

Examen final des avocats

Session du 28 novembre 2012

Phase de rédaction

1. Instructions

Le présent document comprend six pages. Vérifiez que votre exemplaire est complet. Vous disposez de trois 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. Enoncé

1. Alfred BÂTISSEUR est propriétaire de la parcelle A de 1000 m², à Vandoeuvres.

Cette parcelle est située en zone villa au sens de l'article 19 alinéa 5 LaLAT, et se trouve pour partie dans le périmètre de protection des eaux de la Seymaz fixé à 30 mètres de distance de la limite de la rivière.

Il a requis et obtenu, le 3 septembre 2012, du Département de l'urbanisme, l'autorisation de construire no DD 124007, lui permettant de réaliser

- Une villa d'un étage sur rez de 220 m², respectant le standard de haute performance énergétique,
- Un atelier souterrain de 300 m² (pour réparer des pianos de collection).

(voir croquis)

L'autorisation de construire DD 124007 a été publiée dans la FAO du 7 septembre 2012.

Alphonse COLÈRE, son voisin direct au sud (parcelle B), avait présenté des observations au Département de l'urbanisme, suite à la publication dans la FAO de la demande d'autorisation de construire. Le Département de l'urbanisme l'a informé, par simple avis du 3 septembre 2012, reçu le 4 septembre 2012, qu'il rejetait ses observations et délivrait à Alfred BÂTISSEUR l'autorisation de construire requise.

Le 5 octobre 2012, Alphonse COLÈRE a recouru auprès du Département de l'urbanisme contre l'autorisation de construire.

Gustave CHICANE, son voisin au nord-est (parcelle C), locataire de la villa qu'il occupe, qui ne s'était jamais manifesté jusqu'alors, a également recouru contre l'autorisation de construire, auprès du Tribunal administratif de première instance, le 8 octobre 2012.

Les recours ont été publiés dans la FAO du 12 octobre 2012.

Alphonse COLÈRE a fait valoir que l'autorisation n'aurait pas dû être délivrée, car le projet ne tient pas compte de ce que la moitié environ de la parcelle appartenant à Alfred BÂTISEUR est inconstructible, en raison du fait qu'elle est située dans le périmètre de protection de 30 mètres de la Seymaz.

Gustave CHICANE invoque pour sa part le fait que la surface habitable autorisée serait excessive, notamment au vu de l'inconstructibilité partielle de la parcelle.

Charles NERVEUX, propriétaire de la parcelle D située entre la Seymaz et la parcelle d'Alfred BÂTISEUR, a adressé le 16 octobre 2012 un courrier au Tribunal administratif de première instance par lequel il se plaint de l'atelier souterrain.

Alfred BÂTISEUR vous explique qu'il souhaite plaider personnellement l'affaire mais que, pour ce faire, il entend disposer d'une consultation de votre part.

De plus, il est en discussion avec ses voisins, Alphonse COLÈRE et Gustave CHICANE. Il se demande quelles seraient les conséquences d'un retrait de leurs recours sur la procédure l'opposant à Charles NERVEUX.

2. Alfred BÂTISEUR vous expose encore que, compte tenu de son divorce en cours, il doit se résoudre à se réinstaller, rapidement, avec deux de ses enfants, dans une autre petite villa de 5 pièces dont il est propriétaire. Il l'a malheureusement mise gratuitement à disposition de son cousin, Germain BÂTISEUR, depuis deux ans, aux termes d'un accord qu'il a confirmé par courrier du 3 novembre 2010 qu'il vous remet.

Il vous indique également qu'il vient d'apprendre que, depuis lors, son cousin a eu la bonne idée d'accueillir deux amis artistes, Gégé et Lulu, auxquels il aurait déclaré : « Ne vous faites pas de souci, on pourra rester là au moins dix ans... ».

Il vous demande de lui expliquer oralement les démarches qu'il doit entreprendre, y compris sur le plan judiciaire, pour le cas où son cousin ou ses amis refuseraient de libérer la villa et qu'il devrait lui-même se loger à l'hôtel.

* * * * *

3. Consigne

En vue de votre prochain entretien avec lui, Alfred BÂTISEUR vous prie :

1. De rédiger une note, lui indiquant si les recours de ses voisins sont recevables à la forme, et si les arguments invoqués sont fondés. Vous devrez également lui indiquer les conséquences d'un retrait des recours d'Alphonse COLÈRE et Gustave CHICANE sur la procédure l'opposant à Charles NERVEUX. (partie écrite).

2. De vous préparer à lui expliquer lors de l'entretien (partie orale – 10 minutes) quelles sont les démarches qu'il doit entreprendre, y compris sur le plan judiciaire, contre son cousin et/ou ses amis artistes si la villa n'est pas libérée et qu'il doit se loger à l'hôtel. Vous lui décrierez les procédures possibles.

