

Examen final des avocats

Session du 29 mai 2013

Phase de rédaction

1. Instructions

Le présent document comprend 22 pages. Vérifiez que votre exemplaire est complet. Vous disposez de quatre heures pour préparer votre présentation orale (durée : dix minutes) et votre prestation écrite mentionnée ci-dessous (**3. Consigne**).

Durant cette phase, vous avez accès à un ordinateur avec Word et un navigateur internet. L'usage de l'ordinateur pour communiquer de quelque manière que ce soit avec l'extérieur, par exemple un webmail, facebook, twitter, tout site pouvant être utilisé par des tiers pour communiquer avec le candidat ou tout autre moyen analogue est strictement interdit et constitue un cas très grave de fraude. Des mesures de surveillance et de contrôle appropriées sont en place.

* * * * *

2. Énoncé

Frank BLITZ vient de vous faire parvenir les documents suivants :

1. convocation du procureur du 21 mai 2013
2. projet d'acte de vente du 28 mai 2013

Il vous appelle et vous précise ce qui suit :

A. Accident

Frank BLITZ, qui exploite en raison individuelle une florissante petite entreprise d'électricité, bien établie sur la place de Genève, vous informe qu'il est convoqué le 4 juin 2013 par le Ministère public.

Il vous indique avoir été entendu par la police judiciaire en avril 2013, sans avocat et à la demande d'un procureur, suite à un accident survenu en novembre 2012, dans lequel le propriétaire d'une villa où il avait posé toutes les installations électriques avait été mortellement blessé. L'inspecteur de police a parlé d'une expertise, dont il résultait que le défunt s'était électrocuté en refermant le tableau électrique, où il venait de changer un fusible d'éclairage : un câble de raccordement au réseau, installé de manière non conforme et dénudé avec l'écoulement du temps, avait, alors, provoqué un court-circuit. Le propriétaire est mort un mois plus tard des suites de ses blessures.

Frank BLITZ vous explique n'avoir jamais mis les pieds dans la villa depuis la pose du tableau et la mise en service des branchements, il y a bien des années. Le propriétaire lui avait certes signalé, au cours de l'été 2012, qu'un grésillement se faisait entendre dans le tableau, mais, surchargé de travail, il n'avait plus pensé à se rendre sur place pour voir ce qu'il en était. Il est certain d'avoir dit au propriétaire de ne pas toucher audit tableau.

Il se souvient que la police lui a indiqué que la compagne du propriétaire, qui cohabitait avec celui-ci depuis longtemps, quand bien même il était marié, avait déposé plainte pénale contre inconnu. Le fils, majeur, du propriétaire s'est, quant à lui, abstenu de déposer plainte pour le moment, mais suit

l'affaire en raison de la part non couverte par l'assurance bâtiment des dégâts matériels causés à la villa.

Frank BLITZ pensait que cette histoire s'était terminée avec son audition par la police mais, renseignements pris par téléphone auprès du procureur, il a eu confirmation qu'une expertise a effectivement été rendue en avril 2013. Le procureur lui a précisé que les principaux protagonistes de l'affaire avaient été auditionnés et que la compagne participait à la procédure pour obtenir de substantielles indemnités en raison du chagrin éprouvé. À cet égard, le procureur a ajouté qu'il venait de refuser une demande, présentée conjointement par ladite compagne et, de son vivant, par le propriétaire, de séquestrer des biens de l'entreprise d'électricité pour garantir le paiement ultérieur de ces indemnités.

Le procureur s'est refusé à lui en dire plus et a catégoriquement refusé de lui envoyer une copie tant de l'expertise que de sa décision sur la demande de séquestre, « puisque vous n'êtes pas encore un prévenu et que cette demande de séquestre a été écartée et ne vous cause aucun préjudice ».

Frank BLITZ craint maintenant une condamnation pénale, au vu des normes strictes qui régissent la profession d'électricien.

