Epreuve de droit notarial 22.04.2024 (examen oral) **L'énoncé comporte 2 pages**

1) Prix de vente
Un acquéreur verse son prix d'achat sur le compte « Clients » de votre Etude directement depuis une banque située en Europe. Quelles vérifications faites-vous ?

Si les fonds proviennent d'une banque africaine quelles vérifications faites-vous ? Que faites-vous si les explications et documents soumis ne vous convainquent pas ?

Quid si les fonds proviennent d'une banque européenne détenue majoritairement par des Russes ?

2) Prix de vente
Versement d'une partie du prix de vente provenant de la vente d'un bien immobilier en France par un Confrère français sur le compte R du notaire.

Que demandez-vous comme pièce au client ?

Il s'avère par la suite qu'il y a plus de fonds reçus que de fonds demandé par vos soins pour le prix de vente et les frais d'acte.

Avec le disponible, le client vous demande ensuite de régler des factures à son nom qui n'ont rien à voir avec la transaction immobilière.

Que faites-vous concrètement dans cette situation?

3) Révision
Votre réviseur refuse de délivrer un rapport de révision dans les délais légaux car votre comptabilité n'est pas correctement tenue.

Quelles sont vos obligations légales à ce sujet ? Quelles sont les bases légales ?

Que doit contenir le rapport du réviseur ?

Que risquez-vous si ce rapport n'est pas établi et /ou qu'il n'est pas conforme à vos obligations ?

4) Instrumentation d'un acte pour exit
Vous êtes appelé pour établir une attestation authentique sur un formulaire de l'association EXIT pour une personne qui ne peut plus signer du fait de son état de santé.

Quelle est la base légale pour établir cette attestation authentique ? Que doit contenir matériellement cette attestation authentique ? Y-a-t-il des précautions spéciales à prendre dans ce cas de figure ?

5) Us et coutumes : cas pratique

Fraîchement nommé, vous envisagez d'installer vos locaux au coin de la Grand-Rue et de la rue de la Tour-de-Boël. Or, il se trouve qu'un Confrère est installé dans le même immeuble.

Avez-vous une quelconque obligation vis-à-vis de lui ?

Le Confrère vous indique que ses locaux disposent de sorties depuis les deux immeubles, ce qui est confirmé par son contrat de bail, mais qui n'est pas mentionné publiquement, seule l'adresse rue de la Tour-de-Boël étant indiquée. Quid ?

Bien que cette information ne soit pas publique, le Confrère vous avait transmis l'information comme quoi ses locaux disposaient de sorties depuis les deux immeubles avant votre installation. *Quid* ?

Question subsidiaire : que risquez-vous alors ?

Matériel fourni :

1) us et coutumes de la chambre des notaires de Genève
2) statuts de la chambre des notaires de Genève

***

**

*

US ET COUTUMES



CHAMBRE DES NOTAIRES DE GENÈVE

US ET COUTUMES

Chapitre I

DEVOIRS GÉNÉRAUX DES NOTAIRES

Article 1

Le notaire se consacre exclusivement à l'exercice de ses fonctions, sauf cependant à accomplir celles de toute autre nature qui lui seraient régulièrement conférées.

Conformément à son serment, il observe scrupuleusement les textes législatifs ou réglementaires qui régissent sa profession.

En toutes circonstances, même en dehors de son ministère, il fait preuve de la dignité et de la délicatesse que lui impose sa profession ainsi que des égards et de la courtoisie auxquels il est tenu dans ses relations avec ses confrères, le public et les représentants de l'administration.

Il s'abstient, dans sa vie privée et professionnelle, de toute activité non conciliable avec la dignité du notariat.

Le notaire agit et se comporte toujours de manière à ce que le public et les autorités puissent mettre leur totale confiance en lui.

Article 2

Le notaire garde, dans l'exercice de sa profession, toute son indépendance.

Il évite tous actes pouvant le mettre dans la sujétion matérielle de ses clients et toute opération mettant en danger son crédit ou son indépendance.

L'intérêt du notaire doit céder le pas à l'intérêt légitime du client.

