Examen de droit genevois dans les matières concernant le notariat 15.05.2025 (2 pages)

Question 1

Paul est propriétaire d'un appartement de 8 pièces (selon cahier de répartition des locaux) sis à Champel (zone 3), ayant fait l'objet de rénovations importantes achevées il y a 2 mois. Il est aussi propriétaire d'un logement de concierge de 5 pièces (selon cahier de répartition des locaux) situé en zone industrielle et artisanale, également rénové récemment.

Jean, envisage d'acquérir ces deux appartements et voudrait savoir si la vente de ces appartements sera soumise à un quelconque contrôle LDTR. Que lui répondez-vous ?

Votre réponse serait-elle différente si l'appartement de 8 pièces précité en comportait 7 ?

Question 2

Stéphane est décédé le 20 janvier 2025 et n'a laissé ni ascendants ni descendants. Il a un frère et une sœur encore en vie. Aux termes d'un testament olographe, il a institué son neveu, Pierre, originaire de Lancy (GE) et domicilié à Bernex (GE), un autre neveu Albert, domicilié à Troinex (Ge) depuis le 4 septembre 2023, date de son retour à Genève après un séjour de 4 ans au Myanmar, et sa nièce, Paola, de nationalité exclusivement italienne, domiciliée en Italie, en tant qu'héritiers à raison d'un tiers chacun.

Stéphane avait acquis le 10 janvier 2025 un appartement neuf en zone de développement sis en la Commune de Bernex.

Pierre vient vous voir le 21 mars 2025 et vous indique qu'il a en ses mains le certificat d'héritier dûment homologué par la Justice de Paix, avec le certificat de non appel. Il vous indique que la succession a été liquidée et avoir le bordereau de taxation des droits de succession qu'il va acquitter (tout a été très rapide, Pierre a des contacts dans toutes les administrations…). Pierre vous mandate afin de requérir une mutation de l'appartement en hoirie suite au décès de Stéphane et procéder au partage selon les dispositions testamentaires. Il vous indique que c'est urgent et prend déjà rendez-vous le 1er avril 2025 en vos locaux.

Qu'en pensez-vous ?

Question 3

Aishwarya, de nationalité indienne, titulaire d'un permis B émis par l'autorité compétente vaudoise, souhaite signer un acte d'achat portant sur une quote-part d'un terrain sis à Genthod avec un contrat d'entreprise portant sur la construction de sa villa.

Est-ce que cette opération est réalisable d'un point de vue LFAIE ? Dans l'affirmative à quelles conditions et quels documents seront annexés à l'acte ?

Votre réponse serait-elle identique si a) elle était propriétaire d'un appartement à Coppet ? b) elle était titulaire d'un permis C ?

Question 4

Matej, un client de nationalité britannique, domicilié à Sion et titulaire d'un permis B, veut constituer une société avec siège à Céligny. Il souhaite que la société ait un but de holding et aussi un but immobilier.

Comment allez-vous rédiger le but social et quels documents, hormis ceux relevant du droit purement commercial, s'ils existent et sont nécessaires, allez-vous devoir remplir et déposer au RC ?

Votre réponse serait-elle différente si Matej était aussi de nationalité croate ?

Question 5

Monsieur Ducommun de nationalité française et domicilié à Londres souhaite s'établir à Genève avec sa famille et acquérir une villa.

Le courtier immobilier en charge de son acquisition vous appelle car il a trouvé le bien tant recherché à savoir une villa sise à Chêne-Bougeries pour un prix de CHF 10'000'000.-

Acheteur et vendeur souhaitent signer un acte aussi rapidement que possible.

Quel acte leur proposez-vous de signer ?

Dans quel délai estimez-vous que Monsieur Ducommun pourra-t-il devenir propriétaire ?

A quel montant **approximatif** estimez-vous les frais globaux (taxes fiscales, émoluments du notaire, émoluments du RF et autre frais divers) liés à cette acquisition ?

Si la villa devait être inscrite à l'inventaire, est-ce que cela modifierait votre raisonnement ?

Question 6

Le responsable du service immobilier des SIG vous contacte. L'institution doit vendre un de ses immeubles. Il est ravi car il a identifié un acquéreur qui souhaite signer sous 10 jours.

Le délai est-il réaliste ?