EXAMEN ECRIT DE DROIT IMMOBILIER - 2023

Ce matin, vous avez rendez-vous avec Philippe LAMOTTE, un client habitué de l'Etude, accompagné par son frère, Mathurin LAMOTTE, qui vous exposent ce qui suit :

Mathurin occupe sa retraite en publiant régulièrement sur internet des vidéos et des tutoriels ayant trait principalement aux techniques artisanales de distillation, de fruits et de racines, les plus diverses, qu'il signe *Le Post à Goulot*.

Par ce biais, il a renoué contact avec Divine TOPETT, un ancien flirt de jeunesse, qui possède un joli terrain, en campagne, et sur lequel il a planté quelques damassiniers. Fidèle à ses habitudes, il a dans l'idée de remettre en fonction son vieil alambic, pour lequel il a toujours gardé une affection particulière, et de distiller, confidentiellement et sous le manteau, sa production sous l'appellation *La Goutte à Goulot*, breuvage que ses fidèles followers ne manqueront pas de s'arracher.

Philippe, de son côté, suite aux diverses et fructueuses opérations immobilières, réalisées par le passé, en collaboration avec l'entreprise Feneborg Sàrl, a tissé de solides liens d'amitié avec les associés, et a fini par en racheter quelques parts, pour se lancer, avec eux, dans de nouvelles aventures.

Au printemps dernier, invité par Mathurin, pour faire un pique-nique bucolique, à l'ombre des damassiniers en fleurs, Philippe a repéré un terrain, non bâti, appartenant à Vincent POURCENT, qui jouxte la parcelle de Divine.

Philippe, dont le caractère entrepreneurial n'est plus à démontrer, a tout de suite flairé le fort potentiel de développement des parcelles de Vincent et de Divine.

Après de longues et pénibles négociations, Vincent ne souhaitant pas vendre sa parcelle, qui est dans sa famille depuis la nuit des temps, ni avoir à faire, de près ou de loin, avec Divine, en raison de vieux contentieux familiaux, Philippe a finalement pu mettre sur pied le projet qu'il vient vous soumettre.

A travers Feneborg Sàrl, il envisage de construire un bâtiment à usage d'habitation, sous la forme d'une propriété par étages, destinée à la vente, sur la parcelle de Vincent, comprenant un parking souterrain, qui serait en grande partie érigé dans le sous-sol de l'immeuble de Divine.

Vincent et Divine ont tous deux donné leur accord de principe à la réalisation de ce projet, moyennant qu'une rémunération adéquate, étalée dans le temps, et bénéficiant des meilleures garanties légales possibles, soit prévue pour chacun d'eux.

Pour financer le coût de ces opérations, ainsi que la construction du bâtiment, une promesse de financement, à hauteur de Fr. 3'000'000.- a été obtenue, par Feneborg Sàrl, auprès du Crédit foncier du Mandement société coopérative, à Russin, à garantir par une cédule hypothécaire de registre, en 1er rang. Habituée aux dépassements fréquents des coûts de la construction, Feneborg Sàrl souhaite d'ores et déjà constituer, en réserve, une cédule hypothécaire de registre, de Fr. 500'000.-, en 2ème rang, libre d'engagement.

Compte tenu des souhaits des différentes parties, Philippe vous charge de rédiger des projets pour les actes immobiliers nécessaires, pour permettre à Feneborg Sàrl, en tant que promoteur, d'acquérir la propriété du bâtiment et du parking souterrain, qu'elle construira sur les parcelles des deux voisins, pour garantir son financement, ainsi que pour mettre en place la PPE qu'elle entend ériger. Il vous laisse également le soin d'obtenir

toutes les éventuelles autorisations, administratives ou de tiers, nécessaires à la réalisation de ces opérations

Divine, étant d'accord d'accorder à Mathurin, un droit, viager, inscrit au Registre foncier, pour lui garantir la propriété de ses plantations, en échange de quelques bouteilles de sa production, ce dernier souhaite bien évidemment que vous vous chargiez, dans la foulée, de cet aspect.

Enfin, ils souhaitent également qu'une note soit adressée aux parties leur faisant part de toute remarque utile à ce propos.

Prière de citer les documents à remettre au Registre foncier, à l'appui des actes, afin qu'ils soient complets à son égard.

Il n'est pas nécessaire de rédiger les documents cités pour être annexés aux actes, ni les réquisitions au Registre foncier.

Tous commentaires ou recommandations pour les clients seront les bienvenus.

Cet énoncé comporte 2 pages

Annexes

Tableau de mutation
Extraits du Registre foncier
Registre des servitudes
Fiches de renseignements personnels
Extrait RC
Divers courriers

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
MENSURATION OFFICIELLE

DOSSIER DE MUTATION No :

Projet / Provisoire

Commune	:	Jussy (29)
Section	:	-
Plan(s)	:	31
Immeuble(s)	:	827
Bâtiment(s)	:	projet
Situation	:	Laiterie

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

Constituée avant la construction du bâtiment

Cahier de répartition des locaux

Dont la conformité aux prescriptions de l'art. 712b al. 1 CCS est certifiée par l'ingénieur géomètre officiel soussigné

Repose sur fonds voisin ☒ oui ☐ non

Pièces du dossier :

1.	Titre	(1)
2.	Plan de situation	(0)
3.	Elévation	(0)
4.	Plans de répartition des locaux	(3)
5.	Tableau de répartition des locaux et calcul des éléments constitutifs	(1)
6.	Tableau récapitulatif	(1)

L'auteur du dossier :

Acte dressé par

Maître
Réf.

