

Examen final des avocats

Session du 31 janvier 2024

Phase de rédaction

1. Instructions

Le présent document comprend 13 pages. Vérifiez que votre exemplaire est complet.

Vous disposez de **5 heures** pour préparer votre présentation écrite et votre présentation orale (durée 10 minutes) mentionnées ci-dessous (cf. 2. Consigne de l'écrit et 3. Consigne de l'oral).

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 (y compris la récupération de documents, notes, etc., « déposés » à l'avance par le candidat sur internet) est strictement interdit et constitue un cas de fraude. Sont également interdits et constituent également un cas de fraude l'utilisation de l'ordinateur pour accéder à des sites sur abonnement autres que Swisslex, Weblaw, Legalis et silgeneve (tels que « CPC online », « SGDL », etc.) ainsi que l'utilisation d'un accès autre que celui fourni au candidat par la Commission pour utiliser Swisslex, Weblaw et Legalis. Des mesures de surveillance et de contrôle appropriées sont en place. Il sera notamment procédé, à intervalles réguliers, à des captures d'écran de l'ordinateur de chaque candidat.

2. Enoncé de l'écrit

En l'absence de votre Maître de stage, MADELEINE VERDURIN, cliente de l'Etude, vous consulte et vous expose ce qui suit :

Jusqu'à son décès, survenu subitement le 20 décembre 2023, ALBERTINE SIMONET était actionnaire unique de la SA Du côté de chez Soi, laquelle détient comme seul actif un petit immeuble locatif situé 3 Rue de Guermantes à Genève, acquis le 5 décembre 2023.

MADELEINE, originaire d'Argentine au bénéfice d'un permis B depuis 2018, seule petite fille d'ALBERTINE, a été instituée héritière unique de sa grand-mère. Elle est par ailleurs unique administratrice de la SA Du côté de chez Soi.

Depuis sa rupture avec AMI DE BLOCH, à fin 2022, MADELEINE, a pris en urgence un petit studio en location situé dans un immeuble en très mauvais état d'entretien, ce dont elle s'est accommodée temporairement. Son fils MARCEL VERDURIN qui fêtera très prochainement ses 17 ans, également originaire d'Argentine, vit depuis plusieurs années en Grèce chez son oncle paternel, soit après que lui et sa mère ont quitté leur pays d'origine à la suite du décès tragique du père de MARCEL. MARCEL avait alors souhaité se rapprocher de son oncle (frère jumeau de son père) et MADELEINE, encore bouleversée par la perte du père de son fils, avait vu d'un bon œil cette présence masculine à ces côtés. Bien qu'éloignée géographiquement de son fils, MADELEINE a toujours maintenu des contacts réguliers avec ce dernier (visites et échanges par le biais des moyens de communications actuels) et pourvu à ses besoins. Disposant d'un emploi stable et d'un salaire confortable, elle envoyait 1'000 euros chaque mois à l'oncle de son fils, pour son entretien. Elle a par ailleurs continué à prendre toutes les décisions importantes le concernant.

Au début du mois de décembre 2023, MARCEL, comme chaque année, est venu rendre visite à sa mère et lui a fait part de la situation invivable qui est désormais la sienne chez son oncle. Il a supplié MADELEINE de pouvoir rester avec elle à Genève et de ne pas retourner en Grèce, expliquant y vivre dans un logement insalubre et être confronté à l'alcoolisme violent de son oncle qui s'est mis à boire depuis que sa compagne l'a quitté. MARCEL lui a encore expliqué que son oncle ramenait des amis peu recommandables à la maison, à toute heure du jour et de la nuit, de sorte qu'il ne pouvait ni dormir ni étudier en paix. Il lui remet notamment deux photographies prises la veille de son départ, pour preuve (annexe 1). Face au désarroi de son fils, en état de choc, MADELEINE entend tout entreprendre pour satisfaire sa demande. Vu l'état d'épuisement de MARCEL, elle a immédiatement pris rendez-vous pour son fils chez un psychiatre.

MADELEINE entrevoit également la possibilité d'emménager avec son fils dans le très beau 6 pièces de l'immeuble 3 Rue de Guermantes occupé par ROBERT de SAINT LOUP dont elle vous transmet le bail et la fiche de demande de location (annexes 2 et

3), sachant que la situation personnelle du locataire est identique à ce jour. Elle craint toutefois que ROBERT lui donne du fil à retordre ayant en particulier construit avec l'accord du précédent propriétaire une majestueuse bibliothèque, sur mesure et en merisier, dans le grand salon traversant pour y mettre sa collection des œuvres de Proust (annexe 4).