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).

* * * * *

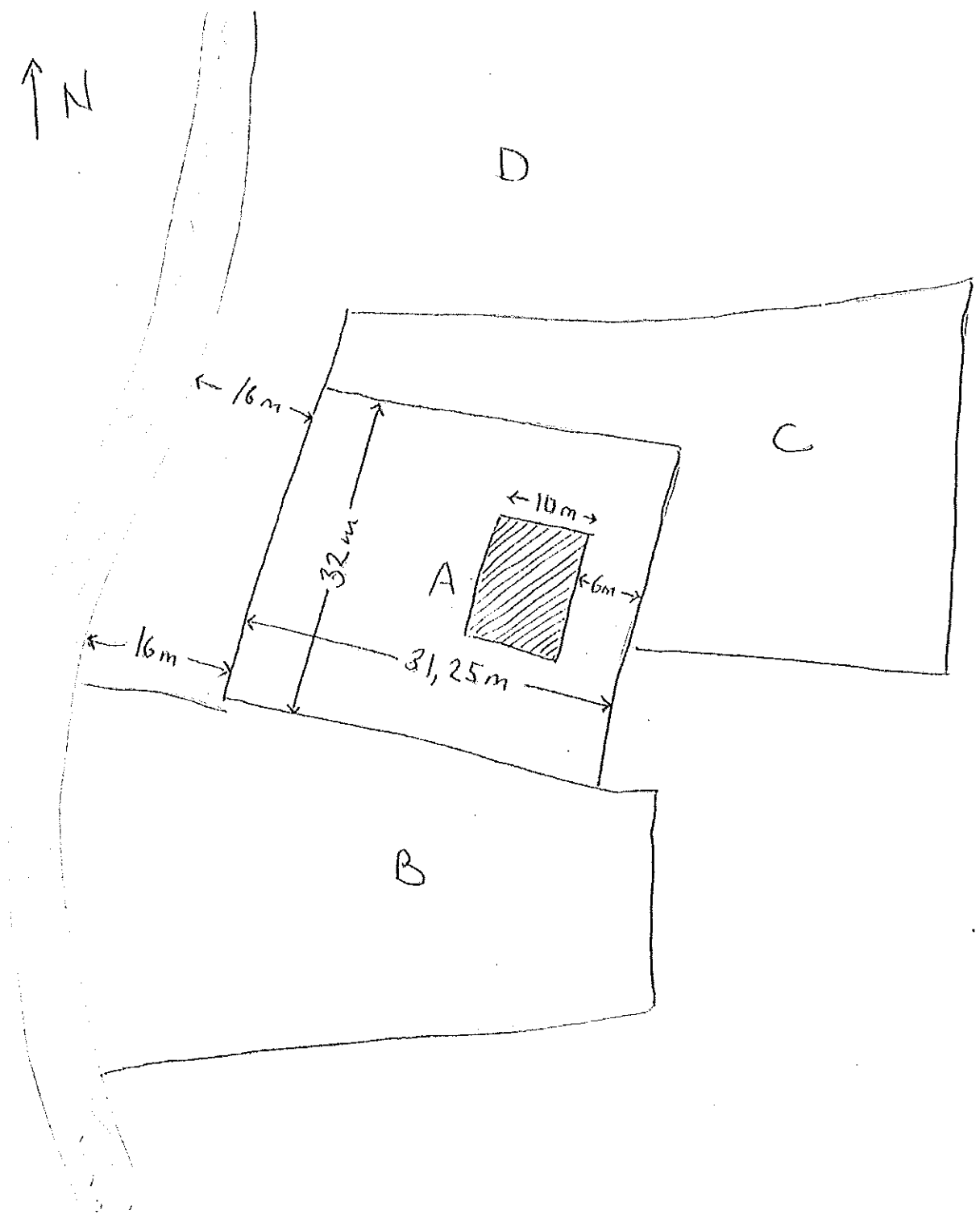
↑ N

D

C

A

B



REGISTRE DU COMMERCE (SUITE)

Registre journalier No 14116 du 23.08.2012
/ CH-660.0.915.993-6/06824755

■ **Centre du Réseau suisse de Floristique (CRSF)**, à Genève, CH-660-0083994-2 (FOSC du 05.12.2011, p. 0/6444528). Felber François, de Lausanne, à Cernier, et Von Aix Bertrand, de Wetzlar, à Vandœuvre, sont membres du conseil mais n'exercent pas la signature sociale.
Registre journalier No 14117 du 23.08.2012 / CH-660.0.083.994-2/06824758