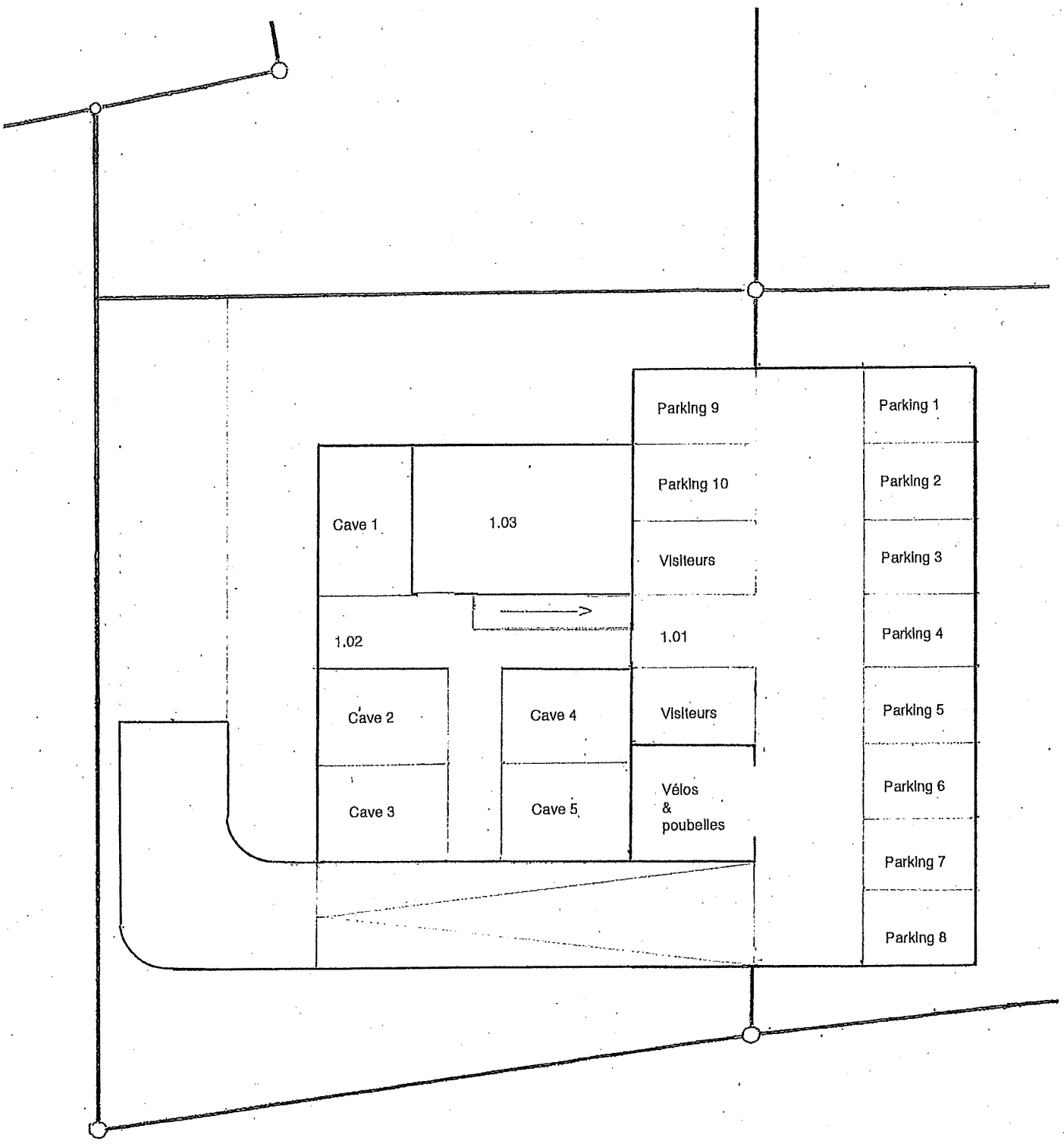
Dossier n°	:	1859
Etabli le	:	26.04.2023
Modifié le	:	
Modifié le	:	
Modifié le	:	
Vérifié le	:	

DIT
Direction de l'Information du Territoire :
Déposé le
Introduction en base de donnée le :

Plan de répartition des locaux

Mutation n° Projet

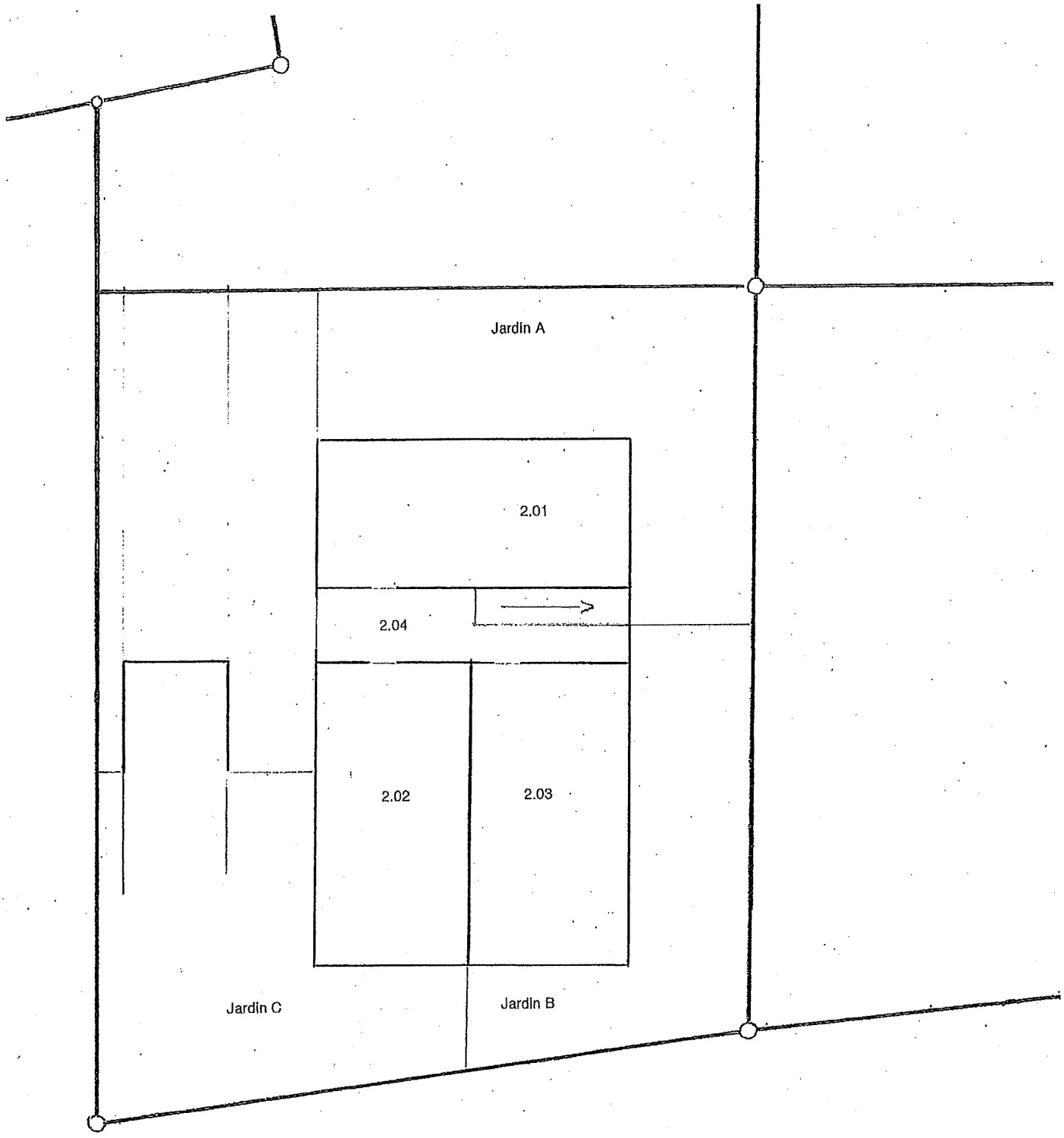
Commune	:	Jussy	Bâtiment	:	projet
Section	:	-	Niveau	:	1
Plan(s)	:	31	Etage	:	sous-sol
Immeuble(s)	:				
Echelle	:	1:250			