B. Appartement

Frank BLITZ a la possibilité d'acheter un appartement en propriété par étages dans un immeuble dont la construction s'est achevée fin avril dans le quartier de la Servette, construction dans le cadre de laquelle les travaux d'électricité lui avaient été adjugés.

Frank BLITZ a reçu hier le projet d'acte de vente du notaire (joint en annexe), qui devrait être signé demain.

Il n'a pas bien compris tout ce « charabia », en particulier s'agissant du chiffre 8 traitant des garanties relatives aux travaux (il n'a évidemment aucun souci concernant l'électricité, ces travaux ayant été accomplis dans les règles de l'art, mais a des doutes concernant la plomberie, ayant entendu des rumeurs négatives rapportées par ses ouvriers).

Il se demande également si l'absence d'hypothèque légale est garantie de manière absolue (au chiffre 9 du projet d'acte), sachant que lui-même n'avait pas toujours été payé dans les délais et qu'il a entendu dire que l'entreprise de peinture aurait une facture importante en souffrance.

Il se demande encore si le chiffre 13 du projet d'acte du notaire (administration de la PPE) l'empêcherait de demander le changement d'administrateur, sachant qu'il verrait bien son cousin Paul, jeune associé d'une régie bien établie à Genève, s'occuper de cette copropriété.

Il vous précise qu'il a pleine confiance dans le notaire qui a préparé le projet et qu'il ne sollicite aucun commentaire sur les autres éléments du projet d'acte, seuls ces trois points retenant son attention.

* * * * *

3. Consigne

En vue de votre entretien avec lui, Frank BLITZ vous prie :

1. Préparer une consultation (**partie écrite**) répondant aux questions suivantes :
 - 1.1. à quelles conditions sa responsabilité pénale pourrait être engagée ;
 - 1.2. s'il a le droit d'obtenir une copie de l'expertise, respectivement l'accès à la procédure dans son intégralité avant le 4 juin 2013 (et, le cas échéant, les démarches à entreprendre pour ce faire) ;
 - 1.3. si et à quelles conditions il peut contester cette expertise, en obtenir une nouvelle et / ou la nomination d'un nouvel expert ;
 - 1.4. si, dans l'hypothèse où le procureur confirmait son refus de lui donner accès à la procédure, il pourrait appeler de la décision et faire annuler l'audience du 4 juin 2013 ;
 - 1.5. si la compagne du défunt pourra être présente à l'audience et quel type d'indemnités elle pourrait réclamer en réparation de son chagrin ;
 - 1.6. si, après la décision de refus de séquestre, il doit s'attendre à un recours, de la part de qui et avec quelles chances de succès.

2. De vous préparer à lui expliquer lors de l'entretien (**partie orale – 10 minutes**) :
 - 2.1. s'agissant des garanties, quelle est la portée des différentes clauses relatives aux défauts prévues au chiffre 8 (pp. 7-9) du projet d'acte du notaire (sans traiter du contenu matériel des normes SIA) et dans quelle mesure ces clauses contractuelles vous paraissent raisonnables ;
 - 2.2. s'agissant des hypothèques légales d'entrepreneurs, quelle est la portée de la clause y relative au chiffre 9 (p. 9) du projet d'acte du notaire et dans quelle mesure cette clause lui garantit de manière absolue qu'il n'y aura pas d'hypothèque légale ;
 - 2.3. s'agissant de l'administration de la PPE, quelle est la portée de la clause y relative au chiffre 13 (p. 10) du projet d'acte du notaire et dans quelle mesure cette clause l'empêcherait de demander la nomination d'un autre administrateur.

N.B. : Les questions de la sous-commission lors de l'interrogation orale porteront tant sur la présentation orale que sur la prestation écrite du (de la) candidat(e).



