EXAMEN ECRIT DE DROIT IMMOBILIER - 2022

Ce matin, vous avez rendez-vous avec Philippe LAMOTTE, un client habitué de l'Etude, accompagné par son frère, Mathurin LAMOTTE, et Arsène LEGRAS, son cousin par alliance, encore sous le choc du décès, tant soudain qu'inattendu, survenu il y a un mois, de son Epouse Bettina LEGRAS née DEBEUR.

Ils vous exposent ce qui suit :

Philippe, Mathurin et Bettina ont tous trois hérité de Marga RHINNA, une lointaine petite cousine de leur grand-mère, dont ils ignoraient jusqu'à l'existence.

Il vous expliquent que cette dernière a laissé un bien immobilier, composé de deux villas jumelles, situé en zone 4B protégée, et se trouvant en bordure de zone agricole, sur la Commune de Gy.

Les cousins avaient pour projet de raser les villas, vétustes et datant d'avant-guerre, et de construire, pour les habiter, quatre villas contiguës, soit une pour chaque frère et deux pour leur défunte cousine.

Malgré son récent veuvage, Arsène souhaite continuer ce projet familial auquel tenait tant son Epouse, avec ses fils, Barnabé et Séraphin LEGRAS.

Le projet est déjà passablement abouti, l'autorisation de construire qu'ils ont reçu est aujourd'hui entrée en force, et le contrat d'entreprise totale, avec l'entreprise générale Feneborg Sàrl, pour la construction de quatre villas, entièrement en bois, à Fr. 600'000.-, chacune, a été signé.

Afin d'illustrer leurs propos, ils vous remettent un tableau de mutation, établi par un géomètre-officiel, comprenant les différentes divisions, cessions et réunions parcellaires nécessaires à la réalisation de leur projet.

Ils précisent que Gustave MONNET, agriculteur retraité, propriétaire du champ jouxtant la parcelle héritée, est d'accord de leur vendre, pour le prix de Fr. 1'250.-/m2, la partie située en zone 4B protégée de sa parcelle. Marcel TONNEAU, qui la cultive depuis nombreuses années, ne voit pas d'inconvénient à cette opération, d'autant plus que la configuration du terrain, en talus, ne lui permet pas de l'exploiter convenablement.

La future parcelle 16698 sera attribuée à Philippe, la voisine à Mathurin, et les deux autres aux héritiers de Bettina. Selon Arsène, son Epouse n'aurait pas laissé de dispositions testamentaires.

Ils souhaitent que le partage entre les héritiers de Marga RHINNA soit fait en tenant compte uniquement de la valeur du terrain, fixé à Fr. 1'250.-/m2, celle des bâtiments étant considérée comme nulle, et vous demandent de calculer une éventuelle soulte.

Cette répartition permettra à Philippe de rester au plus près de son frère. En effet, il vous apprend que l'air apathique de Mathurin est causé par une crise de démence régressante, qui perdure depuis quelque temps déjà, résurgence probable de son ancien penchant accentué pour la bouteille, qui lui avait valu, dans sa jeunesse, le surnom de "Goulot". Cela étant, il vous rappelle que son frère avait signé, par devant vous, un mandat pour cause d'inaptitude, en sa faveur. A cet effet, il vous indique être dans l'attente du certificat médical constatant l'incapacité totale et durable, établi la semaine dernière, qu'il ne manquera pas de vous transmettre, dès réception.

La Banque Mutuelle des Agriculteurs, à Meinier, qui les connaît bien, leur a accordé un crédit de construction, pour financer la construction des quatre villas, qui devra être garanti par une cédule hypothécaire de registre, d'un montant de Fr. 600'000.-, grevant chaque nouvelle parcelle, en premier rang, et dont elle devra être inscrite comme créancière.

Grâce à la vente bien négociée, et intervenue fort opportunément quelques mois avant la pandémie, de leurs parts du fast-food "Au Bao du cru", qu'ils avaient créé, Arsène, Philippe et Mathurin, ont pu acquitter les droits de succession.

Arsène, ayant vu ses liquidités fondre durant cette période, et ne pouvant raisonnablement pas assumer la construction de deux villas, a du se résoudre, avec ses fils, à en vendre une, avec l'accord de ses cousins.

Il vous transmet les coordonnées de Pöl HACK, titulaire d'un permis B, qui vient d'arriver à Genève, et qui s'est porté acquéreur de la future parcelle 16695.

Cette dernière bénéficiera d'un accès séparé et indépendant des trois autres, qui se fera par le chemin du Dahü, au travers d'un superbe portail en fer forgé, implanté sur la parcelle et datant de l'ancien régime, qui fait la fierté du quartier. Ils se sont accordés sur un prix de Fr. 1'250.-/m2 pour le terrain, avec la reprise du contrat d'entreprise, ainsi que du crédit de construction y relatif, ce que la banque et l'entreprise générale ont d'ores et déjà accepté.