Plan de répartition des locaux

Mutation n° Projet

Commune	:	Jussy	Bâtiment	:	projet
Section	:	-	Niveau	:	2
Plan(s)	:	31	Etage	:	rez-de-chaussée
Immeuble(s)	:				
Echelle	:	1:250			



Plan de répartition des locaux

Mutation n° Projet

Commune	:	Jussy	Bâtiment	:	projet
Section	:	-	Niveau	:	3
Plan(s)	:	31	Etage	:	1er étage
Immeuble(s)	:				
Echelle	:	1:250			

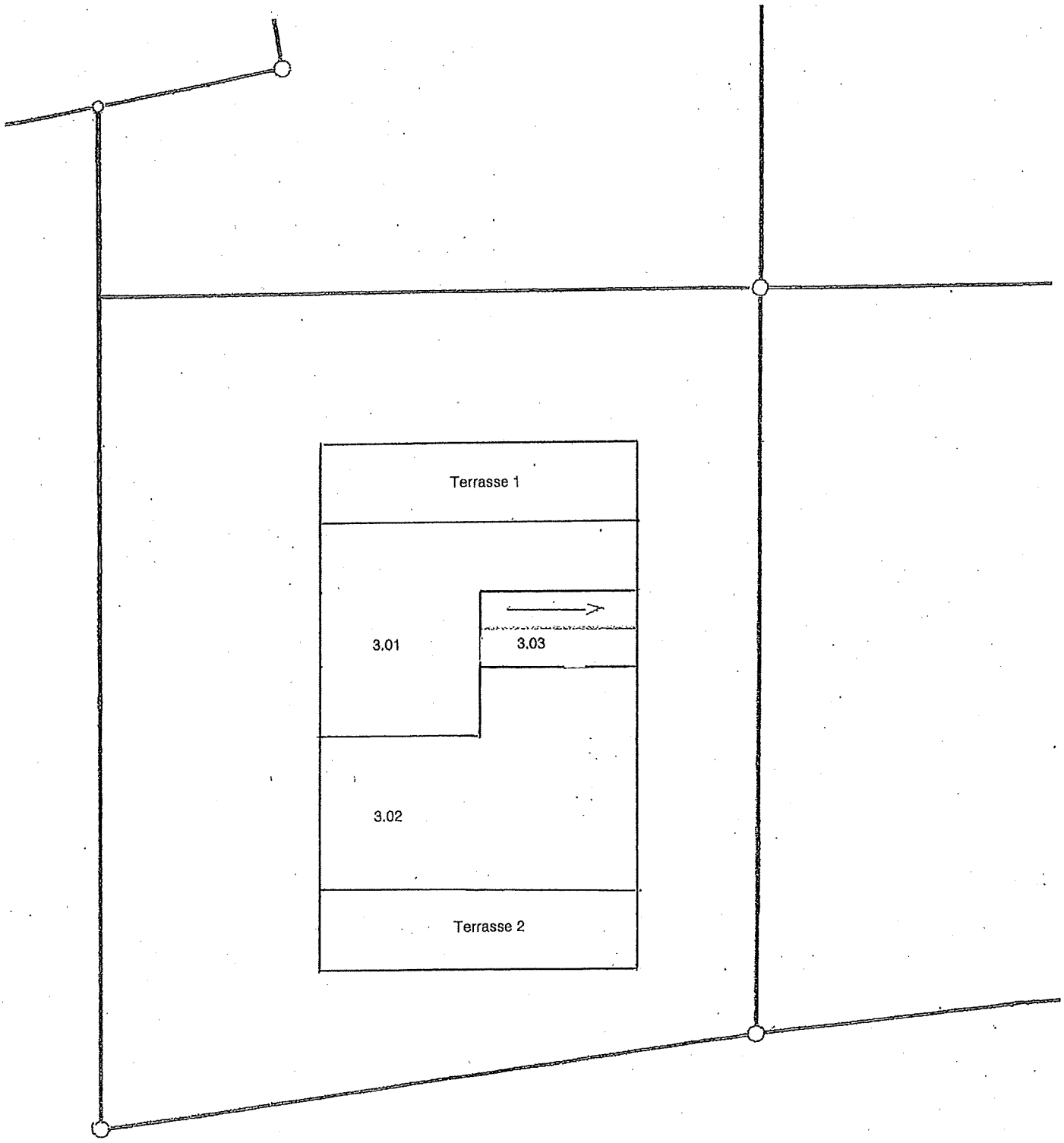


Tableau récapitulatif

Commune :
Section :

Immeuble/DDP : Mutation :

Feuillet RF	Valeurs	Lots	Locaux	Etage	Observations	Vient de	Va à
	en °/°°						
101	200	2.01	Appartement	Rez			
102	190	2.02	Appartement	Rez			
103	190	2.03	Appartement	Rez			
201	195	3.01	Appartement	Attique			
202	225	3.02	Appartement	Attique			
	1000						

Tableau de répartition des locaux

Commune : Jussy
Section : -

Immeuble/DDP : Mutation :

