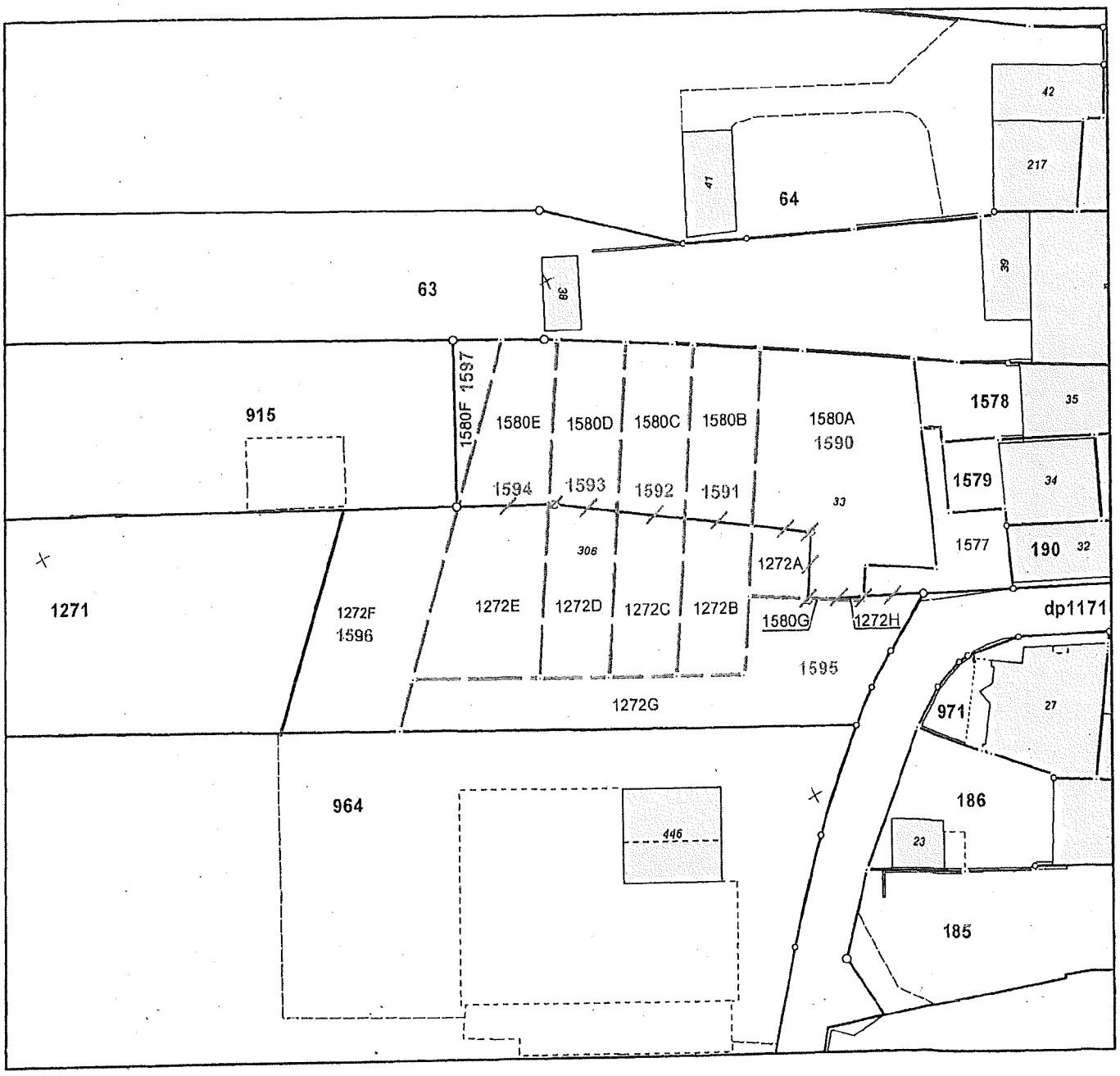
Direction administrative et financière (DAF) • Rue David-Dufour 5 • 1205 Genève
Tél. +41 (22) 546 73 23 • Fax +41 (22) 546 73 05 • e-mail : alexandre.vacher@etat.ge.ch • www.ge.ch/amenagement

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Extrait du plan du Registre Foncier

Commune : Confignon
Plan cad. N° :
Echelle: 1:500

Mutation N° :
Dossier :
Etabli le :
Modifié le :
Vérifié le:



Coordonnées moyennes : Y = 2'492'188.00m X = 1'116'482.00m

Légende et origine des données

Fond cadastral: Représentation en noir selon les normes cadastrales en vigueur
Données cadastrales en vigueur extraites de la base de donnée cantonale