République et canton de Genève
POUVOIR JUDICIAIRE
Ministère public

Genève, le 21 mai 2013

P/41951/2012 CRC

Ministère public
Route de Chancy 6 B
Case postale 3565
CH-1211 GENEVE 3
www.geneve.ch

Monsieur
Frank BLITZ
27 av. du Transformateur
1226 Thônex

Ref: P/41951/2012 CRC

MANDAT DE COMPARUTION

Vous êtes convoqué pour être entendu personnellement en qualité de prévenu

Date : MARDI 4 JUIN 2013 à 09:30 heures

Lieu : Bâtiment 5, ch. Annevelle, 1213 Petit-Lancy

Siègeront : COURROIE Cyrus, procureur
PAPYRUS Jaime, greffier

Au sujet de : Votre audition (accident mortel survenu le 11.11.2012)

Remarque : présence indispensable

COURROIE Cyrus
Procureur
[signature]

Vous êtes prié de vous présenter muni d'une pièce d'identité

Extrait du Code de procédure pénale (CPP)

Art. 205 Obligation de comparaître, empêchement et défaut

- 1 Quiconque est cité à comparaître par une autorité pénale est tenu de donner suite au mandat de comparution.
- 2 Celui qui est empêché de donner suite à un mandat de comparution doit en informer sans délai l'autorité qui l'a décerné ; il doit lui indiquer les motifs de son empêchement et lui présenter les pièces justificatives éventuelles.
- 3 Le mandat de comparution peut être révoqué pour de justes motifs. La révocation ne prend effet qu'à partir du moment où elle a été notifiée à la personne citée.
- 4 Celui qui, sans être excusé, ne donne pas suite ou donne suite trop tard à un mandat de comparution décerné par le ministère public, une autorité pénale compétente en matière de contraventions ou un tribunal peut être puni d'une amende d'ordre ; en outre, il peut être amené par la police devant l'autorité compétente.
- 5 Les dispositions régissant la procédure par défaut sont réservées.

N.B. :

Si vous souhaitez être assisté par un interprète dans le cadre de cette affaire, veuillez l'annoncer au service linguistique, au numéro de téléphone indiqué ci-dessous, au plus tard 24 heures avant votre première comparution.

If you wish to be assisted by an interpreter during these proceedings, please call the switchboard number mentioned below at least 24 hours prior to your first appearance and ask to be put through to the "service linguistique".

MP_M_005
Envoi simple

Ministère public - Tél : +4122 327 64 63/64 - Fax : +41 22 327 65 00
Horaire guichet : 8h-12h 14h-17h / tél : 8h30-12h 14h-17h
Accès TPG : 14 arrêt Quidort / 2,19 arrêt Claire-Vue

STC

PROJET du 28 mai 2013**VENTE**

*PPE la « Allée des
Oliviers 26 »
parcelle 9912
GENEVE-Servette*

notaires.

L'AN DEUX MILLE TREIZE et le trente mai

En l'Etude de Maîtres DESPONDS & DUCHEMIN,

Epoux
Raymond et Huguette
DUCOMMUN-
LUPIN /

GENEVE, soussigné.

Par devant **Maître Martin DESPONDS**, notaire à

ONT COMPARU :

Monsieur
Frank BLITZ

1.1. Monsieur Raymond DUCOMMUN, fils de Baptiste
et de Marianne née BRON, marié, conseiller, domicilié à AVULLY, 12, chemin
des Lilas,

né le 23 août 1952,
de nationalité française,
titulaire d'un permis C.

Annexe :
accord provisoire
de vente OLO

1.2. Et son épouse, Madame Huguette Rachel
DUCOMMUN née LUPIN, fille de Marc Antoine et de Jeanne Marie née
CHÊNE, conseillère, également domiciliée à AVULLY, 12, chemin des Lilas,

née le 14 mars 1956,
d'origine genevoise.

*Agissant aux présentes conjointement et
solidairement entre eux.*

Ci-après dénommés :

"Le vendeur"

- Ensemble d'une part -

2. **Monsieur Frank BLITZ**, fils de Roland Jacques et de Geneviève, née LUPO, marié, électricien, domicilié à THÔNEX, 27, avenue du Transformateur,

né le 18 juillet 1975,
d'origine bernoise.