Plan page	Valeurs	Désignation		Locaux	Surfaces	Observations	Vient de	Va à
	en °/°°	Niveau	Partie		m2			
				Sous-sol				
	0	1	01	Parking - Accès	250	Partie commune - Repose pour 140 m2 sur fonds voisin		
	0	1	02	Caves - Accès	90	Partie commune		
	0	1	03	Local technique	30	Partie commune		
					370			
				Rez-de-chaussée				
	200	2	01	Appartement	42			
	190	2	02	Appartement	38			
	190	2	03	Appartement	38			
	0	2	04	Accès	22	Partie commune		
					140			
				Attique				
	195	3	01	Appartement	40			
	225	3	02	Appartement	50			
	0	3	03	Accès	10	Partie commune		
	1000				**100**			

Extrait du registre foncier Bien-fonds Jussy / 728

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Description de l'immeuble	
Commune politique	Jussy
Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	728
Forme du registre foncier	Fédérale
E-GRID	CH 854636 58782 12
Surface	1'000 m2, Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Laiterie
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Aucun
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	

Propriété	
Propriété individuelle	
TOPETT née PROVIDENCE Divine, 06.09.1960	23.09.1985/46664 Héritage

Mentions	
	Aucune

Servitudes	
15.05.1951 D327	(D) (Type C) Passage à pied et à véhicules ID.2004/014445, 2620
	à charge de B-F Jussy/272
15.05.1951 D327	(D) (Type G) Canalisations ID.2004/014446, 2621
	à charge de B-F Jussy/272

Charges foncières
Aucune

Annotations
(Profil des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
Aucune

Texte contrat
(D) (Type C) Passage à pied et à véhicules ID.2004/014445, 2620
(D) (Type G) Canalisations ID.2004/014446, 2621

Droits de gage immobilier
Aucun

Affaires en suspens	
Affaires du journal jusqu'au 01.05.2023	Aucune

Extrait du registre foncier Bien-fonds Jussy / 827

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Description de l'immeuble		
Commune politique	Jussy	
Tenue du registre foncier	Fédérale	
Numéro d'immeuble	827	
Forme du registre foncier	Fédérale	
E-GRID	CH 854636 58777 83	
Surface	1'680 m2, Mensuration Officielle	
Mutation		
Numéro(s) plan(s):	Aucun	
Part de surface grevée		
Nom local	Laiterie	
Couverture du sol		
Bâtiments/Constructions	Aucun	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Immeubles dépendants	Jussy/831 sur 1/4	

Propriété	
Propriété individuelle	
POURCENT Vincent, 29.01.1946	11.03.1970/1234 Héritage

Mentions	
	Aucune

Servitudes	
03.02.1961 D18	(D) (Type G) Canalisation ID.2004/014432, 2607
	à charge de B-F Jussy/831

Charges foncières
Aucune

Annotations
(Profil des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
Aucune

Texte contrat
Servitude (Type G) Canalisation ID.2004/014432, 2607

Droits de gage immobilier	
	Aucun

Affaires en suspens		
Affaires du journal jusqu'au 01.05.2023	Aucune	

Extrait du registre foncier Bien-fonds Jussy / 831

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Description de l'immeuble	
Commune politique	Jussy
Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	831
Forme du registre foncier	Fédérale
E-GRID	CH 84672 96589 671
Surface	503 m2, Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Chemin de la Laiterie
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Aucun
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun

Propriété	
(Fonds dominant) Jussy/827 sur 1/4	25.02.1965/869 Création dépendance
(Fonds dominant) Jussy/828 sur 1/4	25.02.1965/869 Création dépendance
(Fonds dominant) Jussy/829 sur 1/4	25.02.1965/869 Création dépendance
(Fonds dominant) Jussy/830 sur 1/4	25.02.1965/869 Création dépendance

Mentions
Aucune

Servitudes	
03.02.1961 D18	(C) (Type G) Canalisation ID.2004/014432, 2607
	en faveur de B-F Jussy/827
	en faveur de B-F Jussy/828
	en faveur de B-F Jussy/829
	en faveur de B-F Jussy/830

Charges foncières
Aucune

Annotations (Profil des cases libres, voir droits de gages immobiliers)	
5.02.1965 1965/869	Voir annotations des fonds dominants dont dépend cet immeuble ID.2004/0144467

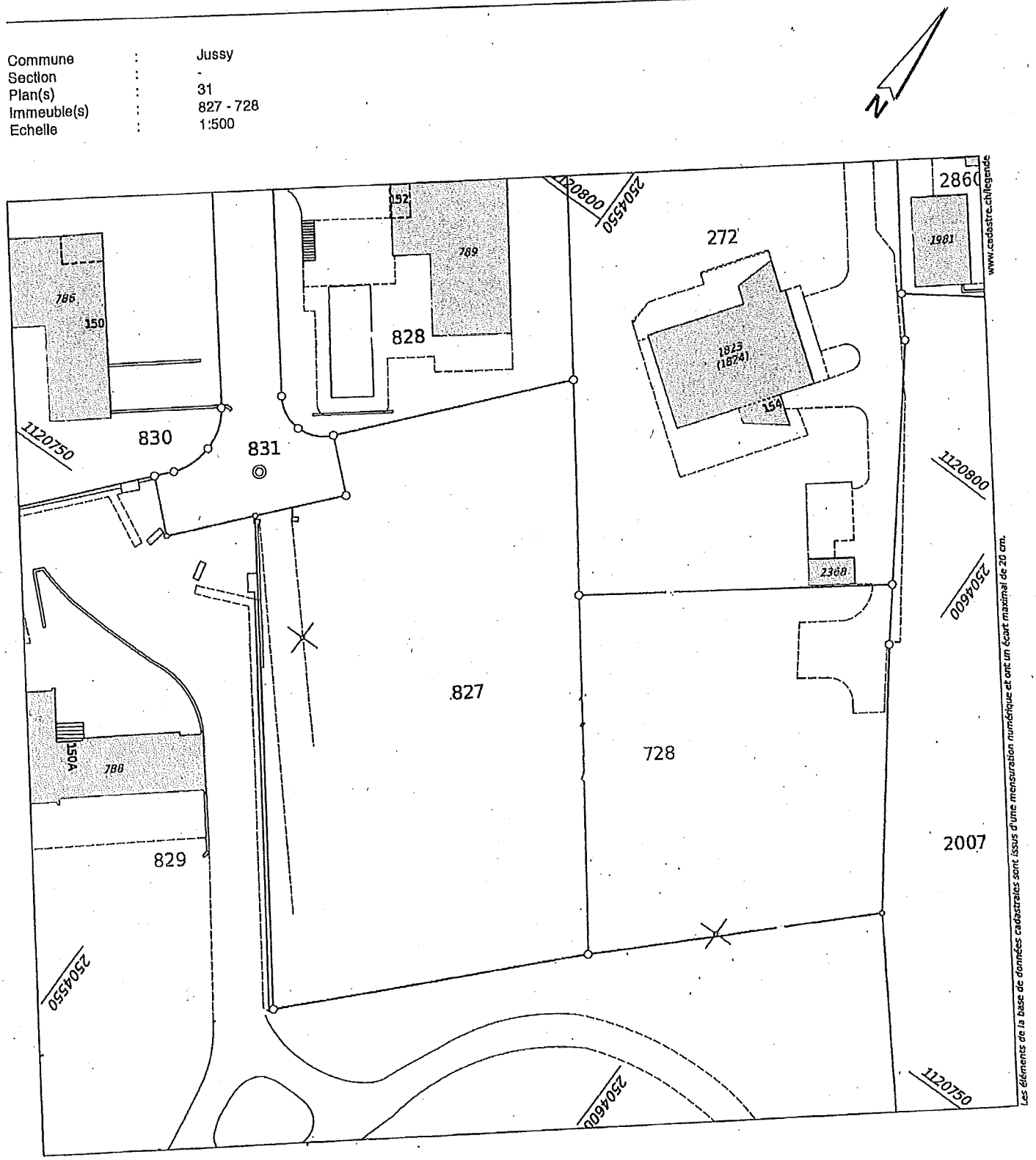
Texte contrat
Servitude (Type G) Canalisation ID.2004/014432, 2607