Expliquez au moyen d'une note à l'intention de votre Maître de stage quelles sont les démarches que MADELEINE pourrait entreprendre

- 1) sur le plan administratif, afin de régulariser la situation de son fils, et**
- 2) sur le plan civil, afin de récupérer l'appartement de 6 pièces dans l'immeuble 3, rue des Guermantes.**

Dans les deux cas, décrivez brièvement la procédure à suivre, puis exposez et analysez les risques, les éventuelles conséquences financières et les chances de succès de ces démarches. Lister les éventuelles pièces à fournir.

N'examinez pas d'éventuels aspects vendeur-acheteur de l'immeuble ni les problématiques de droit des successions ou en lien avec la LFAIE.

3. Enoncé de l'oral

MADELEINE vous informe encore de ce qui suit.

Elle a vécu entre fin 2018 et décembre 2022 avec AMI DE BLOCH, un ami proche de la famille qui l'a consolée suite au décès du père de MARCEL et qu'elle entendait épouser. En 2019, ils ont acquis, de la tante d'AMI, une petite maisonnette, sise à Collex-Bossy, pour un « prix d'ami », soit CHF 300'000 (la maisonnette valait en réalité CHF 450'000). La maisonnette a été entièrement payée par AMI. AMI et elle-même ont été inscrits au registre foncier en tant que propriétaires en main commune (voir annexe 1).

La maisonnette étant assez vétuste, MADELEINE et AMI y ont fait effectuer divers travaux. Ceux-ci ont été financés à partir d'un compte au nom d'AMI, auquel MADELEINE a contribué à hauteur de CHF 600'000 et AMI à hauteur de CHF 50'000 (voir annexes 2 et 3).

La veille de Noël 2022, AMI a annoncé à MADELEINE qu'il avait rencontré l'amour de sa vie et l'a priée de quitter la maison « de sa tante ».

Le cœur brisé, MADELEINE a déménagé dans le studio qu'elle occupe actuellement. Elle n'a guère communiqué avec AMI depuis leur séparation. Cela étant, il y a quelques jours, elle a reçu de ce dernier un courriel, dans lequel il lui demande de prendre contact avec un notaire pour corriger le registre foncier afin qu'il soit inscrit en tant

que seul propriétaire de l'immeuble. Il lui offre de lui rembourser « son prêt de CHF 600'000 » ainsi qu'une prime « à bien plaisir » de CHF 100'000 pour qu'elle s'exécute rapidement (annexe 4).

MADELEINE vous indique encore qu'elle vient de voir dans la FAO que l'une de ses anciennes voisines, dont la maisonnette ressemblait comme deux gouttes d'eau à celle d'AMI et MADELEINE, a pu la vendre au mois de décembre pour la somme de CHF 1'900'000 (annexe 5).

Questions

- 1) MADELEINE vous demande si AMI pourrait exiger une rectification du registre foncier et, dans la négative, s'il peut exiger que la maisonnette soit transférée à son seul nom.**
- 2) Indépendamment de votre réponse à la question qui précède, MADELEINE vous demande si l'offre d'AMI de rembourser le « prêt de CHF 600'000 » avec une prime de CHF 100'000 « à bien plaisir » est économiquement intéressante pour elle. Elle vous prie de bien vouloir justifier votre position.**

Examen écrit - Annexe 1



Examen écrit - Annexe 2

CONTRAT DE BAIL

Entre

Benoît MOUTON, 25 Rue de Montchoisy, 1207 Genève, bailleur

Et

Robert de SAINT LOUP, 25 rue de Montchoisy, 1207 Genève, locataire

Objet loué : appartement de 6 pièces, au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 3 Rue de Guermantes, 1204 Genève et cave

Début du bail : 1^{er} septembre 2022

Durée et renouvellements : trois ans, renouvelable tacitement d'année en année sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de trois mois

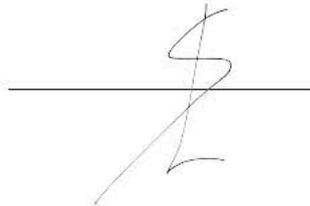
Loyer : CHF 3'000.- par mois charges comprises

