Epreuve orale - Session 2024 (24.04.2024)

Droit immmobilier et droit des obligations

Cet énoncé comporte 2 pages

CAS No 1

Pierre et Marie JACOBIN, de nationalité suisse, sont les deux seuls enfants de Paul et Anne JACOBIN et sont copropriétaires d'une parcelle de 2'490 m2 située dans la campagne genevoise en zone 4b protégée.

Sur une partie de cette parcelle se trouve une villa dans laquelle Marie, qui est informaticienne, vit et travaille à distance. Marie affectionne particulièrement la véranda qui a été ajoutée pour agrandir le salon, surtout depuis qu'elle est chauffée. Sur l'autre partie de la parcelle se trouve un champ que Pierre, qui a repris l'exploitation de Paul, utilise en ce moment pour la culture de pommes de terre.

Pierre et Marie ont toujours eu des relations difficiles. Ils se sont mis d'accord pour se répartir la propriété comme suit : à Pierre le terrain cultivé et à Marie la villa et la zone non cultivée aux alentours immédiats de la maison.

Pierre et Marie viennent vous voir.

Que leur conseillez-vous ?

CAS No 2

Charles DE ROCHEBIN vient vous voir. Il vous indique qu'ensuite du décès d'un proche, il est inscrit au registre foncier en qualité de propriétaire commun, avec 15 autres personnes, d'une parcelle sur laquelle se trouve une vieille bâtisse en très mauvais état qui nécessite de gros travaux à brève échéance.

Charles, qui dispose de moyens considérables, souhaite prendre les travaux à sa charge, les autres propriétaires connus se désintéressant du sujet et lui ayant donné, dit-il, carte blanche. Il vous indique qu'il préfère, pour des raisons d'optimisation fiscale, faire financer les travaux par une banque et qu'obtenir le prêt est pour lui une simple formalité. Il ne souhaite pas perdre de temps et vous indique qu'il compte demander à la banque que seule sa part soit grevée de la cédule hypothécaire garantissant le prêt.

Que lui dites-vous ?

Quelques temps plus tard, Charles revient vous voir. Après avoir discuté avec 11 des 15 autres hoirs, il vous indique qu'un accord a été trouvé pour vendre l'immeuble en l'état. Il est toutefois inquiet car les 3 derniers propriétaires sont introuvables. Il vous demande comment procéder.

Quid ?

CAS No 3

Sixtine SMITH est propriétaire de la parcelle 503 de Plan-les-Ouates, de belle dimension. Hier, elle a enfin reçu l'autorisation de construire un total de 12 logements sur sa parcelle, sous la forme d'habitats groupés. Folle de joie, elle vient vous voir en vue de la commercialisation de ce projet. Elle est pressée d'avancer et vous demande de procéder sans délai. Vous tirez l'extrait RF de la parcelle ainsi que le plan SITG (ci-joints).

Que lui dites-vous ?

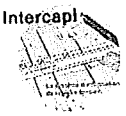
Cas No 4

Léopold BARRALI et Clémence CORNEILLE sont propriétaires de deux villas voisines. Léopold souhaite effectuer une promotion sur sa parcelle et approche Clémence pour éviter qu'elle ne s'oppose au projet. Après discussion autour d'une bonne bouteille, Clémence accepte à condition qu'un rideau d'arbres de 4 à 6 mètres de hauteur soit planté, entretenu et cas échéant remplacé, aux frais de Léopold, en limite de propriété, et ce afin de ne pas avoir la vue sur les nouvelles constructions.

Soulagé que Clémence n'ait pas d'autres exigences, Léopold accepte.
Ils viennent vous consulter afin de mettre en œuvre les rapports de droits nécessaires pour concrétiser leurs souhaits en lien avec ces plantations.

Que faites-vous ?

Extrait du registre foncier Bien-fonds Plan-les-Ouates / 503



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6633 Plan-les-Ouates
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	10235
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH668165634389
Surface	2'491 m², Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Les Echarpes
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Garage privé, N° bâtiment: B94, 15 m² Habitation à un seul logement, N° bâtiment: 393, 93 m², Chemin des Echarpes 26
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle

SMITH Sixtine, 05.07.1969,	18.06.2008 A1398 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

26.02.2008 2008/2014/0	(D) (Type G) Canalisations multiples ID.2008/00001, 69999 à charge de B-F Plan-les-Ouates/121
26.02.2008/2014/0	(D) (Type C) Servitude de passage ID.2008/00002, 70000 à charge de B-F Plan-les-Ouates/121

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Texte contrat

Servitude, (Type G) Canalisations multiples D.2008/00001, 69999	Voir plan
Servitude, (Type C) Passage, ID.2008/00002, 70000	Une servitude de passage. Cette servitude ne profitera qu'à la villa actuellement sise sur la parcelle 503 et non à des constructions ultérieures, sauf de remplacement et d'importance équivalente Tous les frais de maintien, d'entretien et de réparation de cette servitude seront à charge du fonds dominant Assiette : symbole G1 au plan original

Droits de gage immobilier

17.09.1946 B1964	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 17'000.00, 1er rang, Intérêt max. 5 1/2%, ID.2006/00000, Droit de gage individuel

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:
Numéro de radiation:
Structure détaillée de la propriété:
ID des autres droits:
ID des gages immobiliers:
Tous les titres de droit:
Extrait détaillé des autres droits:
Extrait détaillé des gages immobiliers:


N
66
146
148
f1
170
f2
170a
175b
f1
116
150
Chemin des Echarpes
464
428
314
28
30
315
316
16
18
317
465
449
450
337
24
26
338
491
71
5
98
151
14
72
R103
121
20
341
22
340
499
451
503
R10
12
67
120
14a
393
5bz
8.10
376
370
123
4
69a
69b
72
0
10m
1:500
Date: 29.02.2024