Enfin, il vous précise encore que le titre de la cédule hypothécaire en 2ème rang n'a pas été retrouvé et est certainement perdu.

Compte tenu des souhaits des différentes parties, ils vous chargent de rédiger des projets pour les actes immobiliers, et d'obtenir toutes les éventuelles autorisations, administratives ou de tiers, nécessaires à la réalisation de ces opérations.

Il faudra 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.

Tous commentaires ou recommandations pour le client seront les bienvenus.

Cet énoncé comporte 2 pages

Annexes

Tableau de mutation (1)
Extraits du Registre foncier (4)
Registre des servitudes (1)
Certificat d'héritiers (1)
Fiches de renseignements personnels (5)

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
MENSURATION OFFICIELLE

DOSSIER DE MUTATION No : 3/2022

Commune : GY

Section : -

Plan(s) : 3

Immeuble(s) : 4979 - 4980

MUTATION PARCELLAIRE

Mutation de projet

Pièces du dossier :

1. Titre	(1)
2. Anciens immeubles	(1)
3. Formation et état descriptif des nouveaux immeubles	(2)
4. Plan(s)	(1)
5. Coupe(s)	(0)

Dossier technique :

Calculs des nouveaux points	(1)
Esquisse	(1)

Attention
Mutation conforme au projet. Limites et surfaces susceptibles de modifications par un nouveau tableau de mutation.
(art. 175 et 176 LaCC et 126 ORF)

Acte dressé par :
Maître :
Réf.

OU
Office de l'Urbanisme
Emoluments
☒ Préavis favorable sous conditions, voir rapport annexé N°
Autorisations de construire reservées.
Genève, le

OCAN
Office Cantonal de l'Agriculture et de la Nature
☐ Décision de la compétence de la commission foncière agricole
☐ Décision du annexée
Emoluments
Genève, le

L'auteur du dossier :

Dossier n°

Etabli le :
Modifié le:
Vérifié le:

DIT
Direction de l'Information du Territoire

Déposé le

Introduction en base de données effectuée le

Anciens Immeubles

Numéros	Surfaces RF	Diff.	Surfaces corrigées	Parcelles divisées		Observations
	m^2	m^2	m^2	en	surface m^2	
4979	21165 ✓	3	21162	A	**28**	
				B	**27**	
				C	**32**	
				D	**75**	
				E	21000	
4980	1271 ✓	0	1271	A	**441**	
				B	**188**	
				C	**175**	
				D	**448**	
				E	**19**	
dp1552	6938 ✓		6938			