Garantie : CHF 9'000.- à constituer avant la remise des clés

Divers : appartement remis en l'état le locataire ayant visité et accepté les locaux sans aucun travaux

Signé à Genève en deux exemplaires le 1^{er} août 2022,

Robert de SAINT LOUP



Benoît MOUTON



Examen écrit - Annexe 3

DEMANDE DE LOCATION

Appartement de 6 pièces, 2^e étage, Rue de Guermantes 3, 1204 Genève

NOM ET PRENOM : Robert de SAINT LOUP, né le 1.5.1955

ADRESSE : 25 rue de Montchoisy, 1207 Genève

ETAT CIVIL : marié (séparé)

PROFESSION : retraité

REVENUS / RENTES ANNUELS : CHF 120'000.-

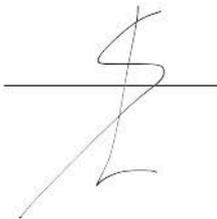
NATIONALITE / TITRE DE SEJOUR : Permis C

POURSUITES : /

Je soussigné, Robert de SAINT LOUP atteste que les déclarations ci-dessus sont exactes et conformes à la vérité

Genève le 1^{er} juillet 2022

Robert de SAINT LOUP



Examen écrit - Annexe 4

Robert de SAINT LOUP
3 Rue de Guermantes
1204 Genève

Genève le 1^{er} septembre 2023

Cher Monsieur MOUTON,

Je fais suite à nos aimables entretiens relatifs à la construction de la bibliothèque, sur mesure, réalisée par mes soins, pour un coût de CHF 50'000.-, dans l'appartement dont je suis locataire depuis désormais une année.

Cette bibliothèque en merisier est désormais terminée et, dans la mesure où comme je vous en avais fait part elle est totalement intégrée au salon traversant du logement, je vous remercie, pour la bonne forme, de consigner votre accord à sa réalisation en contresignant la présente.

Je me réjouis des longues lectures à venir dans cet appartement que j'affectionne beaucoup, grâce à cette bibliothèque, superbe écrin notamment des œuvres complètes de Marcel PROUST dont je sais que vous êtes aussi un grand amateur.

Avec mes remerciements et mes salutations littéraires et distinguées.

Robert de SAINT LOUP

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. de Saint Loup', written over a horizontal line.

Bon pour accord :

Benoît MOUTON

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Benoît Mouton', written over a horizontal line.

Examen oral - Annexe 1

De: Ami de Bloch <Ami.DeBloch@DeBloch.ch>
Objet: Re: maison de ma tante
Date: 10 mars 2019 à 16:41
A: Madeleine Verdurin <Madeleine.Verdurin@outlook.com>

Aucun problème, on fait comme tu dis.
J'appelle la notaire pour qu'elle m'indique sur quel compte je dois virer les 300'000.
Bizzz, Ami

PS: je m'aperçois que je n'avais pas encore fait partir ce message. Je viens de parler avec la notaire. On a parlé de qui devait être inscrit comme propriétaire. Je lui ai dit que c'est indifférent puisqu'on est ensemble. Elle m'a dit que pour ma tante, c'était peut-être important que la maison me soit transférée. On a convenu de mettre à nos deux noms.

Tout bon pour toi?

Envoyé à partir de [Outlook pour iOS](#)

De : Madeleine Verdurin <Madeleine.Verdurin@outlook.com>
Envoyé : Friday, March 10, 2019 2:39:32 PM
À : Ami de Bloch <Ami.DeBloch@DeBloch.ch>
Objet : Re: maison de ma tante

Génial, c'est un beau cadeau qu'elle te fait là! Et c'est vraiment chou qu'elle nous offre les frais.

Cela te va de payer maintenant? Si je prélève cette somme tout de suite, j'ai une énorme pénalité. Je pourrai payer plus tard pour les rénovations.



Envoyé à partir de [Outlook pour iOS](#)

De : Ami De Bloch <Ami.DeBloch@DeBloch.ch>
Envoyé : Friday, March 10, 2019 1:38:54 PM
À : Madeleine Verdurin <Madeleine.Verdurin@outlook.com>
Objet : maison de ma tante

Mad, Darling,

Je viens de parler avec ma tante.