Ci-après dénommé :

"L'acquéreur"

- D'autre part -

Lesquels comparants ont fait l'acte suivant :

VENTE

Le **vendeur** déclare, par les présentes, vendre sous toutes dues garanties de droit à l'**acquéreur**, qui déclare l'acquérir,

la **part de copropriété pour deux cent dix-neuf millièmes (219/1.000^{èmes})** de l'immeuble qui est **soumis au régime de la propriété par étages avant construction**, et qui est édifié, mais non encore cadastré, sur la parcelle située sur la Commune de **GENEVE, section Servette**, inscrite au Registre Foncier de Genève comme suit :

Parcelle 9912 (= 4450 A), d'une surface de 16 ares 03 mètres, située au lieudit « Jardinnet » « *Allée des Oliviers 26* », sur laquelle est édifié un bâtiment non encore cadastré.

Soit, dans ledit immeuble, les locaux faisant l'objet d'un droit exclusif d'utilisation et d'aménagement au sens de l'article 712 a) du Code Civil Suisse, désignés comme suit :

<u>DESIGNATION</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>SURFACES</u>	<u>VALEUR DE LA PART</u>
--------------------	--------------------	-----------------	--------------------------

Feuillet 9912

No 107

6.01	appartement au 4 ^{ème} étage	178 m2	219/1.000^{èmes}
	- loggia 1	4 m2	
	- loggia 2	15 m2	

Locaux annexes

1.01	box double au sous-sol	37 m2	
1.07	cave au sous-sol	15 m2	

Les locaux susvisés sont figurés au cahier de répartition des locaux avant construction, dressé par le bureau PEC INGENIEURS SA, ingénieurs-géomètres officiels à Genève, le 21 décembre 2012, dossier de mutation No 36/2012 de la Commune de GENEVE, section Servette, visé ci-après.

ZONE

Le notaire déclare que, selon attestation du Département de l'Urbanisme, la parcelle 9912 de la Commune de GENEVE, section Servette est située en **zone 5 de développement 3**. Dès lors, la construction est non seulement soumise à l'autorisation de construire entrée en force, délivrée par le Département de l'Urbanisme le 4 décembre 2009, portant le No DD 102081, mais également à **l'accord provisoire de vente de l'Office du logement en date du 13 juin 2012, dont l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance, et dont un exemplaire demeure annexé à la minute des présentes.**

Il est précisé que ladite parcelle, sur laquelle est édifié l'immeuble dont les droits de copropriété sont vendus, est comprise dans le plan localisé de quartier No 30091, adopté par le Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève le 5 juin 2005.

ORIGINES de PROPRIETE

Le **vendeur** est devenu propriétaire de la parcelle **9912**, de la Commune de GENEVE, section Servette, comme suit :

a) partie pour l'avoir acquise de Monsieur et Madame Martin BOLOMETT aux termes d'acte reçu par le notaire soussigné le 21 novembre 2008, inscrit au Registre Foncier le 29 novembre suivant sous Pj 11638,

b) et partie pour en avoir été déclaré attributaire aux termes d'acte de division, cession et réunion de parcelles, en date des onze juin et vingt-deux juillet deux mille onze, inscrit au Registre foncier le six juillet suivant sous Pj 8153.

La parcelle 9912 provient de la réalisation du dossier de mutation No 55 de 2011 de la Commune de GENEVE, section Servette, selon acte reçu par le notaire soussigné, inscrit au Registre foncier le 24 janvier 2012 sous Pj 14806.

Quant au bâtiment, le vendeur l'a fait construire lui-même.

CONDITIONS

1. Entrée en possession et jouissance

L'entrée en possession et jouissance des locaux vendus a lieu le trois juin deux mille treize (03.06.2013).

L'acquéreur deviendra propriétaire de la part de copropriété vendue dès l'inscription de l'acte de vente au Registre foncier.

2. Profits et charges

L'acquéreur acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance toutes les charges et impositions pouvant incomber à la part de copropriété vendue.

L'acquéreur accepte les contrats d'assurances incendie, responsabilité civile et dégâts d'eau, que le vendeur a conclus pour l'immeuble dont font partie les biens vendus et acquittera la quote-part de charge lui incombant.