Article 3

Il est interdit au notaire de prendre, dans l'exercice de son activité professionnelle (notamment actes, contrats, correspondance, plaques apposées à l'entrée de son Etude) d'autres titres que celui de notaire, auquel il peut toutefois ajouter ses grades universitaires et le nom de ses prédécesseurs.

Article 4

Le notaire ne porte à la connaissance du public que l'ouverture et le transfert d'une Etude, le début ou la fin d'une association ou d'une collaboration ou encore la reprise de son activité après une interruption de plus de trois mois.

Ces avis, conformes à la pratique locale, ne contiennent que les données indispensables et ne peuvent être insérés plus de trois fois dans le même journal.

Demeurent réservés les actes de publicité, soit par insertions dans les journaux, soit par voie de placards, dont le notaire est chargé par ses clients.

Article 5

Le notaire s'abstient de toute publicité payée ou gratuite, directe ou indirecte, de toute sollicitation ou démarche médiate ou immédiate auprès des autorités, des représentants d'autres professions ou des particuliers.

Les mentions habituelles concernant un notaire ou se rapportant à son Etude faites dans les livres d'adresses et annuaires ne doivent être soulignées ni par l'emploi de caractères gras ou d'encadrements ni d'aucune autre manière.

La Chambre des notaires comme telle peut prendre toutes mesures utiles à la défense et à la promotion de la profession.

Article 6

Tout notaire sur le point d'intenter une action en justice ou d'en être l'objet en raison de ses fonctions doit, avant toute poursuite ou aussitôt après assignation, faire connaître au président de la Chambre des notaires l'affaire qui donne lieu au litige.

Il en est en principe de même pour toute affaire portée devant l'Autorité de surveillance.

Le président de la Chambre des notaires est tenu au courant du suivi de l'affaire.

Article 7

Le notaire doit observer un secret inviolable sur tout ce qui a pu lui être confié en raison de ses fonctions, et ce tant au sujet de l'identité de sa clientèle que sur la nature des affaires traitées.

Son secret professionnel ne peut être levé que conformément aux dispositions légales.

Cette obligation doit également être respectée par le personnel de son Etude.

Chapitre II

RAPPORTS DES NOTAIRES ENTRE EUX

Article 8

Le notaire qui engage un stagiaire en informe le président et le présente à la séance suivante du Bureau de la Chambre.

Dans les trois mois qui suivent sa nomination, le notaire rend visite à tous ses confrères.

Article 9

Les notaires se doivent mutuellement conseils, services et appui.

Ils doivent notamment respecter la clientèle de leurs confrères et s'abstenir de toute démarche, sollicitation, pression, soit directes soit indirectes, dans le but de se procurer des affaires ou de détourner celles dont un confrère serait ou devrait être chargé.

Un notaire qui, par le moyen ou la promesse d'une réduction d'émoluments, aurait soustrait une affaire à un confrère, versera à celui-ci une indemnité équivalant à la moitié des émoluments auxquels l'affaire donne droit selon le Règlement sur les émoluments des notaires.

Article 10

Le notaire ne doit pas émettre des avis et appréciations défavorables sur ses confrères ni sur les actes reçus ou préparés par eux.

Il avertit ses confrères des erreurs ou imperfections qu'ils pourraient avoir commises et les aide autant que possible à les corriger.

Lorsqu'un notaire est consulté par un particulier, un fonctionnaire ou une administration sur l'activité ou les émoluments ou honoraires réclamés par un confrère, il doit s'abstenir de répondre et prendre contact avec le confrère ou renvoyer la question au président de la Chambre des notaires.

Les notaires entre lesquels naissent des divergences d'opinion ou s'élèvent des disputes, doivent tenter d'y mettre fin à l'amiable.

Article 11

Aucun notaire ne peut établir son Etude dans l'immeuble qui était occupé par l'un de ses confrères autre que son prédécesseur pendant cinq ans à compter du jour du départ de ce confrère, sauf consentement de celui-ci ou de son successeur.

A plus forte raison, il ne peut s'installer dans l'immeuble où l'un de ses confrères a déjà son Etude.

Article 12

Il est interdit au notaire de signer de confiance les actes préparés par un confrère intéressant directement celui-ci ou les membres de sa famille.

