Droit genevois dans les matières concernant le notariat

Oral du 27 avril 2018

QUESTION 1

Un promoteur (P) vous consulte, car il souhaite réaliser une promotion sur un périmètre constitué de différentes parcelles, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Parcelle A : d'une surface de 1'489m2,
sur laquelle a été érigé un bâtiment, composé de 2 logements,
sise en zone 5 ; étant précisé qu'il s'agissait, jusqu'en 1993, d'une zone agricole, qui a été déclassée.

Parcelle B : d'une surface de 3'210m2,
non bâtie,
sise en zone agricole de développement 3.

1.1. P, qui craint les interventions étatiques, vous demande, pour chaque parcelle, quels seraient les droits de préemption qui pourraient s'exercer.

Il veut en particulier connaître les titulaires de ces droits de préemption, la procédure à suivre, ainsi que le type d'acte que vous lui conseillez, notamment pour réduire la mise de fonds initiale. Pour une question d'opportunité, il aimerait signer un document qui « bloque » les parcelles, mais évite, à ce moment-là, une notification aux titulaires de ces droits de préemption. Auriez-vous une solution à lui proposer ?

1.2. Pour P, il est hors de question de perdre du temps devant la CFA. Que pouvez-vous lui indiquer à cet égard ?

QUESTION 2

A avait signé en octobre 2014 une promesse de vente et d'achat, avec faculté de substitution, portant sur l'acquisition d'un appartement à construire sur une parcelle sise en zone de développement.

Toutefois, l'autorisation de construire obtenue par le promoteur a fait l'objet d'un recours, ce qui a grandement retardé la construction du bâtiment.

Le promoteur vient d'informer A que la livraison de l'appartement est prévue pour fin septembre 2018, si bien que la signature de l'acte de vente définitif pourra également être fixée à dite période.

A, propriétaire de la maison qu'il occupe, avait initialement prévu d'acquérir cet appartement pour son fils, qui vient de se voir offrir un poste de post-doctorant à Rome et ce, pour une durée de 3 ans, poste qu'il n'a pas pu décliner au vu de l'importance qu'il représente dans sa carrière, tout en souhaitant acquérir cet appartement, qu'il occupera à l'issue de ce poste.

Quid ?

Variante

Toujours pour loger son fils, A a la possibilité d'acquérir un appartement sis en zone de développement que le vendeur B se vante de détenir dans son patrimoine depuis 25 ans et un mois.

Quid ?

QUESTION 3

Jean-Paul vient vous trouver, il est en colère ! Son voisin Lucien ne respecte jamais ses engagements.

Il vous explique que depuis des années la haie de charmilles qui sépare leurs deux jardins (plantée en juillet 2000 chez Lucien à 55 centimètres de la limite parcellaire) atteint désormais une hauteur de plus de 4 mètres et lui gâche la vue sur le Mont-Blanc.

Il voudrait entériner un accord oral intervenu il y a 15 ans qui visait à convenir pour la haie de charmilles d'une hauteur maximale de 2.5 mètres, et en précisant qu'un cyprès situé aussi chez Lucien à 14 mètres de la limite de propriété serait maintenu quant à lui à une hauteur maximale de 8 mètres (toujours pour permettre à Jean-Paul et à sa famille de contempler le Mont-Blanc).

Que peut-il envisager comme démarches, sachant qu'il ne voudrait pas qu'à terme sa patience ne se retourne contre lui ? Il craint que Lucien ne réponde tout simplement plus à ses courriers.