Formation et état descriptif des nouveaux immeubles

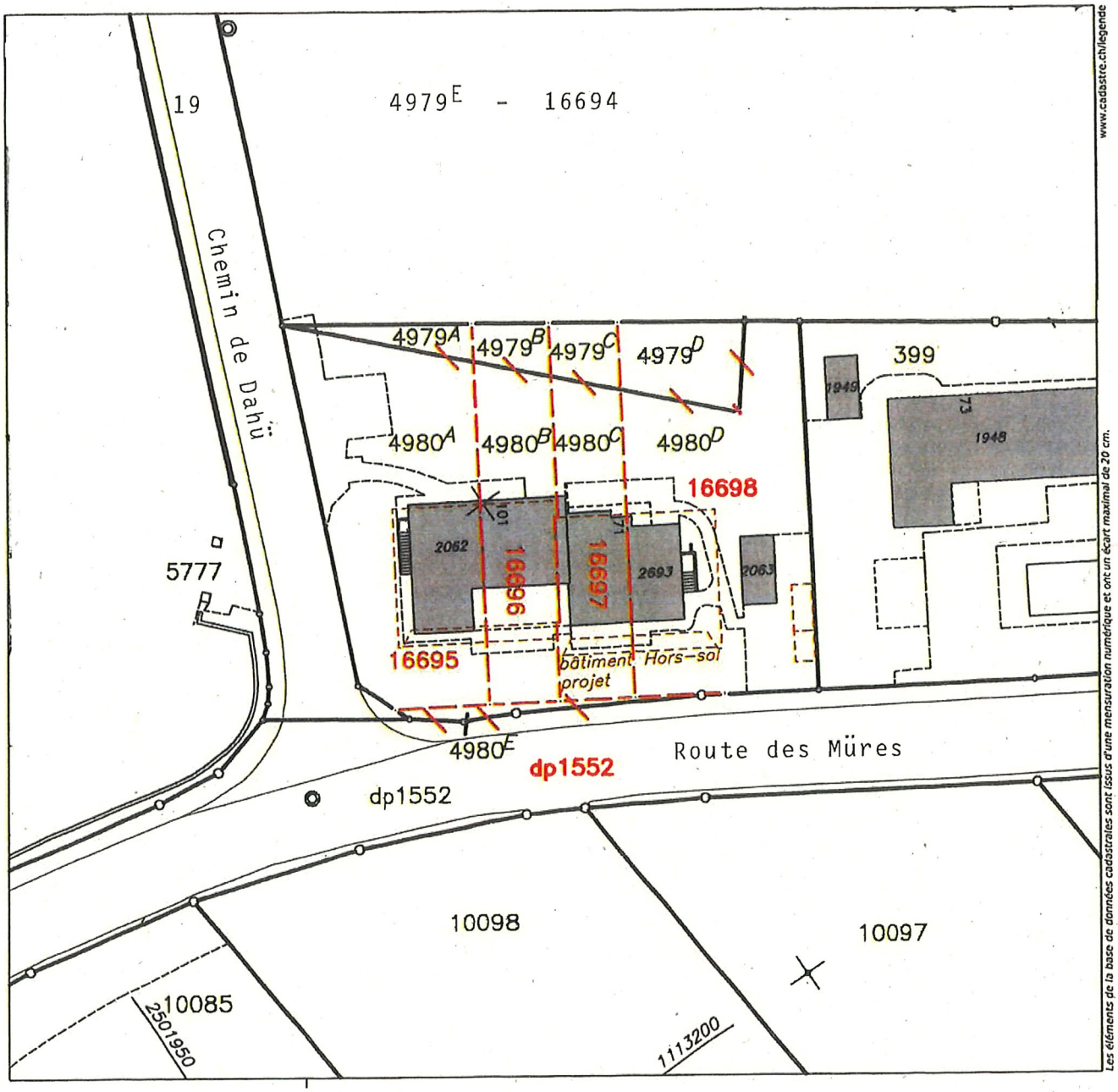
Objets	Numéros	Formations / Désignations	corr. math. m^2	Surfaces m^2	Observations
Plan	3				
Immeuble	16695	4979A + 4980A		469 ✓	
Nom local					
Bâtiment Adresse	2062	Partie habitation un logement		68	
Immeuble	16696	4979B + 4980B		215 ✓	
Nom local					
Bâtiment Adresse	2062	Partie habitation un logement		49	
Immeuble	16697	4979C + 4980C		207 ✓	
Nom local					
Bâtiment Adresse	2062	Partie habitation un logement		7	
Bâtiment Adresse	2693	Partie habitation un logement		52	

Formation et état descriptif des nouveaux immeubles

Objets	Numéros	Formations / Désignations	corr. math. m^2	Surfaces m^2	Observations
Plan	3				
Immeuble	16698	4979D + 4980D		523	
Nom local					
Bâtiment Adresse	2693	Partie habitation un logement		39	
Bâtiment	2063	Garage privé		18	
Immeuble	dp1552	4980E + dp1552		6957	future cession au domaine public
Plan	3				
Immeuble	16694			21000	
Nom local					
Bâtiment	165	Grange		155	

Extrait du plan cadastral

Mutation n° 3/2022
Commune : GY
Section : -
Plan(s) : 3
Immeuble(s) : 4979 - 4980
Echelle : 1:500