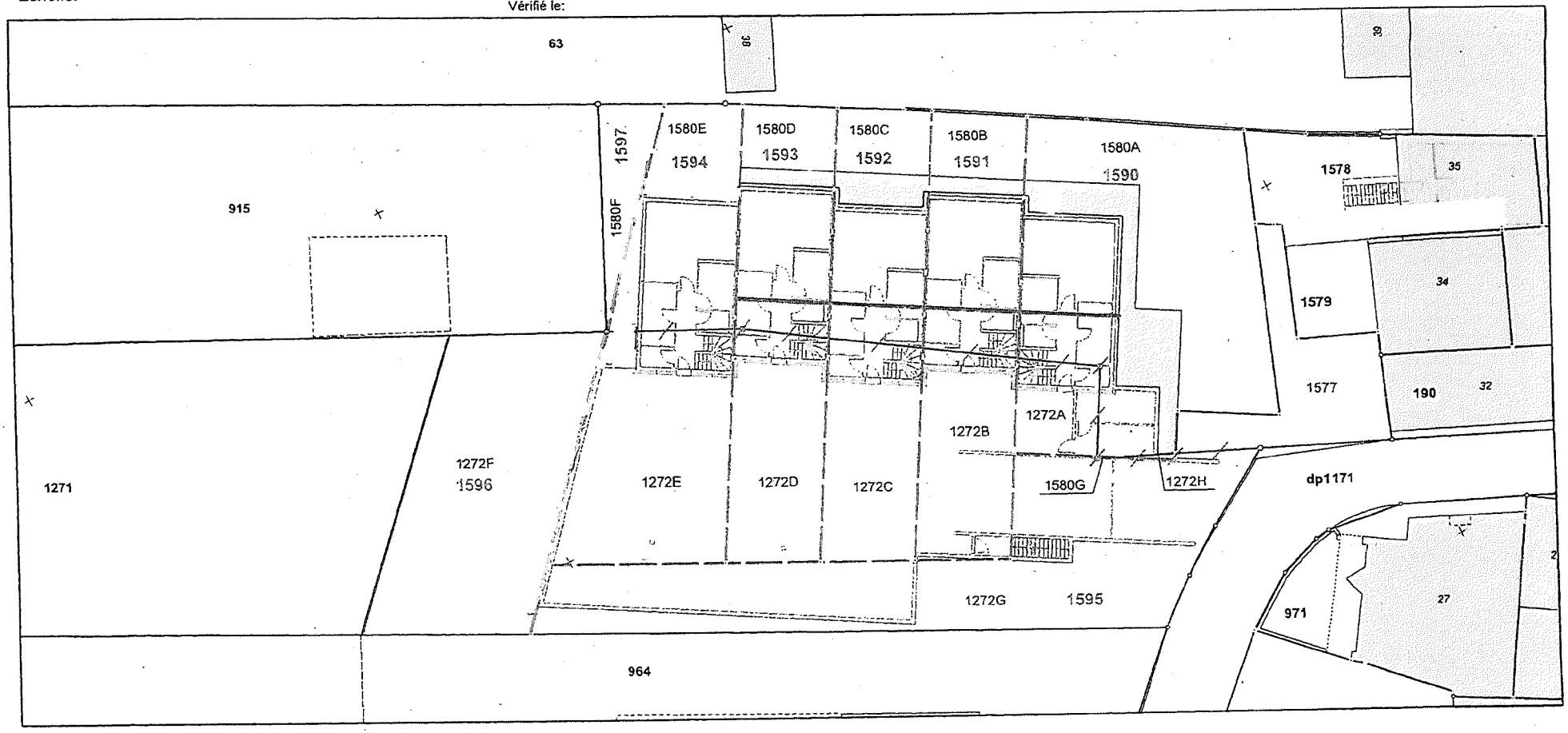
Légende: www.cadastrale.ch/legende

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Plan de servitude n° 1

Commune : Confignon
Plan cad. N° :
Echelle:

Mutation N° :
Dossier :
Etabli le :
Modifié le :
Vérifié le:



Légende

CANALISATION, multiple
CANALISATION, EU
Coordonnées moyennes : Y = 2'492'188.00m X = 1'116'482.00m