Il est d'un usage constant qu'un notaire ne réclame ni émoluments ni honoraires pour un acte préparé pour un confrère ou des membres de la famille de celui-ci avec lesquels il y a incompatibilité.

Article 13

Il est recommandé aux notaires de se conformer à l'usage qui veut que l'acheteur, l'emprunteur, ou plus généralement encore celui auquel incombe la charge des frais, ait le choix du notaire stipulateur.

Si le règlement de la succession est confié à un autre notaire, le notaire dépositaire de dispositions de dernières volontés a droit à des honoraires de gardiature fixés selon les circonstances.

Le notaire chargé d'une affaire devra avertir le confrère auquel des émoluments ou des honoraires pourraient être dus et lui prêter concours pour le recouvrement de ceux-ci.

Article 14

Lorsqu'un notaire, momentanément empêché, est remplacé par l'un de ses confrères qui agit comme le substituant, ce dernier ne peut prétendre à aucuns émolument ou honoraires.

La minute reste dans l'étude du notaire substitué qui demeure responsable de l'acte; est toutefois réservé le recours du notaire substitué à l'encontre du notaire substituant en cas de faute.

Toutefois, sous sa responsabilité, le notaire substituant constate les faits accomplis lors de l'instrumentation et vérifie la capacité des parties.

Article 15

Le notaire évite de demander à son collaborateur d'instrumenter des actes qui le concernent, lui ou sa famille.

Chapitre III

RAPPORTS DES NOTAIRES AVEC LES TIERS

Article 16

Il est interdit au notaire de fixer des émoluments ou honoraires forfaitaires pour une affaire ou un ensemble d'affaires, de même que d'accorder systématiquement ou d'une manière générale des remises ou des réductions d'émoluments ou d'honoraires.

Il ne doit pas convenir d'avance, ni même laisser supposer qu'il se contentera d'émoluments ou d'honoraires inférieurs à ceux que le tarif ou l'usage prévoient.

Toutes commissions ou rétrocessions sont interdites.

Article 17

Il est recommandé de demander une provision suffisante pour couvrir les frais, droits, débours, émoluments et honoraires; cette provision étant versée au plus tard lors de la signature des actes, elle met le client face à ses responsabilités financières.

Article 18

Les notaires s'abstiennent de rendre publics ou de divulguer de toute autre manière les différends qu'ils ont entre eux.

Tout notaire qui estime avoir à se plaindre d'un confrère, d'un avocat, d'un huissier, d'une autorité judiciaire ou administrative ne peut le faire sans passer par l'intermédiaire du président de la Chambre, qui, au besoin, en saisira le Bureau.

Article 19

Tout notaire faisant partie de la Chambre en respecte les statuts, les règlements ainsi que les us et coutumes.

Article 20

Le Bureau de la Chambre a les pouvoirs les plus étendus pour interpréter, faire respecter et appliquer les présents us et coutumes.

Il veille à ce que les notaires exercent leur profession avec courtoisie et correction.

Tout notaire accepte de se soumettre aux décisions de la Chambre et de son Bureau.

Article 21

Le notaire veille à ce que ses clercs et employés respectent également les présents us et coutumes.

Article 22

Tout nouveau notaire adhère au présent réglement en le signant.

****

STATUTS

CHAMBRE
DES NOTAIRES
DE GENEVE

CHAMBRE DES NOTAIRES DE GENÈVE

STATUTS

Chapitre premier

DÉNOMINATION, BUT ET SIÈGE

Article 1

Sous la dénomination de CHAMBRE DES NOTAIRES DE GENEVE, il existe une association régie par les présents statuts et subsidiairement par les articles 60 et suivants du Code Civil Suisse.

Article 2

Elle groupe les notaires du Canton de Genève et s'occupe de tout ce qui concerne leur profession :

Elle a donc notamment pour but de protéger l'honneur, l'indépendance et la considération du notariat, de créer et d'entretenir des liens de confraternité entre ses membres, de défendre leurs intérêts professionnels et économiques, de veiller à leur formation et à celle de leurs stagiaires et de s'occuper d'une manière générale de tout ce qui intéresse directement ou indirectement la profession de notaire.