PLAN DE SERVITUDE _ ANNEXE 1

Mutation n° 3/2022

Commune : GY

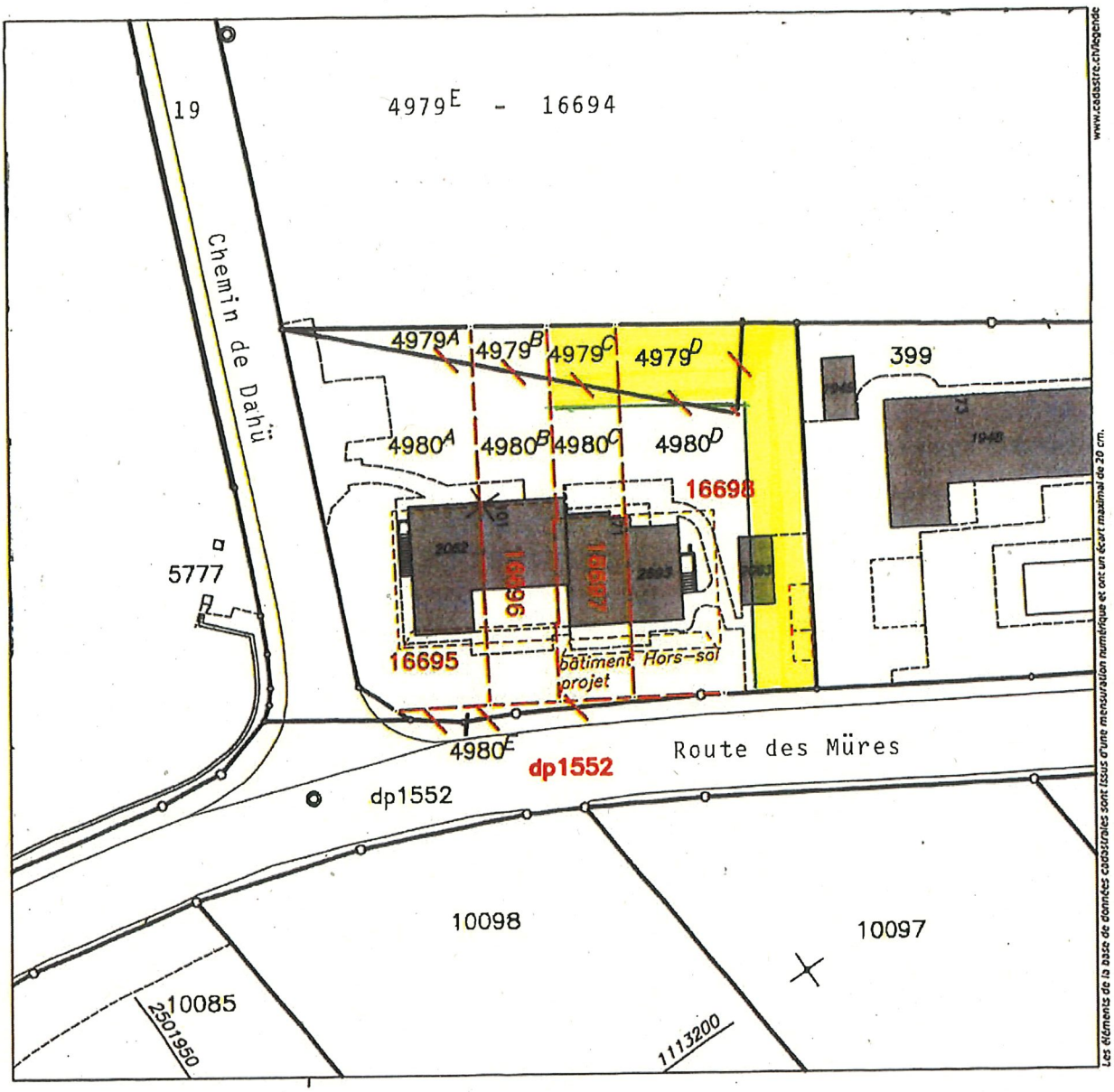
Section : -

Plan(s) : 3

Immeuble(s) : 16696 - 16697 - 16698

Echelle : 1:500

Passage à pied et pour tout véhicule



PLAN DE SERVITUDE _ ANNEXE 2

Mutation n° 3/2022

Commune : GY

Section : -

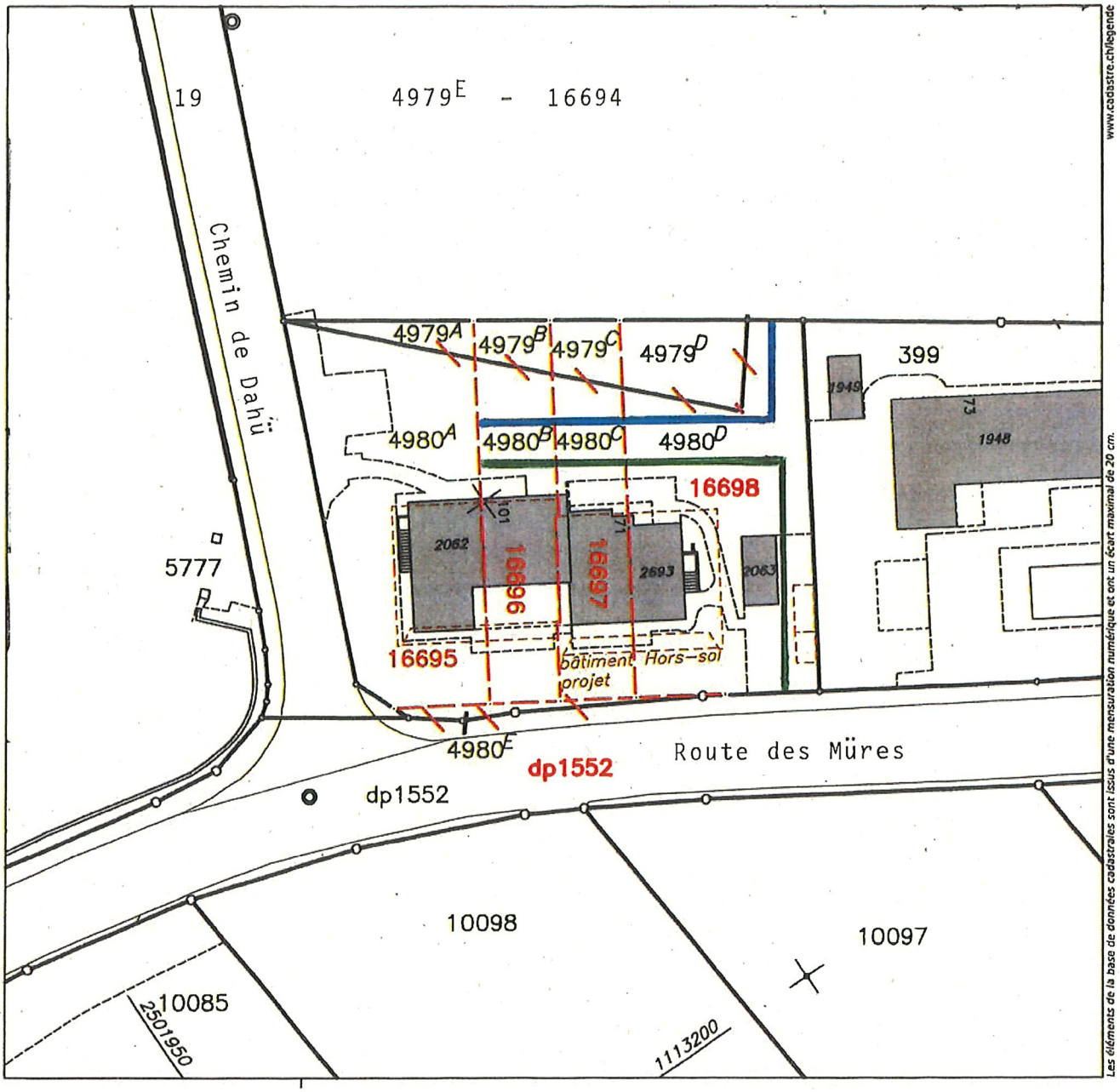
Plan(s) : 3

Immeuble(s) : 16695 - 16696 - 16697 - 16698

Echelle : 1:500

Canalisations (eaux claires)

Canalisations (eaux usées)



Extrait du registre foncier
Bien-fonds GY / 19

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Description de l'immeuble		
Commune politique	Gy	
Tenue du registre foncier	Fédérale	
Numéro d'immeuble	19	
Forme du registre foncier	Fédérale	
E-GRID	CH 84672 96589 671	
Surface	1'137 m2, Mensuration Officielle	
Mutation		
Numéro(s) plan(s):	Aucun	
Part de surface grevée		
Nom local	Chemin du Dahü	
Couverture du sol		
Bâtiments/Constructions	Aucun	
Mention de la mensuration officielle		
Observation	Provient de : Chemin vicinal 532 (2471 du 30.11.2006)	
Immeubles dépendants	Aucun	

Propriété	
(Fonds dominant) Gy/5777 sur 5/7	30.11.2006/2471 Création dépendance
(Fonds dominant) Gy/4980 sur 2/7	30.11.2006/2471 Création dépendance

Mentions		
08.06.1993 2469	Améliorations foncières ID.2004/042682	

Servitudes		
17.04.1964 A613	(C) (Type G) Passage à tous usages ID.2004/005517, 5451	
	en faveur de B-F Gy/4979	

Charges foncières		
Aucune		

Annotations		
(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)		