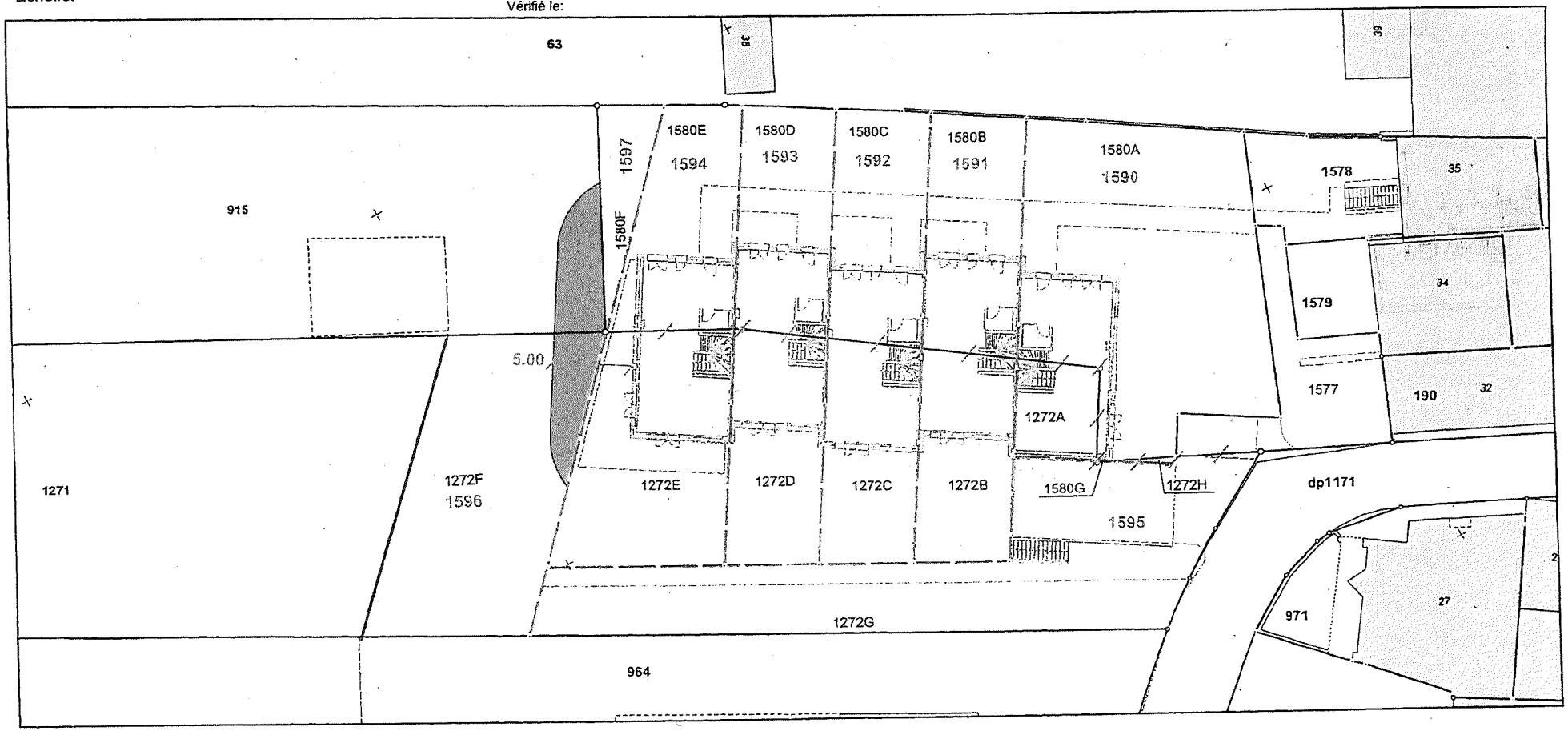
REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Plan de servitude 2

Commune : Confignon
Plan cad. N° :
Echelle:

Mutation N° :

Dossier :
Etabli le :
Modifié le :
Vérifié le:



Légende

CONSTRUCTION, distance et vue droite

Coordonnées moyennes : Y = 2'492'188.00m X = 1'116'482.00m

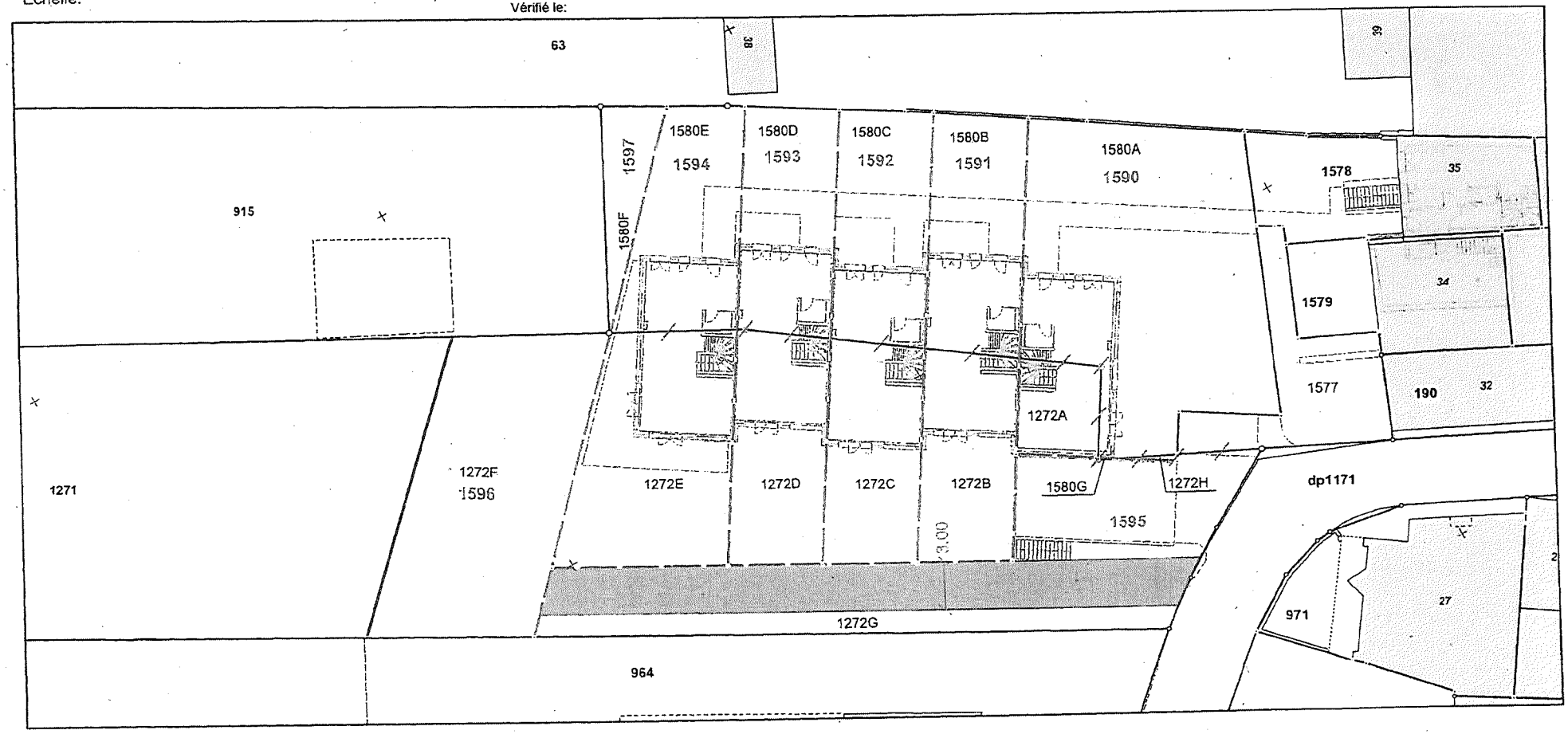
REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Plan de servitude 3

Commune : Cmpignon
Plan cad. N° :
Echelle:

Mutation N° :

Dossier :
Etabli le :
Modifié le :
Vérifié le:



Légende

PASSAGE, rez

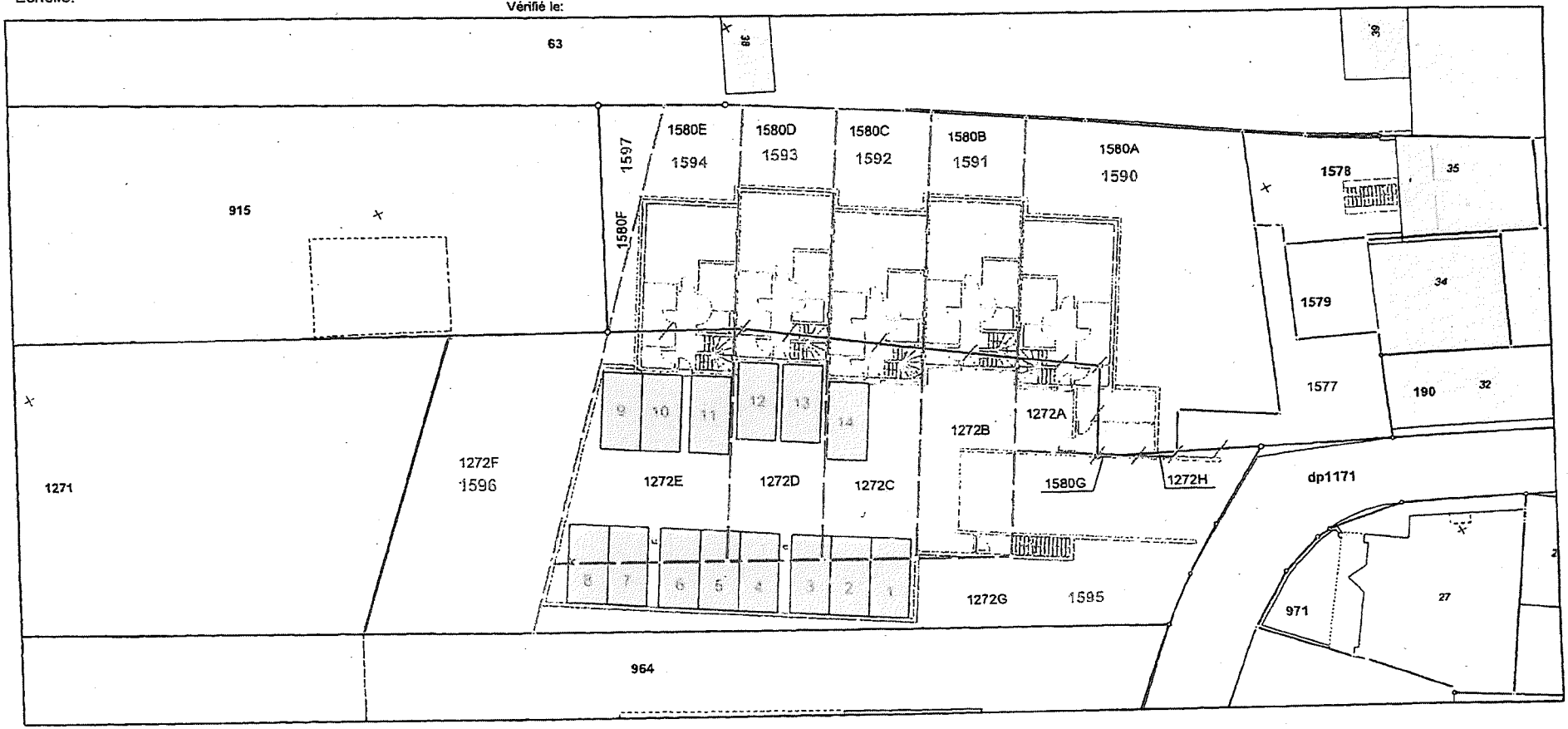
Coordonnées moyennes : Y = 2'492'188.00m X = 1'116'482.00m