■ **COFINAX & PARTNERS SA**, à Genève, CH-660-0242006-5 (FOSC du 01.03.2010, p. 9/5518386). Synergie & Partenaires, Société Fiduciaire SA n'est plus organe de révision.
Registre journalier No 14118 du 23.08.2012 / CH-660.0.242.006-5/06824760

■ **«Diabète-Solali-Enfant», Fondation romande des camps pour enfants et adolescents diabétiques**, à Genève, CH-660-0390007-5 (FOSC du 08.10.2008, p. 5/4683170). Janin Jean-Pierre et Chmielewski Marie-Isabelle ne sont plus membres du conseil, leurs pouvoirs sont radiés. Battolo Roberto, de Genève, à Bernex, trésorier, Gaucher Jean-Michel, de Nyon, à Vesancy, F. Ogylti Pascal, de et à Meyrin, et Hauschild Michael, d'Allemagne, à Saint-Sulpice (VD), sont membres du conseil avec signature collective à deux, avec le président ou le vice-président. Nouveau siège: Plan-les-Ouates, chemin de la Butte 18E, 1228 Plan-les-Ouates.
Registre journalier No 14119 du 23.08.2012 / CH-660.0.390.007-5/06825088

CAISSE PUBLIQUE DE PRÊTS SUR GAGES

Les prêts de Nos 10000 à 99999, échus avant le 1^{er} août 2012 et non renouvelés dans les délais devront être dégages le 28 septembre 2012 au plus tard, faute de quoi les gages seront vendus aux enchères selon les ordonnances du Tribunal de première instance.

Les éventuels bonis de vente peuvent être réclamés dans le délai légal de 5 ans.

REGISTRE DU COMMERCE (SUITE)

■ **Schroder Trust AG**, à Genève, CH-020-3000024-2 (FOSC du 05.09.2011, p. 0/6321136). Par suite de changement d'état civil, Lolola Laranja de Azevedo Adriana porte désormais le nom de Lolola Laranja Adriana.
Registre journalier No 14136 du 23.08.2012 / CH-020.3.000.024-2/06825116

■ **Sécurité & Organisation SA**, à Bernex, CH-660-0249006-0 (FOSC du 09.05.2012, p. 0/6671412). Fiduciaire Alexia S&I n'est plus organe de révision.
Registre journalier No 14137 du 23.08.2012 / CH-660.0.249.006-0/06825070

■ **SEQUOIA WEALTH MANAGEMENT SA**, à Genève, CH-660-1225009-0 (FOSC du 04.04.2012, p. 0/6625326). Société fiduciaire d'Expertise et de Révision SA (CH-660-0296973-6) n'est plus organe de révision. Nouvel organe de révision: Kinetic Partners Audit (Switzerland) SA (CH-

AUTORISATIONS

AUTORISATIONS

Publication FAO du 7 septembre 2012

Département de l'urbanisme OFFICE DE L'URBANISME

| Requête n° | Requérant | Mandataire | Nature de l'ouvrage | Dégagement demandés | | | Zone de construction ¹ | Parcelle | File | Commune et lieu | Propriétaire de la parcelle |
|-------------|---|---|---|---------------------|-----|-------|--|----------|----------|--|-------------------------------|
| | | | | LDTR | LCI | LALAT | | | | | |
| APAT 6025 | Angeloz, A. | Nogret, R., arch. | Installation de panneaux solaires en toiture | - | - | - | 5 | 4050 | 60 | Veyrier, 63A, ch. des Volobats | Angeloz, A. et J. M. et Mme. |
| APAT 6026 | Voltaire Environnement | - | Installation de capteurs solaires en toiture | - | - | - | 5 | 3884 | 42 | Veyrier, 1, ch. du Champ-des-Bois | Cherbuloz, M. et I. M. et Mme |
| APAT 6027 | Vila de Genève | - | Installation de panneaux solaires en toiture | - | - | - | 2 | 4420 | 13/56 | Petit-Saconnex, 6, rue Jean-Charles-Arnaud | Vila de Genève |
| APA 32900/2 | Credit Suisse AG Corporate Real Estate and Services | Stehler, A., arch. c/o S+M Architectes SA | Transformations Intérieures de bureaux, rénovation de l'éclairage de la facade; modifications Intérieures du projet initial | - | - | - | 2 | 7114 | 61/60 | Cité, 11-19, rue de Lausanne | Credit Suisse AG |
| APA 35808 | Commune de Bernex | Mantien, R., ing. c/o EDMS | Création d'une zone de lavage et déplacement (d'une zone de stockage) | - | - | - | 4B | 7345 | 19 | Bernex, 50, rue de Pré-Marais | Commune de Bernex |
| APA 35900 | RGR Ingénieurs Conseils SA pour commune de Carouge | - | Modifications des parcmètres et signalisations, création d'une «zone macarons» | - | - | - | 5, ind. art., Verd., 2, 4A, 3, ind. art., dév. 2 | diverses | diverses | Carouge, à dénommer | Commune de Carouge |
| APA 35940 | PHD Concept Bureau d'Etudes pour Meyer, M. et A., M. et Mme | - | Transformation et agrandissement d'une villa; création d'un garage | - | - | - | 5 | 2859 | 44 | Veyrier, 18, ch. des Murguals | Meyer, M. et A. M. et Mme |
| 124007 | Bâtisseur, A. | Architectes | Construction d'une villa | - | - | - | 5 | A | A | Vandœuvre | Bâtisseur, A. |
| 6826 | Reals SA | Arbrossell, P., arch. | Démolition de deux villas | - | - | - | 5 | 3765 | 24 | Chêne-Bourg, 31, ch. de la Gravière | Walt, B., Mme |