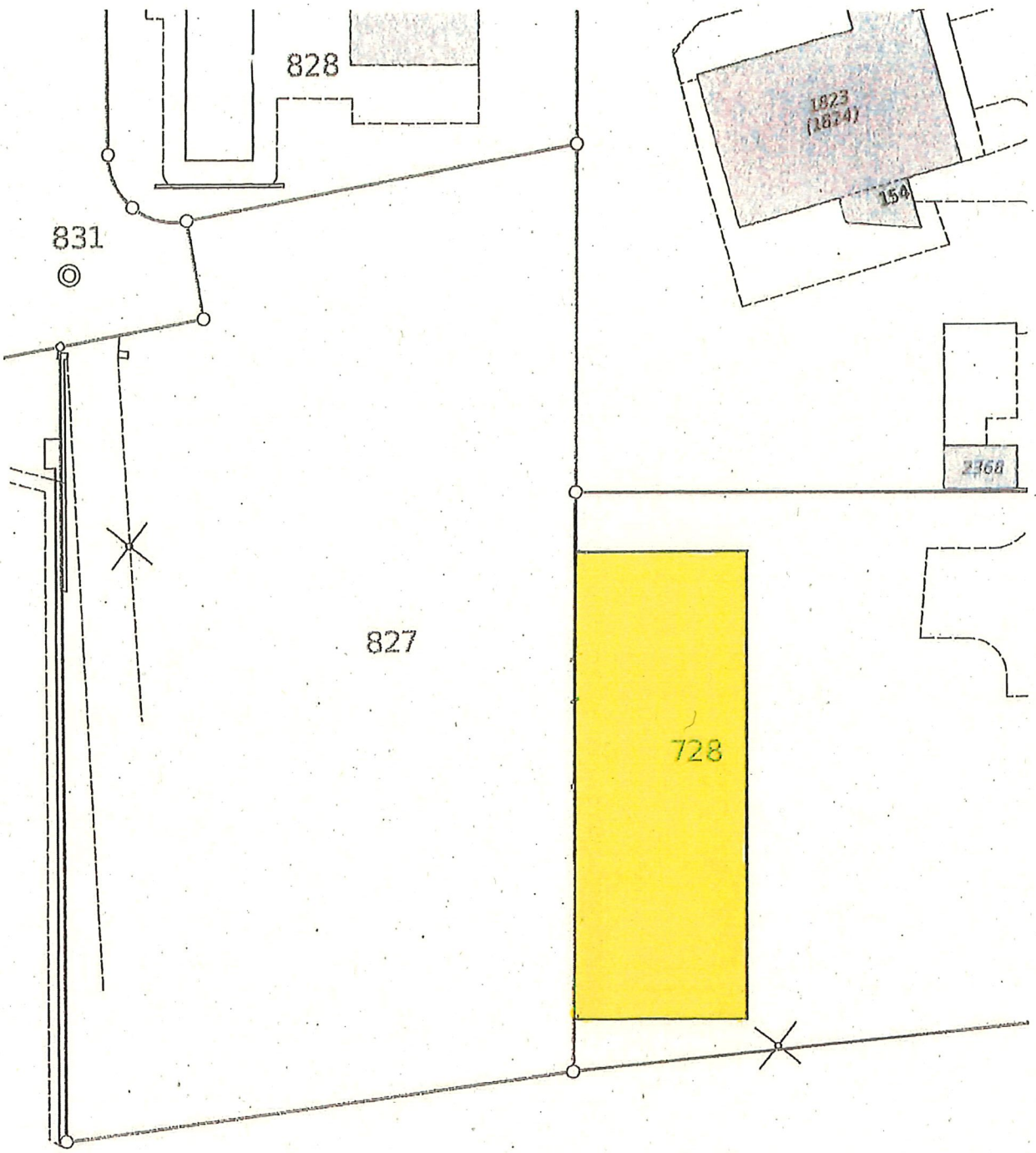
Droits de gage immobilier
Aucun

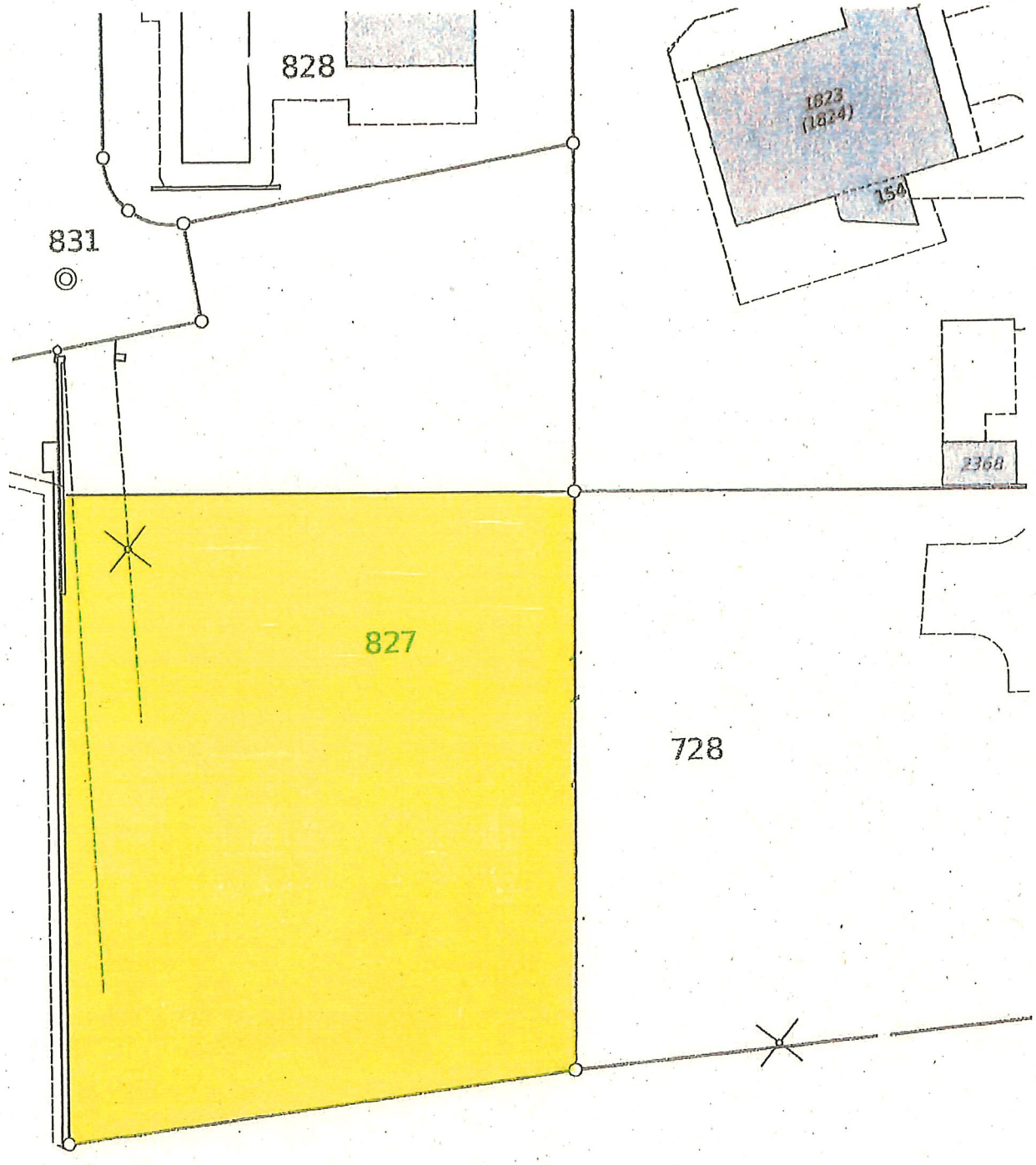
Affaires en suspens	
Affaires du journal jusqu'au 01.05.2022	Aucune

Extrait du plan cadastral

Commune	:	Jussy
Section	:	-
Plan(s)	:	31
Immeuble(s)	:	827 - 728
Echelle	:	1:500




828
1823
(1814)
154
831
2368
827
728


828
1823
(1824)
154
831
2368
827
728

FICHE DE RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

NOM	:	POURCENT
PRENOM(S)	:	Vincent
NOM DE JEUNE FILLE	:	
DATE DE NAISSANCE	:	29 janvier 1946
PRENOM(S) DU PERE	:	Eugène
PRENOM(S) DE LA MERE	:	Beverly
NOM DE JEUNE FILLE DE LA MERE	:	DAUBE
NATIONALITE	:	Suisse
COMMUNE D'ORIGINE	:	Jussy
AUTORISATION DE SEJOUR	:	
ETAT-CIVIL	:	Marié
PROFESSION	:	Retraité
ADRESSE	:	2, chemin de la Laiterie - 1254 Jussy

FICHE DE RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

NOM	:	TOPETT
PRENOM(S)	:	Divine
NOM DE JEUNE FILLE	:	PROVIDENCE
DATE DE NAISSANCE	:	06 septembre 1960
PRENOM(S) DU PERE	:	Albert
PRENOM(S) DE LA MERE	:	Joséphine
NOM DE JEUNE FILLE DE LA MERE	:	LATOUR
NATIONALITE	:	Suisse
COMMUNE D'ORIGINE	:	Jussy
AUTORISATION DE SEJOUR	:	
ETAT-CIVIL	:	Veuve
PROFESSION	:	Sans
ADRESSE	:	46, chemin de la Moniasse - 1254 Jussy

FICHE DE RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

NOM	:	LAMOTTE
PRENOM(S)	:	Mathurin