3. Baux

La part de copropriété vendue est garantie libre de tout bail ou droit d'occupation quelconque en faveur de tiers au moment de l'entrée en jouissance.

4. Frais d'acte

Les droits, émoluments, frais et honoraires des présentes sont à la charge de l'acquéreur, ce qui est accepté.

5. Travaux : descriptif

Le vendeur déclare que l'ouvrage a été réalisé conformément aux plans et au descriptif connus des parties, dont un exemplaire est déposé à l'Etude du notaire soussigné.

6. Travaux : état des lieux

Les parties ont d'ores et déjà procédé à la reconnaissance de l'ouvrage et, à cette occasion, un procès-verbal d'état des lieux a été établi.

Le vendeur s'engage à effectuer, dans les nonante (90) jours qui suivront la signature des présentes, toutes les retouches et finitions notées dans le procès-verbal d'état des lieux.

7. Autorisation - cadastration - permis d'occuper

Le vendeur garantit que les travaux ont fait l'objet de l'autorisation de construire entrée en force, délivrée par le Département de l'Urbanisme (*précédemment Département des constructions et des technologies de l'information*), le 4 décembre 2009, portant le No DD 102081, et que les

travaux et l'ouvrage qui en résulte sont conformes aux exigences des pouvoirs publics.

Le **vendeur** s'oblige à faire cadastrer le bâtiment édifié sur la parcelle 9912 ainsi qu'obtenir, à ses frais, le permis d'occuper. A cet égard, il s'engage d'ores et déjà à effectuer, à ses frais et à première réquisition des autorités, les modifications que ces dernières requerraient pour l'octroi du permis d'occuper, sauf si elles se rapportent à des travaux demandés ou exécutés par l'acquéreur.

8. Droits contre les entrepreneurs et garanties

Le **vendeur** donne à l'acquéreur, en complément de toute autre garantie légale et contractuelle, avec faculté de substitution, tout pouvoir de représentation nécessaire pour exercer ses droits de maître d'ouvrage résultant des contrats passés avec tous les entrepreneurs et autres corps de métiers quelconques ayant participé, à quelque titre que ce soit, aux travaux de toute nature sur la part de copropriété vendue, ainsi que pour procéder à la vérification de l'ouvrage et aviser les entrepreneurs des éventuels défauts.

Si ce pouvoir de représentation est révoqué par le vendeur, l'acquéreur pourra, à son choix, soit agir en garantie envers le vendeur soit exercer directement contre les entrepreneurs et autres corps de métiers tous les droits du vendeur contre ceux-ci, notamment en réparation de l'ouvrage, droits de recours et créances, actuels et futurs, tous ces droits sont alors cédés à l'acquéreur.

L'acquéreur prend possession de la part de copropriété vendue conformément au descriptif des travaux, dont il a reçu une copie.

L'acquéreur prendra l'immeuble qui lui est présentement vendu, qu'il déclare bien connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dans l'état où il se trouvera le jour de la remise des clefs, sans garantie des contenances indiquées qui sont celles du Cadastre et sans garantie en raison du bon ou du mauvais état des bâtiments, vices de construction apparents ou cachés, vétusté ou autres causes analogues, le vendeur s'engageant jusque-là à maintenir ledit immeuble, à ses frais, dans son état d'entretien actuel.

Il est précisé que ne sont pas considérées comme défauts les imperfections mineures et habituelles dans la construction et que certaines apparitions telles que petites variantes dans les couleurs, légers retraits ou tassements, microfissures, etc. sont inhérents à la nature même de la construction.

En ce qui concerne les isolations thermiques et phoniques, la garantie du vendeur est définie par les exigences accrues stipulées dans les normes S.I.A. en vigueur lors du dépôt de la requête en autorisation de construire auprès du Département de l'Urbanisme.