30.11.2006 2006/2471	Voir annotations des fonds dominants dont dépend cet immeuble ID.2007/000438	

Texte contrat	
Servitude (Type G) Passage à tous usages ID.2004/005517, 5451	

Droits de gage immobilier		
Aucun		

Affaires en suspens			
Affaires du journal jusqu'au 01.05.2022	Aucune		

Extrait du registre foncier
Bien-fonds GY / 4979

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Description de l'immeuble		
Commune politique	Gy	
Tenue du registre foncier	Fédérale	
Numéro d'immeuble	4979	
Forme du registre foncier	Fédérale	
E-GRID	CH 89658 97063 508	
Surface	21'165 m2, Mensuration Officielle	
Mutation		
Numéro(s) plan(s):	Aucun	
Part de surface grevée		
Nom local		
Couverture du sol		
Bâtiments/Constructions	Grange, N° bâtiment : 165, 155 m2	3, chemin du Dahü 1251 Gy
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Immeubles dépendants	Aucun	

Propriété	
Propriété individuelle	
MONNET Gustave Aurélien Théodore, 15.11.1938	01.03.1995/1238 Donation

Mentions		
08.06.1993 2469	Améliorations foncières ID.2004/042682	

Servitudes		
17.04.1964 A613	(C) (Type C) Canalisations ID.2004/005516, 5450	
	en faveur de B-F Gy/4980	
17.04.1964 A613	(D) (Type G) Passage à tous usages ID.2004/005517, 5451	
	à charge de B-F Gy/19	

Charges foncières	
Aucune	

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

Texte contrat	
Servitude, (Type C) Canalisations, ID.2004/005516, 5450	Voir plan
Servitude (Type G) Passage à tous usages ID.2004/005517, 5451	