NOM DE JEUNE FILLE	:	
DATE DE NAISSANCE	:	11 mai 1956
PRENOM(S) DU PERE	:	Saturnin
PRENOM(S) DE LA MERE	:	Adolphine
NOM DE JEUNE FILLE DE LA MERE	:	DEBEUR
NATIONALITE	:	Suisse
COMMUNE D'ORIGINE	:	Gy
AUTORISATION DE SEJOUR	:	
ETAT-CIVIL	:	Célibataire
PROFESSION	:	Agriculteur (retraité)
ADRESSE	:	8, chemin des Cherdets - 1251 Gy

http://rc.ge.ch

Extrait sans radiations

EXTRAIT INTERNET

No réf. 05691/2017
IDE **CHE-163.630.696**

Feneborg Sàrl

inscrite le 29.mars 2017
Société à responsabilité limitée

Réf.	Raison Sociale
1	Feneborg Sàrl
	Siège
1	Genève
	Adresse
2	Rue des Marbriers 4
	Dates des Statuts
1	24.03.2017
	But, Observations
1	But: la mise en location, pour de courtes durées, de biens immobiliers de haut de gamme en Suisse; ainsi que l'achat, la vente, courtage, la promotion, la gérance, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers, soit pour son propre compte, soit pour le compte de tiers (cf. statuts pour but complet).
1	Opting-out: Selon déclaration du 24.03.2017, il est renoncé à un contrôle restreint.
1	Prestations accessoires: Obligation de fournir des prestations accessoires, droits de préférence, de préemption ou d'emption: pour les détails, voir les statuts.
	Organe de publication
1	Communication aux associés: par écrit ou par courriel
1	Feuille Officielle Suisse du Commerce