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Plan de servitude n° 4

Commune : Cmpignon
Plan cad. N° :
Echelle:

Mutation N° :
Dossier :
Etabli le :
Modifié le :
Vérifié le:



Légende

USAGE, parking sous-sol 1 à 14

Coordonnées moyennes : Y = 2'492'188.00m X = 1'116'482.00m

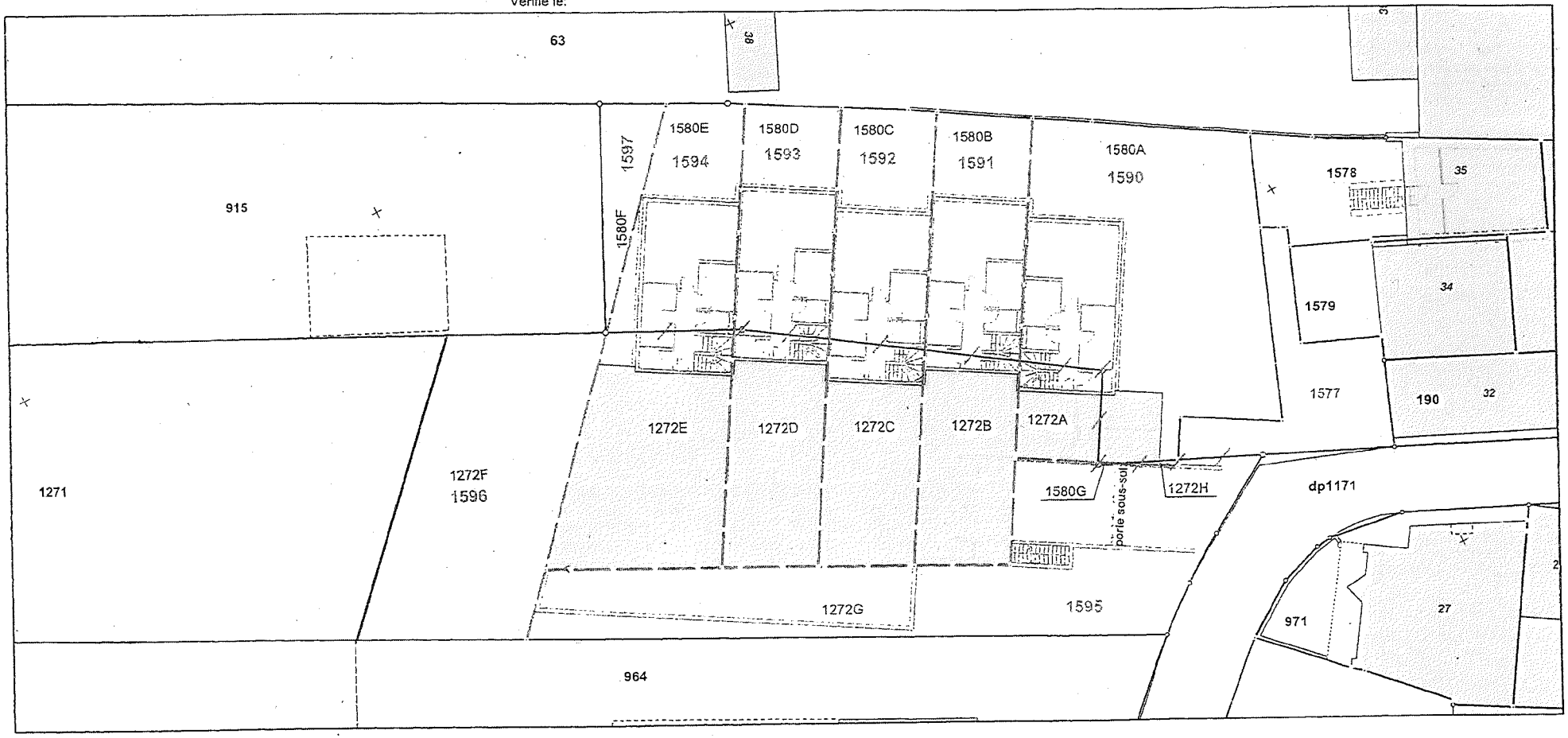
REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Plan de servitude n° 5