[Le **vendeur** garantit en outre à l'acquéreur les mêmes droits que ceux dont il bénéficie en sa qualité de maître de l'oeuvre à l'égard des différents corps de métiers et mandataires ayant participé, à un titre quelconque, à la construction et à l'aménagement desdits locaux. Il précise à ce sujet que tous les contrats passés avec lesdits corps de métiers et mandataires l'ont été selon les normes S.I.A., sans aucune limitation ou renonciation de garanties, de sorte que celles-ci couvriront les défauts apparents pour une durée de deux ans, et les défauts cachés pour une durée de cinq ans, et ce à compter de la date de réception des travaux.

En conséquence, le **vendeur** cède à l'acquéreur toutes les garanties contre l'entreprise qui sera mandatée et contre tous les entrepreneurs et artisans qui ont contribué à la construction de l'immeuble.

Il est toutefois précisé à ce sujet que les matériaux industriels incorporés aux bâtiments (ventilateurs, brûleurs, circulateurs, pompes, moteurs des ascenseurs, appareils sanitaires et autres) ne sont garantis qu'une année ou selon contrat du fabricant à partir de leur mise en service.

9. Hypothèques légales d'entrepreneurs

Le **vendeur** garantit que les entrepreneurs et autres corps de métiers participant aux travaux ont été ou seront intégralement payés par ses soins, de telle sorte qu'aucune hypothèque légale d'entrepreneur ne puisse être définitivement inscrite sur les biens vendus.

10. OIBT – Ordonnance sur les installations électriques à basse tension

L'attention de l'**acquéreur** est attirée sur l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du 7 novembre 2001 faisant référence à l'obligation pour tout propriétaire de biens immobiliers de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'article 7 de ladite ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de 5 ans.

11. Pollution

Se référant aux dispositions légales fédérales et cantonales relatives à l'environnement, le **vendeur** affirme, qu'à sa connaissance, la **parcelle 9912**, dont les droits de copropriété sont vendus, ne

fait pas l'objet de pollution et qu'il n'a aucun soupçon quant à l'existence éventuelle d'un défaut.

12. Propriété par étages – Règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages

L'immeuble situé sur la **parcelle 9912** a été soumis au **régime de la propriété par étages avant construction** aux termes d'acte reçu par le notaire soussigné, inscrit au Registre Foncier le 19 janvier 2013 sous Pj 13462.

A ce sujet, l'acquéreur déclare avoir reçu le cahier de répartition des locaux dressé par le bureau PEC INGENIEURS SA, ingénieurs-géomètres officiels à Genève, le 21 décembre 2012, dossier de mutation No 36/2012 de la Commune de GENEVE, section Servette, ainsi que le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages, dont il s'engage à respecter les clauses et conditions.

13. Administration de la PPE

L'acquéreur a pris connaissance que la propriété par étages sera administrée, pour une durée minimale de cinq (5) ans, soit jusqu'au trente juin deux mille dix-huit, par DURAND-DUPOND SA, à Genève.

Ledit mandat n'est pas révocable par l'acquéreur dans le délai ci-dessus.

14. Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation

L'acquéreur déclare connaître les dispositions de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation

du vingt-cinq janvier mil neuf cent nonante-six (LDTR) concernant la revente de la part de copropriété objet du présent acte.

A ce sujet, il est précisé que la vente porte sur un appartement neuf, destiné à la vente, qui n'a jamais été loué ni offert en location. En conséquence, la vente n'est pas assujettie à la procédure d'autorisation instituée par ladite loi.

MENTIONS

En tant que de besoin, il est précisé que la **parcelle 9912** de la Commune de GENEVE, section Servette, fait l'objet au Registre foncier d'une mention prise le 9 janvier 1981 sous PjA 4073, identifiée audit bureau sous ID.3005/60588, relative au **droit de préemption de l'ETAT DE GENEVE et de la VILLE DE GENEVE**, dans le cadre de la Loi générale sur le logement (LGL).

S'agissant de la vente d'un appartement, ces droits de préemption ne peuvent s'exercer.