Droits de gage immobilier		
30.04.1959 B1306	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 21'000.00, 1er rang, Intérêt max. 5%, ID.001-2006/001798, Profite des cases libres, Droit de gage individuel	
	Créancier hypothécaire BANQUE MUTUELLE DES ELEVEURS SOCIETE COOPERATIVE, société coopérative, à Gy	17.11.2008 2008/12258

Affaires en suspens			
Affaires du journal jusqu'au 01.05.2022	Aucune		

Extrait du registre foncier
Bien-fonds GY / 4980

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Description de l'immeuble		
Commune politique	Gy	
Tenue du registre foncier	Fédérale	
Numéro d'immeuble	4980	
Forme du registre foncier	Fédérale	
E-GRID	CH 52876 66562 51	
Surface	1'271 m2, Mensuration Officielle	
Mutation		
Numéro(s) plan(s):	Aucun	
Part de surface grevée		
Nom local		
Couverture du sol		
Bâtiments/Constructions	Habitation à un seul logement, N° bâtiment : 2693, 91 m2 Garage privé, N° bâtiment 2063, 18 m2 Habitation à un seul logement, N° bâtiment : 2062, 125 m2	18, route des Müres 1251 Gy 1, chemin du Dahü 1251 Gy
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Immeubles dépendants	Gy/19 sur 2/7	

Propriété	
Propriété individuelle	
RHINNA Marga née RHINNA, 12.12.1929	01.03.2000/1238 Héritage

Mentions		
15.02.1983 643	Protection des monuments et des sites (classement) ID.2004/042656	

Servitudes		
17.04.1964 A613	(D) (Type C) Canalisations ID.2004/005516, 5450	
	à la charge de B-F Gy/4979	

Charges foncières	
Aucune	

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

Texte contrat	
Servitude, (Type C) Canalisations, ID.2004/005516, 5450	Voir plan

Droits de gage immobilier		
10.12.1964 B3205	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 95'000.00, 1er rang, Intérêt max. 5.5%, ID.001-2004/004994. Droit de gage individuel	
	Porteur BANQUE MUTUELLE DES AGRICULTEURS SOCIETE COOPERATIVE, société coopérative, à Meinier	02.08.1985 B1205
02.08.1985 B1205	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 33'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.001-2004/004995. Profite des cases libres. Droit de gage individuel,	

Affaires en suspens			
Affaires du journal jusqu'au 01.05.2022	Aucune		

Extrait du registre foncier
Bien-fonds GY / 5777

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Description de l'immeuble		
Commune politique	Gy	
Tenue du registre foncier	Fédérale	
Numéro d'immeuble	5777	
Forme du registre foncier	Fédérale	
E-GRID	CH 854636 58777 83	
Surface	18'752 m2, Mensuration Officielle	
Mutation		
Numéro(s) plan(s):	Aucun	
Part de surface grevée		
Nom local		
Couverture du sol		
Bâtiments/Constructions	Habitation à un seul logement, N° bâtiment : 527 157 m2	2, chemin du Dahü 1251 Gy
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Immeubles dépendants	Gy/19 sur 5/7	

Propriété	
Propriété individuelle	
PICCOT Léon-Marie, 26.09.1941	31.07.1965/3788 Héritage

Mentions	
08.06.1993 2469	Améliorations foncières ID.2004/042682

Servitudes
Aucune

Charges foncières
Aucune

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

Texte contrat

Droits de gage immobilier		
30.04.1959 B1306	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 81'000.00, 1er rang, Intérêt max. 5%, ID.001-2006/001798, Profite des cases libres, Droit de gage individuel	
	Créancier hypothécaire CREDIT VIGNERON SOCIETE COOPERATIVE, société coopérative, à Satigny	17.11.2008 2008/12258