Elle peut aussi :

a) examiner et résoudre, si possible, les questions qui lui sont soumises par l'un ou l'autre de ses membres;
b) donner son avis sur les différends qui pourraient s'élever entre l'un d'eux et les administrations publiques;
c) étudier les questions de droit concernant les lois ou projets de loi;
d) proposer une unification aussi complète que possible des tarifs existants et, le cas échéant, de suppléer à leur silence, par l'adoption de règles complémentaires;
e) faciliter les rapports entre confrères et servir au besoin d'arbitre entre eux;
f) étudier les réformes désirables dans la législation civile et administrative.

Article 3

Le siège de l'association est à Genève, en l'étude de son Président.

Chapitre deuxième

MEMBRES

Article 4

Les notaires du Canton deviennent membres de droit de la Chambre des notaires dès leur nomination par le Conseil d'Etat et par le seul fait de l'exercice de leur profession.

Il est d'usage qu'ils contresignent l'exemplaire original des présentes lors de la première assemblée qui suit leur nomination.

Article 5

Un notaire cesse de faire partie de la Chambre des notaires par :

a) démission volontaire donnée par écrit au Bureau de la Chambre des notaires;
b) exclusion signifiée par la Chambre des notaires pour des motifs graves;
c) cessation de l'exercice des fonctions de notaire.

Article 6

La Chambre des notaires peut décerner le titre de notaire honoraire à un notaire démissionnaire.

Les membres honoraires peuvent assister aux assemblées avec voix consultative.

L'honorariat peut être retiré par la Chambre des notaires au cas où le notaire s'en rendrait indigne. Cette décision doit être motivée.

Article 7

Un notaire régulièrement en congé reste membre de la Chambre des notaires, mais pendant tout le temps de son congé, il n'a qu'une voix consultative et ne paie aucune cotisation.

S'il reprend son activité professionnelle, il est rétabli dans tous ses droits et obligations vis-à-vis de la Chambre des notaires.

Chapitre troisième

ORGANISATION

Article 8

Les organes de l'association sont :

A. L'Assemblée générale
B. Le Bureau
C. Le Vérificateur des comptes.

A. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Article 9

L'assemblée générale se réunit en principe trois fois par année.

Toutefois, elle peut être convoquée plus souvent si le bureau le juge nécessaire ou sur la demande de cinq membres, au moins.

Article 10

Les convocations sont faites par avis adressé par écrit à chaque membre.

Elles indiquent l'ordre du jour de la séance.

Article 11

L'assemblée générale a les attributions suivantes :

1. l'élection du président, du bureau et du vérificateur des comptes,
2. l'approbation du rapport annuel,
3. l'approbation des comptes annuels,
4. la fixation de la cotisation annuelle et de toutes contributions extraordinaires,
5. l'exclusion et la réadmission d'un membre,
6. la modification des statuts et la dissolution de l'association,
7. le contrôle de l'activité des organes sociaux et leur révocation en tout temps,
8. l'adoption et la modification de règlements, notamment en matière d'us et coutumes.

Article 12

Sous réserve des dispositions de l'article 14, toute décision est prise à la majorité absolue des voix exprimées. Le président ne vote pas, mais départage en cas d'égalité.

Les élections ont lieu à la majorité absolue au premier tour, à la majorité relative au second.

Article 13

Les votations relatives à la réadmission des membres ainsi qu'à l'élection du président et des membres du bureau ont lieu au bulletin secret, à moins que l'assemblée ne décide la votation à main levée.

La votation relative à l'exclusion d'un membre a toujours lieu à bulletin secret.

Article 14

Toute décision relative à la modification des statuts ou à la dissolution de l'association est prise à la majorité des trois quarts des membres présents, pour autant que ceux-ci représentent les deux tiers de l'ensemble des membres.

B. LE BUREAU

Article 15

La Chambre des notaires est dirigée par un bureau composé de cinq membres au moins dont le président, un vice-président, un secrétaire et un trésorier, élus pour le terme d'une année et immédiatement rééligibles.

Les fonctions de secrétaire et de trésorier peuvent être cumulées.