Commune : Cmpignon
Plan cad. N° :
Echelle:

Mutation N° :

Dossier :
Etabli le :
Modifié le :
Vérifié le:



Légende

CONSTRUCTION, empiétement sous-sol

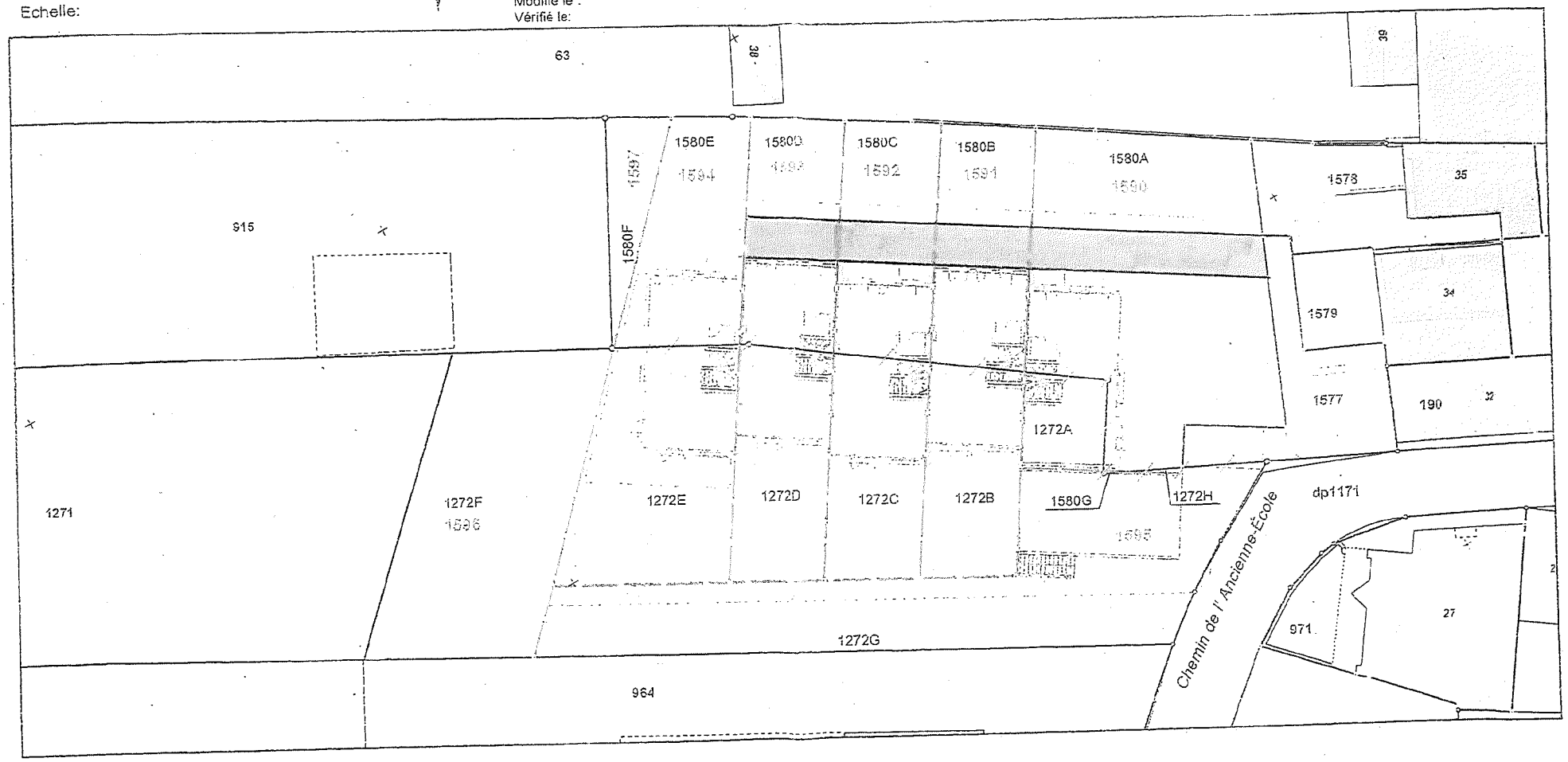
Coordonnées moyennes : Y = 2'492'188.00m X = 1'116'482.00m