Affaires en suspens		
Affaires du journal jusqu'au 01.05.2022	Aucune	

Registre des servitudes

Communes	Date de l'inscription	No R.F.
GY (27)	17 avril 1964	**5450**

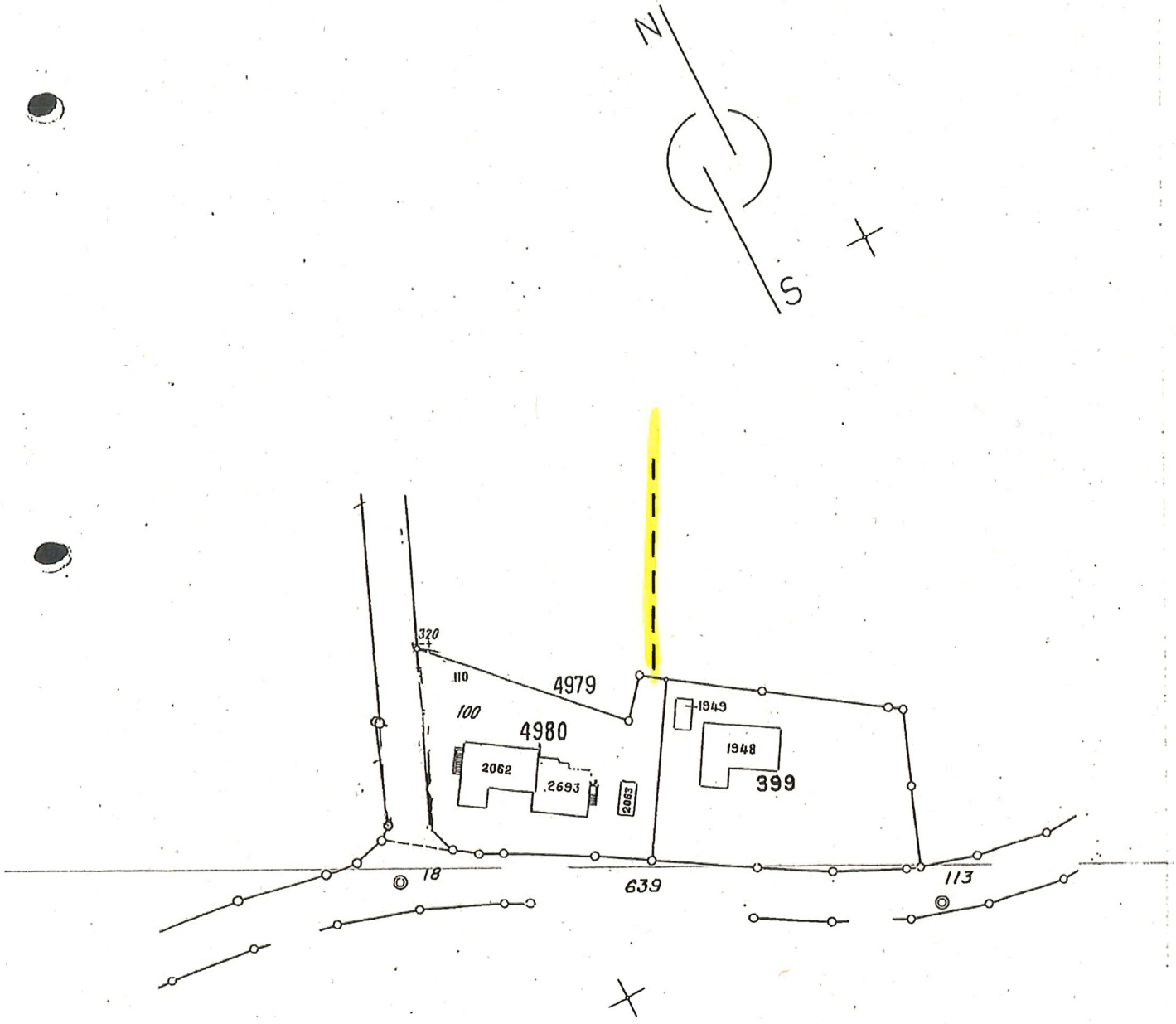
No original : **A613**

Droits à inscrire : **Canalisations**

Annexe(s) : plan

Fonds dominants ou bénéficiaires		Fonds dominants et servants		Fonds servants	
Parcelles Nos	Modifications No P.J	Parcelles Nos	Modifications No P.J	Parcelles Nos	Modifications No P.J
4980				4979	

(27) Passage de canalisations



L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN et le vingt-trois novembre.

A GENEVE, en l'Etude ONOM, 1, promenade Saint-Antoine

Le soussigné, Maître Bernard ONOM, notaire à Genève, sur le vu des pièces suivantes :

1. l'acte de décès;
2. les livrets et actes de famille;
3. les réponses négatives des notaires de Genève, de la Justice de Paix de Genève et du Registre Central des Testaments, à Berne, quant à l'existence de dispositions testamentaires;

certifie et atteste que :

Madame Marga RHINNA née RHINNA, fille de Toto et de Galla née PAGOS, née le douze décembre mil neuf cent vingt-neuf, de nationalité suisse, originaire de Choulex, célibataire, retraitée, domiciliée à Céligny, 1, rue de la Petite-Friture, est décédée à Céligny, le dix juillet deux mille dix-neuf, sans laisser de testament connu.

