ORAL DE DROIT GENEVOIS DANS LES MATIERES CONCERNANT LE NOTARIAT 2019

QUESTION 1

A souhaite acquérir un appartement : il estime que la valeur de la pierre est plus rentable que de faire travailler son argent au moyen de placements bancaires divers et variés.

Pour trouver l'appartement répondant à toutes ses attentes, A a mandaté le courtier le plus renommé du canton de Genève.

En effet, parmi ses exigences, il souhaiterait un appartement lumineux (exposition sud-ouest) et disposant de 3 chambres.

Il n'exclut pas de le revendre à très court terme ou de le louer pour un rendement maximum.

Conformément au mandat confié, le courtier lui propose 2 appartements correspondant à ses souhaits.

A vous les présente et vous demande lequel de ces appartements répondrait au mieux à ses attentes.

Appartement 1 : flambant neuf, PPE, situé en zone de développement, livrable dans un mois

Appartement 2 : entièrement rénové, PPE, situé en zone 5

Variante : l'appartement entièrement rénové est qualifié de luxueux

---

QUESTION 2

X, a hérité de son père un immeuble de 6'000 m2 en zone agricole sise en périphérie de la Ville de Genève.

Horticulteur de métier, son père y faisait pousser des pivoines qu'il revendait tous les samedis au marché du boulevard Helvétique.

La surface de cet immeuble comporte un champ d'environ 4'500m2. Le solde est bâti et comprend une maison d'habitation, une piscine et l'ancien dépôt de fleurs, aujourd'hui reconverti en hangar pour entreposer des machines de la commune.

X souhaiterait vendre l'entier de son immeuble à Z, chef au service du contentieux ou à défaut, lui vendre uniquement la partie bâtie.

Vous voudrez bien décrire et expliquer à X quelles sont les procédures à suivre pour vendre ou morceler son immeuble agricole.

QUESTION 3

Madame Sender vient vous consulter ensuite du décès de son mari.
Vous lui faites part du testament olographe que son mari a rédigé comme suit, et dont il vous avait confié la garde :

« Je lègue à mon épouse l'usufruit de ma succession ainsi que la quotité disponible »

Le couple, qui s'est marié il y a plus de 45 ans à Londres, ville d'origine de Monsieur, a deux enfants James et Karl.
Les relations avec James se sont à tel point détériorées au cours de ces 15 dernières années, qu'il n'est à ce jour plus même possible de le contacter.

Madame Sender vous demande un certificat d'héritiers.

Quelles sont les démarches qu'il y a lieu d'entreprendre et dans quels délais ?

Quel sera le contenu de ce certificat d'héritiers et ses effets ?