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Plan de servitude n°6

Commune :
Plan cad. N° :
Echelle:

Mutation N° :
Dossier :
Etabli le :
Modifié le :
Vérifié le:



Légende

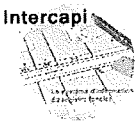
PASSAGE, passage à pieds

Coordonnées moyennes : Y = 2'492'188.00m X = 1'116'482.00m

Attribution des places de parking

Immeuble 1590	1 et 2
Immeuble 1591	3, 4 et 6
Immeuble 1592	5, 8 et 14
Immeuble 1593	7, 12 et 13
Immeuble 1594	9, 10 et 11

Extrait du registre foncier Bien-fonds Confignon / 915



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6618 Confignon
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	915
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH908263466508
Surface	2'733 m², Mensuration
Officielle Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Confignon
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle

ETAT DE GENEVE — 03.06.1919 7203 Legs

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

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

Intercapi

Extrait du registre foncier Bien-fonds Confignon / 1272

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6618 Confignon
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	**1272**
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH868265635579
Surface	1'600 m², Mensuration Officielle Mutation
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Confignon
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Habitation à un seul logement, Chemin François PERRIN 16, 1232 Confignon N° bâtiment : 2749, 130 m²
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle

DA COSTA Jorge, 17.05.1950, rue Prévost-Martin 4, 1205 Genève 07.07.1999 6512 Cession

Mentions

09.06.2005 2005/6240/0	(C) Restriction du droit d'aliéner (LPP) ID.2005/012062 EREID: CH662700000000057917786 en faveur de Fondation de prévoyance des employés de la Banque Cantonale de Genève, à Genève

Servitudes

19.12.1966 A2266	(C) (Type A) Distance et vue droite ID.2004/003721, 3381 EREID: CH662700000000048248278 en faveur de B-F Confignon /1580

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Texte contrat

Servitude, (Type A) Distance et vue droite, ID.2004/003721, 3381	Voir plan Voir conditions

Droits de gage immobilier

04.07.1979 B3067	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 220'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2005/008895, Droit de gage individuel Porteur UBS SA, GENEVE EREID: CH662700000000075389587

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

Extrait du registre foncier Bien-fonds Confignon / 1580

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6618 Confignon
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	**1580**
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH529331656315
Surface	1601 m², Mensuration Officielle Mutation
Numéro(s) plan(s) :	Aucun Part de surface
grevée	
Nom local	Confignon
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e) Observations MO
Observations RF	Provient de : 984 A (1236 du 11.11.2024)
Immeubles dépendants	Confignon 1577 sur 1/1

Propriété

Propriété individuelle

DA COSTA Henri, 06.11.1954, avenue Calas 10, 1206 Genève 06.11.2004 6000 Donation

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

19.12.1966 A2266	(D) (Type A) Distance et vue droite ID.2004/003721, 3381 EREID: CH66270000000048248278 à charge de B-F Confignon /1272

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

06.11.2004/6000	(C) Droit de retour EREID: CH66270000000068522578 en faveur de ALFONSO DA COSTA Roberta, 11.08.1944

Texte contrat

Servitude, (Type A)	Voir plan
Distance et vue droite, ID.2004/003721, 3381	Voir conditions

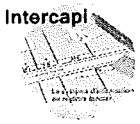
Droits de gage immobilier

15.06.2023 2023/6849/0	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 300'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2023/001442, Droit de gage individuel EREID: CH66270000000095401978 Créancier hypothécaire DA COSTA Henri, 06.11.1954, avenue Calas 10, 1206 Genève (IDE: CHE-186.917.022)

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

Extrait du registre foncier Bien-fonds Confignon / 1577



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6618 Confignon
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1577
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH596593316339
Surface	100 m², Mensuration
Officielle Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Confignon
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Observations MO	
Observations RF	Provient de : 984 D (12365 du 08.11.2022)
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

(Fonds dominant) Confignon /1580 sur 1/1 — 08.11.2022 2022/12365/0 Création dépendance

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

03.11.1977 D294	(C) (Type A) Distance et vue droite ID.2004/003722, 3382 en faveur de B-F Confignon /190
12.07.1984 A1709	(D) (Type C) Canalisations ID.2004/003723, 3383 à la charge de B-F Confignon /190

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

08.11.2022 2022/12365/0	Voir annotations aux fonds dominants dont dépend cet immeuble ID.2023/001059