ATTESTATION FISCALE

Le **vendeur** certifie et atteste sur l'honneur et sous les peines de droit, être à jour dans le paiement de tous ses impôts tant communaux, cantonaux que fédéraux, de telle sorte qu'aucune hypothèque légale y relative ne puisse être inscrite sur les biens vendus postérieurement à la vente en garantie d'impôts impayés.

Au cas où, postérieurement à la vente, l'acquéreur viendrait à être l'objet d'une réclamation en paiement d'un impôt antérieur à ladite vente, le vendeur s'engage à en effectuer le paiement, à première réquisition et à l'entière décharge du futur acquéreur, qu'il déclare ainsi relever et garantir de ce chef.

SERVITUDES

L'acquéreur exercera les servitudes actives pouvant profiter tant à la part de copropriété vendue, qu'à l'immeuble dont les droits de copropriété sont vendus, et souffrira celles passives pouvant les grever, régulièrement inscrites au Registre foncier ainsi que toutes les restrictions de droit de propriété légalement dispensées de l'inscription.

A ce sujet, l'acquéreur déclare avoir reçu, par document séparé, la liste des servitudes relatives à la parcelle 9912 de la Commune de GENEVE, section Servette.

S'agissant des conditions d'exercice des servitudes, l'acquéreur déclare s'en référer aux pièces justificatives déposées en l'Etude du notaire soussigné.

Pour le surplus, le vendeur se réserve expressément le droit de constituer, à ses frais, sur l'immeuble dont s'agit toutes les servitudes en charge et en droit, nécessaires à la construction en cours et à l'exploitation de l'immeuble. L'acquéreur déclare consentir à l'inscription de telles servitudes si elles n'ont pas déjà été opérées.

L'acquéreur déclare reprendre toutes les obligations relatives auxdites servitudes.

L'acquéreur s'engage, aux frais du vendeur, à constituer, modifier ou radier les réglemations et servitudes usuelles, tant en droit qu'en charge, nécessaires ou utiles à l'aménagement, au bon fonctionnement et à l'organisation des rapports de voisinage du périmètre de l'opération immobilière à laquelle se rattache l'immeuble.

L'acquéreur est informé que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public (plans de zones, d'aménagement et autres similaires) ne sont pas indiquées au Registre foncier, qu'aucune garantie n'est fournie à leur propos, et qu'il devra s'en enquérir lui-même.

PROCURATION

L'acquéreur donne aux termes des présentes, tous les pouvoirs nécessaires au vendeur, avec faculté de substitution, jusqu'au trente et un octobre deux mille quatorze (31.10.2014), aux fins de constituer, gratuitement, modifier et radier toutes servitudes et charges foncières, fixer les charges d'entretien desdites servitudes, et signer tous actes de modification de propriété par étages et de modification de règlement de copropriété, nécessaires à la bonne exploitation de l'immeuble.

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **UN MILLION NEUF CENT SEPTANTE-QUATRE MILLE FRANCS (Frs 1'974'000.-)**,

se répartissant comme suit :

- Frs 1'884'000.- pour l'appartement avec 2 loggias et cave,

- Frs 90'000.- pour le box double

payable comme suit :

a) à concurrence de la somme de **QUATRE CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENTS FRANCS (Frs 450'500.-)**, que l'acquéreur a versée antérieurement aux présentes, en la comptabilité du notaire soussigné, qui confirme lui en donner quittance d'autant pour le compte du vendeur,

b) et à concurrence du solde, soit la somme de **UN MILLION CINQ CENT VINGT-TROIS MILLE CINQ CENTS FRANCS (Frs 1'523'500.-)**, par la bonification d'ici au 3 juin 2013 d'un pareil montant, opérée par les soins et à la vue du notaire soussigné, sur le compte du vendeur, au moyen notamment d'un prêt hypothécaire consenti par un bailleur de fonds à l'acquéreur, bonification qui vaudra audit acquéreur quittance définitive et sans réserve.

Il est expressément précisé que le prix de vente ci-dessus mentionné a été déterminé par l'Office du logement, s'agissant d'une opération en zone de développement.