En principe, le mandat du président est de deux ans, et chaque année, un membre du bureau doit être remplacé par un nouveau.

L'assemblée générale élit les membres du bureau et désigne le président; la répartition des autres fonctions est du ressort du bureau lui-même.

Le président sortant participe aux séances du bureau avec voix consultative.

Article 16

Le bureau représente l'association à l'égard des tiers. Il statue sur toutes les questions qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale.

Les attributions du bureau sont notamment les suivantes :

1. il convoque l'assemblée générale et exécute ses décisions,
2. il expédie les affaires courantes,
3. il donne son préavis sur toutes les demandes ou propositions à soumettre à l'assemblée générale,
4. il communique aux membres tout fait important relatif à l'exercice de la profession,
5. il désigne tout délégué et nomme au besoin toutes commissions d'étude.

Article 17

Le bureau est convoqué par le président ou à défaut par le vice-président, lorsque les circonstances l'exigent, ou à la demande de deux de ses membres.

La présence de la majorité de ses membres est nécessaire pour toute décision ou élection.

Le bureau décide à la majorité simple des voix exprimées.

Le président vote et départage en cas d'égalité des voix.

Les décisions peuvent être prises par voie de circulation pour autant qu'elles le soient à l'unanimité.

Article 18

LE PRÉSIDENT

Les attributions du président sont :

1. Expédier la correspondance courante pour autant qu'une décision préalable du bureau ne soit pas nécessaire.
2 Signer seul la correspondance courante au nom du bureau ou de l'association.
3. Répondre aux demandes de consultation des confrères relatives aux us et coutumes.
4. Donner son avis et tenter de liquider à l'amiable les différends entre confrères, ou entre un notaire et des tiers.
5. Dans les réceptions et manifestations de la vie publique, représenter l'association.

Article 19

La Chambre des notaires est engagée à l'égard des tiers par la signature collective à deux du président ou du vice-président avec un autre membre du bureau.

Article 20

C. LE VÉRIFICATEUR DES COMPTES

L'assemblée générale désigne chaque année un vérificateur des comptes, choisi parmi les membres de la Chambre des notaires à l'exclusion des membres du bureau.

Chapitre quatrième

FINANCES

Article 21

Chaque notaire paie une cotisation annuelle dont le montant est fixé chaque année par l'assemblée générale .

Article 22

Il peut être constitué un fonds destiné à faire face à des dépenses extraordinaires.

Article 23

Les membres de la Chambre des notaires n'encourent aucune responsabilité personnelle relativement aux engagements de l'association, lesquels sont garantis exclusivement par l'actif social.

Chapitre cinquième

CONTRÔLE ET SANCTIONS

Article 24
Contrôle

Quand les circonstances le justifient, le bureau de la Chambre des notaires désigne un ou plusieurs notaires choisis de préférence parmi les anciens présidents, pour contrôler une étude. Leur rapport est soumis au président et au bureau, qui prennent les mesures appropriées.

Ce contrôle porte sur le respect de la loi sur le notariat notamment quant aux actes, procédures, registres, répertoires et archives.

Les notaires sont tenus de fournir les renseignements et documents requis .

Article 25
Recours et contestations

Le président, avec l'appui du bureau, est l'autorité de recours en cas de contestations entre un client et un notaire ou entre des notaires, tant en ce qui concerne l'activité notariale que les notes de frais, débours, émoluments et honoraires.

Si le président ou un membre du bureau est l'objet d'une telle contestation, l'autorité de recours n'est composée que des autres membres du bureau.

Article 26
Sanctions

En cas de manquement à leurs devoirs professionnels, les membres peuvent être frappésd'une sanction, pouvant consister selon la gravité de l'infraction, dans l'avertissement, le blâme, ou l'exclusion. L'avertissement et le blâme sont de la compétencedu bureau, l'exclusion de l'assemblée générale.

Dans les cas très graves, le président, à défaut le vice-président, sur décision du bureau de la Chambre des notaires, peut informer l'autorité de surveillance prévue par la loi sur le notariat.

Les sanctions peuvent aussi être encourues en raison d'un comportement extérieur à l'exercice de la profession, dans la mesure où il affecte l'honorabilité ou la dignité de l'intéressé.