Elle a laissé, pour seuls héritiers légaux :

1. son arrière-petite-cousine, **Madame Bettina LEGRAS née DEBEUR**, fille de Jean Barnabé et de Séraphine née LABRICH, née le six novembre mil neuf cent soixante-cinq, de nationalité suisse, originaire de Jussy, mariée, commerçante, domiciliée à Jussy, 12, chemin de la Laiterie;
2. son arrière-petit-cousin, **Monsieur Philippe LAMOTTE**, fils de Saturnin et d'Adolphine née DEBEUR, né le vingt-deux septembre mil neuf cent cinquante et un, de nationalité suisse, originaire de Gy, marié, agriculteur, domicilié à Gy, 8, chemin des Cherdets;
3. son arrière-petit-cousin, **Monsieur Mathurin LAMOTTE**, fils de Saturnin et d'Adolphine née DEBEUR, né le onze mai mil neuf cent cinquante-six, de nationalité suisse, originaire de Gy, célibataire, agriculteur, domicilié à Gy, 8, chemin des Cherdets.

La défunte n'a laissé aucun descendant, aucun ascendant, aucun frère ou sœur, ni aucun autre descendant de frère ou de sœur prédécédés.

DONT ACTE

(Signé) Bernard ONOM, notaire

ENREGISTRE À GENEVE le 23 novembre 2021
Vol. 2021 – N° 18404 – Taxation : Fr. 39.90
Selon notification du 12 janvier 2022
Sans renvois – Sans mots nuls
(Signé) Myrtha XHATEUR

Expédition conforme, délivrée par Maître Bernard ONOM, notaire à Genève, pour Monsieur Philippe LAMOTTE.

FICHE DE RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

NOM	:	HACK
PRENOM(S)	:	Pöl
NOM DE JEUNE FILLE	:	
DATE DE NAISSANCE	:	19 août 1995
PRENOM(S) DU PERE	:	Casimir
PRENOM(S) DE LA MERE	:	Liliana
NOM DE JEUNE FILLE DE LA MERE	:	WALESKY
NATIONALITE	:	Polonaise
COMMUNE D'ORIGINE	:	
AUTORISATION DE SEJOUR	:	Permis B
ETAT-CIVIL	:	Célibataire
PROFESSION	:	Trader
ADRESSE	:	102, rue du Parc - 1207 Genève

FICHE DE RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

NOM	:	LEGRAS
PRENOM(S)	:	Arsène
NOM DE JEUNE FILLE	:	
DATE DE NAISSANCE	:	6 janvier 1958
PRENOM(S) DU PERE	:	Marcel
PRENOM(S) DE LA MERE	:	Josette Yvette
NOM DE JEUNE FILLE DE LA MERE	:	DOUBBLE
NATIONALITE	:	Suisse
COMMUNE D'ORIGINE	:	Jussy
AUTORISATION DE SEJOUR	:	
ETAT-CIVIL	:	Veuf
PROFESSION	:	Charcutier
ADRESSE	:	12, chemin de La Laiterie - 1254 Jussy

FICHE DE RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

NOM	:	LEGRAS
PRENOM(S)	:	Barnabé Wiflfried
NOM DE JEUNE FILLE	:	
DATE DE NAISSANCE	:	13 janvier 2001
PRENOM(S) DU PERE	:	Arsène
PRENOM(S) DE LA MERE	:	Bettina
NOM DE JEUNE FILLE DE LA MERE	:	DEBEUR
NATIONALITE	:	Suisse
COMMUNE D'ORIGINE	:	Jussy
AUTORISATION DE SEJOUR	:	
ETAT-CIVIL	:	Célibataire
PROFESSION	:	Etudiant
ADRESSE	:	12, chemin de La Laiterie - 1254 Jussy

FICHE DE RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

NOM	:	LEGRAS
PRENOM(S)	:	Séraphin Marcel
NOM DE JEUNE FILLE	:	
DATE DE NAISSANCE	:	22 mars 2007
PRENOM(S) DU PERE	:	Arsène
PRENOM(S) DE LA MERE	:	Bettina
NOM DE JEUNE FILLE DE LA MERE	:	DEBEUR
NATIONALITE	:	Suisse
COMMUNE D'ORIGINE	:	Jussy
AUTORISATION DE SEJOUR	:	
ETAT-CIVIL	:	Célibataire
PROFESSION	:	Collégien
ADRESSE	:	12, chemin de La Laiterie - 1254 Jussy

F I C H E D E R E N S E I G N E M E N T S P E R S O N N E L S

NOM	:	MONNET
PRENOM(S)	:	Gustave Aurélien Théodore
NOM DE JEUNE FILLE	:	
DATE DE NAISSANCE	:	15 novembre 1938
PRENOM(S) DU PERE	:	Victor Aurèle
PRENOM(S) DE LA MERE	:	Brigitte Théodora
NOM DE JEUNE FILLE DE LA MERE	:	RIVIER
NATIONALITE	:	Suisse
COMMUNE D'ORIGINE	:	Gy
AUTORISATION DE SEJOUR	:	
ETAT-CIVIL	:	Marié
PROFESSION	:	Agriculteur
ADRESSE	:	3, chemin de Beaupré - 1251 Gy