**Epreuve orale- Session 2023**

**Droit immmobilier et droit des obligations**

**Cet énoncé comporte 2 pages**

**Cas No 1 :**

M. De la Rose est propriétaire des deux parcelles à Chêne-Bougeries (cf. extraits RF ci-annexés) qu'il a acquises avec son ex-épouse en 1997 en raison d'une part de copropriété d'une moitié chacun.

M. De la Rose vous consulte car il souhaite vendre une part de copropriété de 10% à son amie de longue date Mme Optimiste et une part de copropriété de 75% à son autre amie de longue date Mme Réaliste.

En effet, M. De la Rose, divorcé, Mme Optimiste, célibataire et Mme Réaliste, divorcée ont décidé de vivre ensemble.

M. De la Rose, Mme Optimiste et Mme Réaliste vous précisent que la maison n'offre pas la possibilité de faire une PPE mais qu'il est possible de faire une répartition géographique des pièces.

M. De la Rose et Mme Réaliste ont des enfants qui sont majeurs et volent de leurs propres ailes.

Mme Optimiste n'a jamais eu d'enfants.

Le divorce de M. De la Rose s'est très mal passé et il souhaite dans la mesure du possible ne pas contacter son ex-épouse.

M. De la Rose, Mme Optimiste et M. Réaliste souhaitent se protéger entre eux en cas de vente ou de décès de l'un d'entre eux.

Ils souhaitent également que les décisions soient prises en fonction du nombre de copropriétaires et non pas en fonction de la valeur des parts.

Veuillez indiquer la solution que vous préconisez pour respecter la volonté des parties.

Est-ce que la situation serait différente si M. De la Rose conservait une part de copropriété de 50% au lieu de 15% ?

Annexes: extraits du registre foncier

**Cas No 2 :**

M. Sérieux est copropriétaire d'une parcelle formant un chemin.

Il vient vous trouver car il a reçu ce matin un courier d'un de vos confrère lui demandant de contresigner une lettre afin d'approuver la création d'un lien de dépendance d'une part de copropriété dudit chemin avec une parcelle voisine.
Il vous précise que le courrier stipule que vous êtes le dernier copropriétaire à n'avoir pas encore consenti.

M. Sérieux , qui n'est pas très chaud pour cette opération, vous demande ce qu'il doit faire et quelles en seront les conséquences.

# Extrait du registre foncier Bien-fonds Chêne-Bougeries / 4042

Intercapi

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

**Etat descriptif de l'immeuble**

| | | |
|---|---|---|
| Commune politique | 6613 Chêne-Bougeries | |
| Tenue du registre foncier | fédérale | |
| Numéro d'immeuble | 4042 | |
| Forme de registre foncier | fédérale | |
| E-GRID | CH776388946587 | |
| Surface | 484 m², Mensuration Officielle | |
| Mutation | | |
| Numéro(s) plan(s): | Aucun | |
| Part de surface grevée | | |
| Nom local | | |
| Couverture du sol | | |
| Bâtiments/Constructions | Habitation à deux logements, N° bâtiment: 2129, 101 m² | Avenue des Cèdres 29, 1231 Conches |
| Observations MO | | |
| Observations RF | | |
| Immeubles dépendants | Chêne-Bougeries/3957 sur 1/4<br>Chêne-Bougeries/3490 Quote-part inconnue | |

**Propriété**

COP Chêne-Bougeries/4042-1 sur 1/2
Propriété individuelle
DE LA ROSE Justin, 07.12.1968, — 20.03.1997 1949 Achat

COP Chêne-Bougeries/4042-2 sur 1/2
Propriété individuelle
DE LA ROSE Justin, 07.12.1968, — 31.01.2007 2007/1072 Jugement

**Mentions**

Aucun(e)

**Servitudes**

Aucun(e)

**Annotations**

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

31.01.2007 2007/1072 (C) Préemption , jusqu'au 31.01.2032
ID 2007/003456 en faveur de DE LA ROSE Christine 25.02.1969

**Droits de gage immobilier**

17.11.2022 2022/12724/0 Cédule hypothécaire de registre, Fr. 1'380'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2004/033334, Droit de gage collectif, avec Chêne-Bougeries4044
Créancier hypothécaire MIGROS BANK AG (BANQUE MIGROS SA) (BANCA MIGROS SA) , société anonyme, ZURICH (IDE: CHE-105.841.533) 17.11.2022 2022/12724/0
Observation: Transformation en cédule de Registre, PJ. 12724 du 17.11.2022

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 30.04.2023 2022/4436 du 11.04.2023 11:16 annotation(s)

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

# Extrait du registre foncier Bien-fonds Chêne-Bougeries / 4044

Intercapi

**Cet extrait n'a aucun effet juridique !**

## Etat descriptif de l'immeuble

| | |
|---|---|
| Commune politique | 6613 Chêne-Bougeries |
| Tenue du registre foncier | fédérale |
| Numéro d'immeuble | 4044 |
| Forme de registre foncier | fédérale |
| E-GRID | CH416317658079 |
| Surface | 22 m², Mensuration Officielle |
| Mutation | |
| Numéro(s) plan(s): | Aucun |
| Part de surface grevée | |
| Nom local | Avenue des Cèdres 31 |
| Couverture du sol | |
| Bâtiments/Constructions | Garage privé, N° bâtiment: 2130, 22 m² |
| Observations MO | |
| Observations RF | |
| Immeubles dépendants | Chêne-Bougeries/4492 Quote-part inconnue |

## Propriété

COP Chêne-Bougeries/4042-1 sur 1/2
Propriété individuelle
DE LA ROSE Justin, 07.12.1968, — 20.03.1997 1949 Achat

COP Chêne-Bougeries/4042-2 sur 1/2
Propriété individuelle
DE LA ROSE Justin, 07.12.1968, — 31.01.2007 2007/1072 Jugement

## Mentions

Aucune

## Annotations

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

31.01.2007 2007/1072 — (C) Préemption , jusqu'au 31.01.2032
ID 2007/003456 en faveur de DE LA ROSE Christine 25.02.1969

## Droits de gage immobilier

17.11.2022 2022/12724/0 — Cédule hypothécaire de registre, Fr. 1'380'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2004/033334, Droit de gage collectif, avec Chêne-Bougeries/4042
Créancier hypothécaire MIGROS BANK AG (BANQUE MIGROS SA) (BANCA MIGROS SA) , société anonyme, ZURICH (IDE: CHE-105.841.533) — 17.11.2022 2022/12724/0

Observation: Transformation en cédule de Registre, Pj. 12724 du 17.11.2022

## Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 30.04.2023 — 2022/4436 — du 11.04.2023 11:16 — annotation(s)

**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