Réf.	Capital social		
	Nominal	**Libéré**	**prestation des associés**
1	CHF 21'000	CHF 21'000	

Réf.			Associés, gérants et personnes ayant qualité pour signer		
Inscr	Mod	Rad.	**Nom et Prénoms, Origine, Domicile, Part**	**Fonctions**	**Mode Signature**
1			**Borg** Ruth, de et à Genève, pour 60 parts de CHF 100	associée gérante	signature individuelle
1			**Borg** Olaf, de et à Genève, pour 50 parts de CHF 100	associé	sans signature
1			**Borg** Ulf, de Suède à Ollo (Suède), pour 50 parts de CHF 100	associé	sans signature
2			**Lamotte** Philippe, de et à Gy, pour 50 parts de CHF 100	associé	sans signature

Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOSC		Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOSC	
	Numéro	**Date**	**Date**	**Page/Id**		**Numéro**	**Date**	**Date**	**Page/Id**
1	5691	29.03.2017	03.04.2017	3442367	2	18392	27.07.2021	30.07.2021	1005262140

Genève, le 26 avril 2023

Fin de l'extrait

Seul un extrait certifié conforme, signé et muni du sceau du registre, a une valeur légale.

Feneborg Sàrl
4, rue des Marbriers

1206 Genève

Jussy, le 12 avril 2023

Messieurs,

La présente fait suite à nos récentes discussions, en vue d'accorder le droit, à votre société, de construire un petit immeuble d'habitation, sur une partie de ma parcelle, située au bout du chemin de la Laiterie, à Jussy, dont je conserverai l'usage du reste, qui me sert actuellement de jardin.

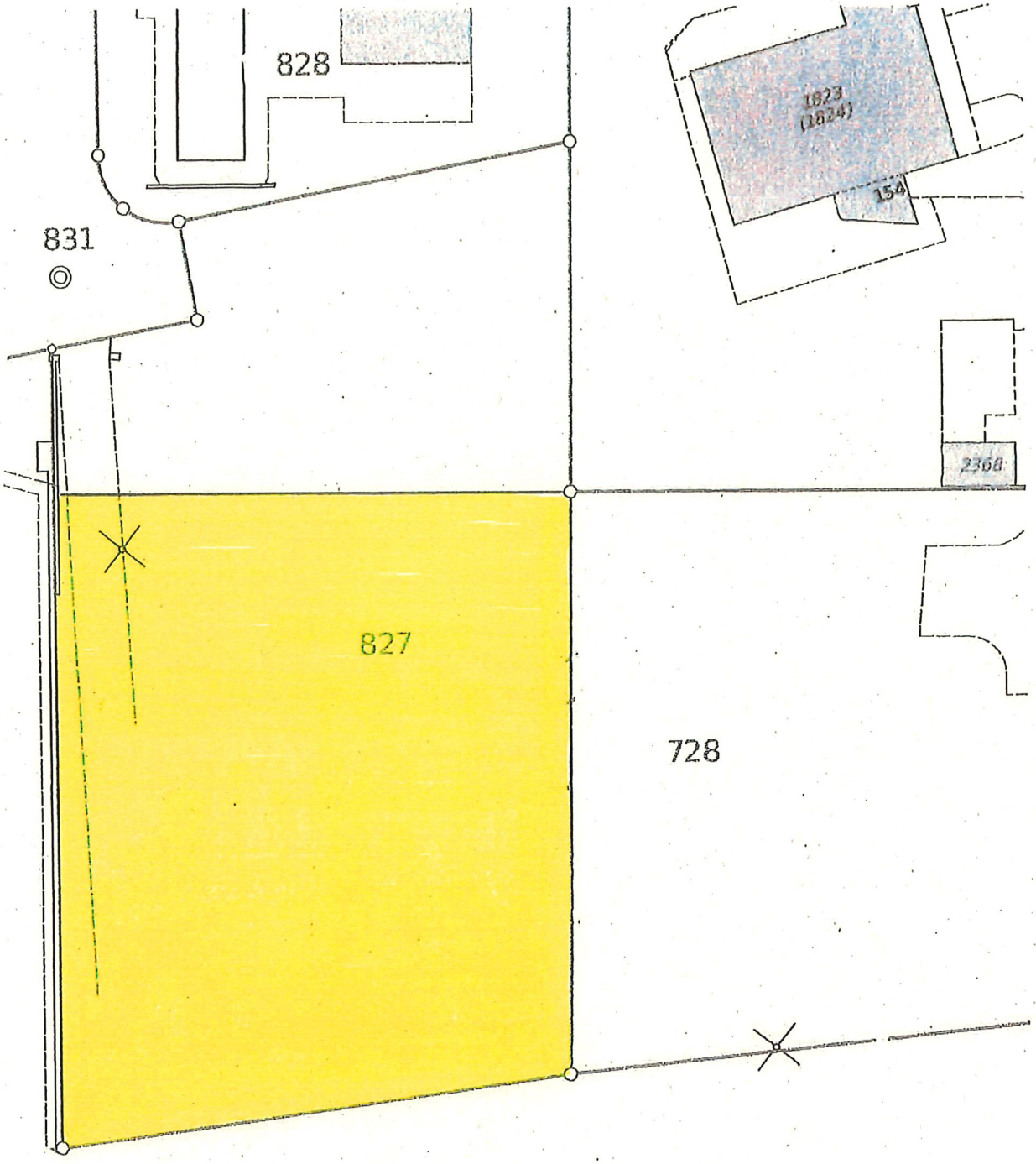
Afin de vous permettre d'instruire, au mieux, votre notaire de notre affaire, et qu'il puisse préparer l'acte qu'il jugera le plus opportun pour finaliser nos accords, je vous en confirme les points principaux, tels que je les ai retenus, et qui devront figurer au Registre foncier :

- le droit s'exercera exclusivement sur la partie surlignée en jaune, sur le plan annexé;
- le droit sera accordé pour la plus grande durée possible;
- le droit sera rémunéré à hauteur de Fr. 2'500.- par mois, montant devant être indexé à l'indice genevois du coût de la vie, et bénéficiant des meilleures garanties légales possibles;
- le propriétaire du fonds grevé du droit devra laisser les utilisateurs du bâtiment accéder au chemin de la Laiterie.