Elle accepte de nous vendre sa maisonnette de Collex-Bossy. 🍷🍷🍷

Elle l'a fait évaluer récemment, elle vaudrait 450'000. Mais comme je suis son neveu préféré, elle serait d'accord de me la vendre 300'000.
Et elle prend en charge les frais. Qu'en dis-tu?

Love, Ami

Envoyé à partir de [Outlook pour iOS](#)

Examen oral - Annexe 2

De: Ami de Bloch Ami.DeBloch@DeBloch.ch
Objet: Maison de ma tante - rénovations
Date: 3 juillet 2019 à 14:55
À: Madeleine Verdurin Madeleine.Verdurin@gmail.com

Mad, Darling,

Je viens de recevoir le devis de l'entreprise générale pour la rénovation. Il y a tous les détails dont on avait parlé. Au niveau du coût, c'est un peu plus qu'on pensait (CHF 650'000), mais je crois que cela vaut la peine.

Je propose que tu verses tes 600'000 sur le compte construction auprès de ma banque, je verserai le solde et je confirme à l'entreprise générale.

J'ai hâte que tout soit fini et qu'on puisse emménager.

Bisous tout doux.

Ami

Examen oral - Annexe 3



Banque Cantonale Vaudoise
JEAN CONSEIL
+41 (0)21 123 45 67
jean.conseil@bcv.ch

AVIS DE DEBIT

231/1234/12345

Madame
Madeleine Verdurin
ch. de l'Avenir 1
1239 Collex-Bossy

compte épargne S 5051.49.59 CHF
Madeleine Verdurin
ch. de l'Avenir 1
1239 Collex-Bossy
IBAN CH83 00123 000 C5555 4567

MONNAIE CHF

NOTRE REF. : 123.456.789.123.456

EXECUTE LE 04.8.2019

CONFORMEMENT AUX INSTRUCTIONS DU 03.08.2019, NOUS AVONS VIRE EN FAVEUR DE

Ami de Bloch CHF 600'000.00
ch. de l'Avenir 1
1239 COLLEX-BOSSY
compte RAIFFEISEN n° 444 747 944 8444 08

MONTANT TOTAL DEBITE CHF 600'000.00

VALEUR : 04.8.2019

AVEC NOS MEILLEURES SALUTATIONS
BANQUE CANTONALE VAUDOISE
AVIS SANS SIGNATURE

S.E.&O.

Examen oral - Annexe 4

De: Ami de Bloch AB@DeBloch.ch
Objet: Maison de ma tante
Date: 2 janvier 2024 à 14:55
À: Madeleine Verdurin Madeleine.Verdurin@gmail.com

Mad,

J'aurais préféré éviter d'entrer en contact, mais il y a un problème qu'on doit absolument régler: celui de la maison de ma tante.

Tu te souviendras que lors de l'acquisition, la maison a été inscrite à nos deux noms. La notaire, Me Notter, me dit qu'elle est en main commune. C'était manifestement une erreur, puisque je l'ai payée tout seul. C'est clair qu'elle doit me revenir puisque c'est la maison de ma tante.

Me Notter me dit qu'il faut que tu acceptes de corriger le registre pour que j'y figure seul.

Je te remercie de prendre contact le plus vite possible avec Me Notter, qui peut s'occuper de toutes les formalités.

Dès qu'elle m'aura confirmé que je suis seul propriétaire selon le registre foncier, je te rembourse ton prêt de CHF 600'000 et je t'offre, à bien plaisir, CHF 100'000 supplémentaires pour te remercier de ton concours.

Merci d'avance.

Ami

Directeur
Bloch & Cie SA

Examen oral - Annexe 5



Registre foncier / Transaction immobilière

Publication selon art. 157 LaCC

08.12.2023 - Collex-Bossy, 32 - Affaire 2023/12345/0 - Prix total de l'affaire: 1'900'000.-.
Achat. Ancien(s): MULLER Ella, Collex-Bossy, inscrite dès le 31.10.1985.
Nouveau(x): MÜLLER Louis, GENEVE, B-F Collex-Bossy, 32/1234, 1'409 m²,
Habitation à un seul logement.

Abréviations:

B-F bien-fonds
PPE propriété par étage
DDP droit distinct et permanent
COP copropriété