Dans les cas qui lui apparaissent comme très graves, le bureau à l'unanimité peut prononcer la suspension à titre provisoire, jusqu'à ce que les circonstances permettent à l'assemblée de prendre une décision.

Article 27
Fédération Suisse des Notaires

La Chambre des notaires est membre de la Fédération suisse des notaires, de même que les membres de la Chambre des notaires conformément aux statuts de la Fédération.

Les présents statuts ont été approuvés, à l'unanimité, lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 27 novembre 1990.

Le secrétaire :
Hugues RENAUD

Le Président :
Robert- Pascal FONTANET

CHAMBRE DES NOTAIRES DE GENEVE

AVENANT N° 1 AUX STATUTS DU 27 NOVEMBRE 1990

Article 1

L'article 15 des statuts de la Chambre des notaires de Genève du 27 novembre 1990 est supprimé et remplacé par un nouvel article 15 comme suit :

Article 15

La Chambre des notaires est dirigée par un Bureau composé de cinq membres au moins dont le Président, un vice-président, un secrétaire et un trésorier.

Les membres du Bureau sont élus par l'assemblée générale pour une année et sont immédiatement rééligibles pendant une durée maximale de dix années consécutives.

Passé ce délai ils ne peuvent être réélus au Bureau sauf interruption de leur mandat ou à moins qu'il ne s'agisse d'assumer le mandat de Président.

En principe, chaque année un membre du Bureau doit être remplacé par un nouveau. L'assemblée s'efforce de désigner en priorité ceux de ses membres qui sont en mesure de représenter au Bureau une Commission d'étude (art. 16 al.2 chiffre 5 des statuts) ou un autre organisme assurant la défense de la profession de notaire.

L'assemblée générale désigne le Président ; en principe le mandat du Président est de deux ans.

La répartition des autres fonctions est du ressort du Bureau lui-même ; les fonctions de secrétaire et de trésorier peuvent être cumulées.

Le Président sortant participe aux séances du Bureau avec voix consultative.

Article 2

Le présent avenant a été approuvé, à l'unanimité, lors de l'assemblée générale ordinaire tenue le 18 mai 2010.

Fait et signé à Genève,
Le 24 juin 2010

Le Président
Jacques WICHT

CHAMBRE DES NOTAIRES DE GENEVE
AVENANT N° 2 AUX STATUTS DU 27 NOVEMBRE 1990

Article 1
L'article 2 – al. 1 est modifié comme suit :

Article 2

Elle regroupe les notaires du Canton de Genève et s'occupe de tout ce qui concerne leur profession :
....

Article 2.-
La lettre d) de l'article 2 est supprimée.

Article 3.-
L'article 3 est modifié comme suit :

Article 3

Le siège de l'association est dans le canton de Genève.

Article 4.-
L'article 9 – al. 1 est modifié comme suit :

Article 9

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par année.

Article 5.-
L'article 10 – al. 1 est modifié comme suit :

Article 10

Les convocations sont faites par avis adressé par lettre ou courrier électronique à chaque membre.

Article 6.-
L'article 16 – al. 2 est complété comme suit :

Article 16

.....
6. il autorise l'ouverture des sites Internet des membres de l'association,
7. il prononce l'avertissement et le blâme.

Article 7.-
Le présent avenant a été approuvé, à l'unanimité, lors de l'assemblée générale ordinaire tenue le 12 juin 2012.

Fait et signé à Genève,
Le 20 juin 2012

La Présidente
Valérie MARTI

CHAMBRE DES NOTAIRES DE GENEVE

AVENANT N°3 AUX STATUTS DU 27 NOVEMBRE 1990

Article 17

L'article 17 est modifié comme suit :

...

La participation de la majorité de ses membres est nécessaire pour toute décision ou élection.

Les séances du bureau peuvent se dérouler en visioconférence.

...

Le présent avenant a été approuvé, à l'unanimité, lors de l'assemblée générale ordinaire tenue le 17 septembre 2020.

Fait et signé à Genève,
Le 6 octobre 2020

Le Président
Patrick BONNEFOUS