Les fonds seront versés par les soins du notaire soussigné, sur le compte-construction ouvert au nom du vendeur auprès de l'UBS SA à Genève.

Déclaration – Véracité du prix

Les comparants certifient sur l'honneur et sous les peines de droit que le présent acte indique l'intégralité du prix et que celui-ci n'est pas modifié par un autre arrangement quelconque.

Ils reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné des conséquences encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation, soit:

a) possibilité d'invalidation de l'acte pour défaut dans la forme authentique concernant une condition essentielle de la transaction,

b) poursuite pénale au sens de l'article 253 du Code pénal suisse pour obtention frauduleuse d'une constatation fausse.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **feuillet 9912 No 107**, vendu, fait l'objet au Registre foncier de l'inscription hypothécaire suivante :

une cédule hypothécaire sur papier au porteur au capital de SEPT CENT MILLE FRANCS (Frs 700'000.-), avec un taux d'intérêt maximal de 13 % l'an, résultant d'acte reçu par le notaire soussigné, à inscrire au Registre foncier antérieurement aux présentes.

Le vendeur s'engage à céder cette cédule à l'acquéreur, libre de tout engagement. A cette condition, l'acquéreur se reconnaît seul débiteur de la cédule.

La cession de cette cédule a lieu gratuitement.

L'acquéreur s'engage en outre à signer ultérieurement aux présentes un acte hypothécaire en vue de la remise du titre à son créancier hypothécaire.

ZONE DE DEVELOPPEMENT

L'immeuble est soumis à la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957, qui prévoit que les prix et les loyers sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une durée de dix ans dès la date d'entrée moyenne dans les logements ou locaux.

En outre, la loi générale sur le logement et la protection des locataires prévoit, pour la location, l'établissement d'un bail type, obligatoire pour les logements et les locaux soumis au contrôle des loyers.

En cas de revente, toute augmentation du prix par rapport au prix d'achat devra être autorisée par l'Office du Logement.

Les travaux de plus-value ne justifient pas une augmentation du prix de location, mais peuvent être pris en compte en cas de revente.

Une autorisation préalable de l'Office du logement est nécessaire si les travaux de plus-value représentent plus de cinq pour cent (5 %) du prix.



Législation sur l'acquisition d'immeubles par des personnes a l'étranger
(LFAIE)

L'acquéreur déclare, par les présentes, n'être pas soumis aux dispositions de la Loi fédérale du seize décembre mil neuf cent quatre-vingt-trois, modifiée le trente avril mil neuf cent nonante-sept, sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, ni à celles de l'ordonnance du premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-quatre, modifiée le dix septembre mil neuf cent nonante-sept, sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, qu'il n'agit ni sur l'ordre, ni pour le compte de personnes ayant leur domicile ou leur siège à l'étranger, que l'acquisition qu'il fait aux termes des présentes n'est pas financée par des personnes ayant leur domicile ou leur siège à l'étranger.

REGISTRE FONCIER

En conséquence de ce qui précède, Monsieur le Conservateur du Registre foncier de Genève est requis d'inscrire dans ses registres les stipulations résultant des présentes.

CAPACITE

Les parties attestent ne faire l'objet d'aucune mesure tutélaire, ne pas être en faillite ni soumises à un régime matrimonial restreignant leur droit de disposer.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu avec attribution expresse de juridiction aux Tribunaux genevois, savoir :

par chacune des parties comparantes, en son domicile respectif sus-indiqué.

DONT ACTE,

Fait et passé à GENEVE, en l'Etude de Maîtres Martin DESPONDS & Marcel DUCHEMIN, notaires, 38, rue des Buis.

Et après lecture faite, les comparants ont signé l'acte avec le notaire.

par chacune des parties comparantes, en son domicile respectif sus-indiqué.

DONT ACTE,

Fait et passé à GENEVE, en l'Etude de Maîtres Martin DESPONDS & Marcel DUCHEMIN, notaires, 38, rue des Buis.

Et après lecture faite, les comparants ont signé l'acte avec le notaire.