Droit genevois dans les matières concernant le notariat

EXAMEN ORAL DE ~~DROIT NOTARIAL~~ GENEVOIS 2023

1) Monsieur X. est propriétaire de deux appartements dans un même immeuble soumis à la propriété par étage dès sa construction.

   Il habite l'appartement No. 1 et loue l'appartement No 2.

   Il vous indique qu'il a acheté les deux biens à la construction de l'immeuble.

   Il souhaite vendre l'un des appartements, mais il hésite.

   A) Il vous demande de lui indiquer quelle est la procédure en cas de vente de l'appartement No 1 ou No 2.

   B) Au lieu de vendre, Monsieur X souhaite donner les deux appartements à son fils. Que lui répondez-vous ?

2) Monsieur X souhaite acheter un appartement en zone de développement comme investissement.

   Il vous indique que :

   - le vendeur a acquis cet appartement en janvier 2017 et l'a occupé jusqu'à ce jour ;
   - l'entrée moyenne des locataires/propriétaires a eu lieu en 2000 ;

   A) Peut-il acheter l'appartement comme il le souhaite ?

   B) Quel serait votre réponse si l'acquisition, ainsi que l'entrée moyenne des locataires/propriétaires remontait au mois de janvier 2014 ?

   C) Que répondez-vous au client qui, après avoir écouté vos conseils, vous avoue ouvertement que l'appartement restera finalement inoccupé ?

3) Monsieur X est propriétaire d'un appartement en zone de développement depuis 9 ans.

   Il a aujourd'hui trouvé un acquéreur. Les parties se sont mises d'accord sur un prix supérieur au prix au m2 du marché actuel du quartier.

   Monsieur X souhaite donc sceller l'engagement de l'acquéreur le plus rapidement possible et vous demande d'établir une promesse de vente et d'achat.

   Que lui répondez-vous ?

4) Monsieur X et Monsieur Y ont signé une vente à terme en date du 22 décembre 2022 par devant votre ministère.

La remise des clés est prévue pour le 25 juin 2023, date à laquelle l'appartement doit être libéré par le vendeur, qui a toujours occupé personnellement son bien.

Les parties viennent vous voir aujourd'hui pour vous demander d'annuler leurs engagements.

A) Que leur répondez-vous ?

B) Quelle serait votre réponse si la vente à terme avait été soumise à l'obtention d'un arrêté LDTR dument entrée en force et que la condition ne se réalise finalement pas?

5) Monsieur X a vendu cette année son ancien appartement chez l'un de vos confrères, appartement acquis en 2006. Il souhaite aujourd'hui vous mandater pour l'acquisition de sa nouvelle maison.

Ses fonds propres sont constitués en partie par le bénéfice de la vente.

Le nouvel achat porte sur une quote-part de terrain avec signature d'un contrat d'entreprise générale.

A) Il vous demande s'il a des démarches fiscales à entreprendre, s'il y a un délai à respecter et les principes de calcul de l'éventuel impôt ?

B) Il pense que l'achat de cette maison est sa dernière acquisition et vous demande quelles seront les conséquences fiscales en cas de revente de la maison dans 10 ans?

C) Que conseillez-vous au client si la vente avait été instrumentée il y a une semaine ?