Enfin, je vous rappelle que je ne souhaite en aucun cas avoir de contact avec la propriétaire de la parcelle 728.

Dans l'attente de vous nouvelles et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

Vincent POURCENT - 2, chemin de la Laiterie - 1254 Jussy


828
1823
(1824)
154
831
2368
827
728

Divine TOPETT
46, chemin de la Moniasse

1254 Jussy

Feneborg Sàrl
4, rue des Marbriers

1206 Genève

Jussy, le 15 avril 2023

Messieurs,

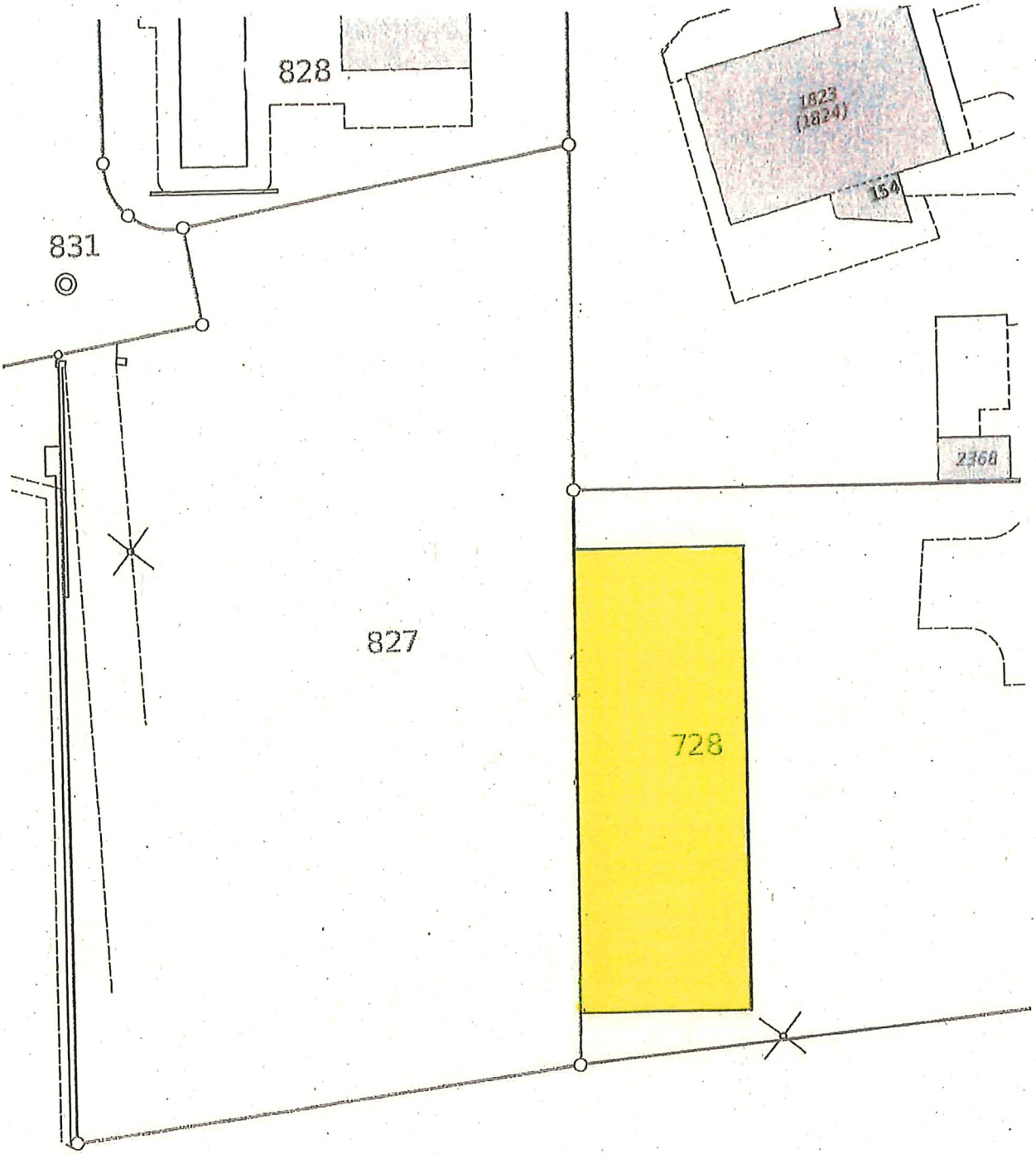
Je fais suite à nos récentes discussions, en vue d'accorder le droit, à votre société, de construire un garage souterrain, sur une partie de la parcelle 728 de Jussy, dont je suis propriétaire.

Afin de vous permettre d'instruire, au mieux, votre notaire, et qu'il puisse préparer l'acte qu'il jugera le plus opportun d'instrumenter pour finaliser nos accords, je vous en confirme les points principaux, tels que je les ai retenus, et qui devront figurer au Registre foncier :

- le droit s'exercera exclusivement sur la partie surlignée en jaune, sur le plan annexé;
- le droit sera accordé pour la plus grande durée possible;
- le droit sera rémunéré à hauteur de Fr. 500.- par mois, montant devant être indexé à l'indice genevois du coût de la vie, et bénéficiant des meilleures garanties légales possibles;
- la propriétaire du fonds grevé du droit pourra exiger la restitution de son bien, en cas de violation, même légère, des obligations contractuelles, par le bénéficiaire du droit;
- la propriétaire ne pourra effectuer aucune plantation, au-dessus du parking.

Enfin, je vous rappelle que je ne souhaite en aucun cas avoir de contact avec le propriétaire de la parcelle 827.

Dans l'attente de vous nouvelles et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.


828
1823
(1824)
154
831
2368
827
728