Texte contrat

Servitude, (Type A) Distance et vues droites, ID.2004/003722, 3382	Voir plan Voir conditions Voir plan
Servitude, (Type C) Canalisations, ID.2004/003723, 3383	Voir conditions

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

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

Communes	Date de l'inscription	No R. F.
CONFIGNON	19 décembre 1966	3381

No original : A.2266

Droits à inscrire : Distance et vue droite

Exercice : Cette servitude portera l'interdiction de toute construction dans les limites de cette zone, étant entendu, qu'en cas de construction à édifier dans l'avenir sur la parcelle grevée la limite du fonds grevé sera considérée comme limite de la parcelle pour le calcul des distances, vues droites

Exercice Voir plan annexé au RS 3383, symbole 7 (IV)

Fonds dominants ou bénéficiaire			Fonds dominants et servants			Fonds servants		
Parcelles Nos	Plan fo	Modifications No P.J.	Parcelles Nos	Plan fo	Modifications No P.J.	Parcelles Nos	Pan fo	Modifications No P.J.
984		5261/1991				1272		

Extrait du registre des droits

Servitude ID 2004/003721, 3381

Données générales :

Droit ID	**Servitude** ID.2004/003721, 3381
Description	**(Type A) Distance et vue droite**
Observation	

Fonds servants	**dominants ou bénéficiaires**
B-F Confignon/1272	B-F Confignon/1580
	État de Genève

Fonds dominants indéterminés (DI) et dominants servants (CD)

Aucun

Exercice :

Voir plan

Voir conditions

Affaires en suspens :

Affaires du journal jusqu'au 29 mars 2018 Aucune

Genève, le 03 avril 2018

Émoluments :

Pour le Conservateur du registre foncier

Communes	Date de l'inscription	No R. F.
CONFIGNON	3 novembre 1977	3382

No original : D.294

Droits à inscrire : Distance et vue droite

Exercice : Cette servitude comportera l'interdiction de toute construction dans les limites de cette zone, étant entendu, qu'en cas de construction à édifier dans l'avenir sur la parcelle grevée la limite du fonds grevé sera considérée comme limite de la parcelle pour le calcul des distances, vue droite

Exercice Voir plan annexé au RS 3383

Fonds dominants ou bénéficiaire			Fonds dominants et servants			Fonds servants		
Parcelles Nos	Pian fo	Modifications No P.J.	Parcelles Nos	Pian fo	Modifications No P.J.	Parcelles Nos	Pan fo	Modifications No P.J.
190						984		·5261/1991

Extrait du registre des droits

Servitude ID 2004/003722, 3382

Données générales :

Droit ID	**Servitude** ID.2004/003722, 3382
Description	**(Type A) Distance et vue droite**
Observation	

Fonds servants	**dominants ou bénéficiaires**
B-F Confignon/1577	B-F Confignon/190
	État de Genève

Fonds dominants indéterminés (DI) et dominants servants (CD)

Aucun

Exercice :

Voir plan

Voir conditions

Affaires en suspens :

Affaires du journal jusqu'au 18 janvier 2019 Aucune

Genève, le 23 janvier 2019

Émoluments :

Pour le Conservateur du registre foncier

Communes	Date de l'inscription	No R. F.
CONFIGNON	12 juillet 1984	3383

No original : A. 1709

Droits à inscrire : Canalisations

Exercice : Les frais d'entretien et de réparation des canalisations seront à la charge du fonds servant.

Exercice Voir plan ci-annexé

Fonds dominants ou bénéficiaire			Fonds dominants et servants			Fonds servants		
Parcelles Nos	Plan fo	Modifications No P.J.	Parcelles Nos	Plan fo	Modifications No P.J.	Parcelles Nos	Plan fo	Modifications No P.J.
1577						1579		5261/1991

Extrait du registre des droits

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Servitude	(Type C) Canalisations ID 2004/003723, 3383
EREID	CH662700000000048248480
Registre foncier	Registre foncier Genève
Date de création	12.07.1984
No d'affaire	A1709

Données générales

Droit ID	Servitude ID 2004/003723, 3383
Description	(Type C) Canalisations
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	

Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Confignon/1579	B-F Confignon/1577

Fonds dominants indéterminés (DI) et dominants servants indéterminés (CD)

Aucun(e)

Exercices des droits

Voir plan

Voir conditions

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 25.01.2025 Aucun(e)

PLAN DE SERVITUDE N° 3511 R.S. ou P.J. : 3381 à 3384

Commune Confignon Plan 6 Echelle 1:500

Etabli le 9.1.1992
Complété le :
Actualisé le 13.8.1992

Plan mis à jour par le registre fo
ne bénéficiant pas de la foi publi

⑦ ▭ {Ⅳ Distance et vue droite R.S. 3381
Ⅱ } Distance et vue droite RS 3382

㊲ ▭ Ⅰ

㉒ ▭ Passage canalisations RS 3383