B. Autorisation préalable

| | | | | | | | | | | | |
|-------|-------------|-------------------|--|---|---|---|----------|------|----|----------------------------|-------------|
| 18404 | Frehner, G. | Chaboz, C., arch. | Construction de quatre villas mitoyennes | - | - | - | 4B prot. | 4588 | 32 | Bernex, 6, ch. de l'Eglise | Frehner, G. |
|-------|-------------|-------------------|--|---|---|---|----------|------|----|----------------------------|-------------|

C. Prolongations***

| | | | | | | | | | | | |
|-----------|---|--|---|---|---|---|--------------|------|----|------------------------------------|-------------------------------|
| APA 31864 | Quaker United Nations Office | Grandchamp, J. et Haldinger, R., arch. c/o Think Architecture Studio | Remplacement des vitrages d'une villa | - | - | - | 5 | 1649 | 57 | Petit-Saconnex, 13, av. du Mercet | Fondation Quaker de Genève |
| 102426 | Fondation HBM Erika Dupont | De Giuk et Portier, arch. | Immeuble commercial et administratif, garage souterrain, modification des espaces communs dans l'immeuble de logements adjacent | - | - | - | Agr., dév. 3 | 460 | 10 | Onex, 37, av. des Grandes-Communes | Fondation HBM Erika Dupont |
| 103284 | Furth (De La Cour), M. Mme | Truffier, G., arch. | Construction d'habitations en ordre congru, convertis à voitures et piscine; panneaux solaires et sondes géothermiques | - | - | - | 4B prot. | 1448 | 20 | Pully, 84, 84A, 84B, ch. de Granan | Furth (De La Cour), M. et Mme |
| 103784 | Fondation pour la conservation des temples genevois | Zryd, J., arch. | Rénovation partielle de l'enveloppe et du porche d'entrée du temple | - | - | - | 4B prot. | 1370 | 20 | Cartigny, 23, rue du Temple | Eglise protestante de Genève |

LCI = Loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988.

LDTR = Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1998.

LALAT = Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987.

Les décisions présentement publiées peuvent faire l'objet de recours auprès du Tribunal administratif de première instance, conformément à la loi sur la procédure administrative (délai 30 jours à compter de la présente publication, sous réserve de l'article 17A de la loi sur la procédure administrative, adresse: 4, rue Ami-Lutrin, case postale 3888, 1211 Genève 3).

* L'attention du public est attirée sur le fait que certaines zones sont régies par des dispositions spéciales. Toutes indications utiles concernant les zones peuvent être obtenues au Département de l'urbanisme, guichet de renseignements de la direction de l'aménagement du canton, 5, rue David-Dulor, 1205 Genève, 5^e étage (9 h-12 h et 14 h-16 h).

** Les travaux font l'objet d'une autorisation de principe prise par arrêté du Conseil d'Etat.

*** Les prolongations des présentes autorisations de construire entraînent prolongation des autorisations qui leur sont liées, telles que les autorisations de démolir, les autorisations énergétiques et les autorisations d'abattage d'arbres (cf. articles 4, alinéa 6, LCI, et 10C RALCO).

3 novembre 2010

Cher Cousin,

Comme je te l'ai dit tu peux habiter dans
ma maison au 5 chemin des Sureauux
à Flemer, gratuitement.

Il faut juste tondre le gazon (la tondeuse
est à la cave, ainsi que la rallonge).

Comme convenu je te donnerai un délai
de 2 mois si tu dois la libérer et je t'en
informerais par écrit bien sûr.

Merci pour la bonne forme de me
remercier en double de cette lettre,
signée par toi

Au revoir, profite de ce bel endroit,

Alfred

OK, merci
~~Alfred~~