

Examen final des avocats

Session du 2 octobre 2013

Phase de rédaction

1. Instructions

Le présent document comprend 6 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. Il sera notamment procédé, à intervalles réguliers, à des captures d'écran de l'ordinateur de chaque candidat.

2. Enoncé

Violetta SIROZE vient de vous faire parvenir les documents suivants :

- 2 testaments de son défunt mari, M. Eugène SIROZE et
- la copie d'une lettre recommandée que l'Office de l'urbanisme a adressée le 26 août 2013 à son défunt mari, M. Eugène SIROZE.

Elle vous communique les informations suivantes :

A. Quant à la succession de feu Eugène SIROZE

Eugène SIROZE, de nationalité française, est décédé le 30 août 2013, à Thonex, où il était domicilié. CH

Il était marié avec votre mandante, sa veuve, Mme Violetta SIROZE, sous le régime de la séparation de biens. R.M. ✓

Le couple était toutefois séparé depuis le 24 septembre 2011.

Survivent également à Eugène SIROZE, son père, James, son oncle, Maurice (qui est le frère de sa mère prédécédée), ainsi que les deux enfants de ce dernier, Alex et Ninon.

Tous les membres de la famille sont domiciliés en Suisse.

Mme Violetta SIROZE souhaite contester le second de ces testaments, par tous les moyens utiles. Violetta SIROZE avoue être particulièrement heurtée par le motif indiqué par Eugène dans son testament pour justifier l'exhérédation. Elle pense qu'Eugène a mal interprété le fait qu'elle réclame, depuis leur séparation, une contribution d'entretien quand bien même elle a hérité de son père. En réalité, ce dernier héritage s'est monté à quelques milliers de francs seulement. Et même si le lien entre les époux est définitivement rompu depuis quelques mois – Eugène envisageant même le divorce – plusieurs amis communs peuvent témoigner des sentiments profonds qui l'ont animée durant son mariage avec Eugène et de l'affection sincère qu'elle lui portait bien après leur séparation.

B. Quant à l'immeuble du 126, rue du Lac

Mme Violetta SIROZE vous indique qu'elle a retrouvé hier, dans les affaires du défunt, la lettre du Département de l'urbanisme du 26 août 2013 dont elle vous a remis la copie.

Le contenu de ce document la préoccupe considérablement, dans la mesure où l'immeuble locatif du 126, rue du Lac à Genève constitue le principal actif de la succession.

Elle a appris qu'à la suite de la venue de l'inspecteur de l'Office de l'urbanisme et du décès de son mari, les travaux en cours ont été interrompus.

C'est l'entrepreneur général en charge des travaux, collègue de travail de son défunt mari, qui l'a informée de ce qui précède tout en lui déclarant que s'il ne reprenait pas les travaux dans les deux semaines à venir, il ne pourrait pas se consacrer à ce chantier avant plusieurs mois. En passant, il lui a dit que le but de ces travaux était de pouvoir porter le loyer de l'appartement concerné de Frs 880.- à Frs 2'800.- par mois, dès la fin de ceux-ci.

Elle vous déclare ne pas savoir que faire.

3. Consigne

En vue de votre entretien avec elle, Mme Violetta SIROZE vous prie de :

1. Préparer une consultation (**partie écrite**) répondant aux questions suivantes :
 - 1.1. Quelles sont les personnes qui, en l'état actuel, ont des droits dans la succession d'Eugène SIROZE, en précisant également leurs parts réservataires ?
 - 1.2. Quelles sont les éventuelles actions qu'elle pourrait envisager en sa faveur, ainsi que leurs chances de succès ?
2. Vous préparer à lui expliquer, lors de l'entretien (**partie orale – 10 minutes**) :
 - 2.1. Ce que les hoirs de feu Eugène SIROZE risquent s'ils reprennent les travaux dans l'immeuble du 126, rue du Lac à Genève, sans répondre au Département de l'urbanisme ;
 - 2.2. Si les hoirs peuvent encore faire recours contre les demandes formées par le Département de l'urbanisme dans son courrier du 26 août 2013 ;
 - 2.3. Si, le cas échéant, elle peut déposer seule le recours contre les demandes du Département de l'urbanisme ;
 - 2.4. Quelles seraient les chances de succès de ce recours et
 - 2.5. Si les hoirs pourraient obtenir l'autorisation nécessaire pour la reprise des travaux en fixant librement les loyers.

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).

* * * * *

1^{er} testament (*écrit en entier et signé de la main du testateur*) :

Ceci est mon testament. Il annule tout testament antérieur au présent acte.

Moi, Eugène Siroze, né le 20 août 1951, domicilié à Thônex, désigne comme exécuteur testamentaire mon fidèle ami, M. Louis Izsogoude.

Je soussigné, Eugène Siroze, déclare attribuer à mon épouse, Violétta, les $\frac{3}{4}$ de ma succession en reconnaissance des soins qu'elle m'a toujours apportés. Je réduis mon ou mes autres héritiers à leur réserve. Le solde doit revenir à la Fondation du Bon Souvenir, à Genthod.

Signé : Eugène Siroze

20 Janvier 2002

2° testament (*écrit en entier et signé de la main du testateur*) :

Moi, Eugène Siroze, né le 20 août 1951, domicilié à Thônex, sou mets ma succession au droit anglais qui me permet plus facilement de ne rien laisser à mon épouse Violetta, dont je vis désormais séparé. Je désigne comme exécuteur testamentaire mon fidèle ami, M. Louis Iznogoude.

J'exhère de ma femme Violetta. Depuis notre séparation, j'ai en effet découvert qu'elle était seulement intéressée par mon argent et n'avait pas de véritables sentiments pour moi. Je souhaite que mon ou mes autres héritiers reçoivent globalement 1/8 de ma succession, à partager le cas échéant entre eux à parts égales.

Signé : Eugène Siroze

Codicille : Le solde de ma succession doit revenir au home Bel Automne SA, à Chêne-Bourg.

Signé : E. Siroze



AC
Direction
Case postale 22
1211 Genève 8

Recommandé
Monsieur Eugène SIROZE
13, chemin du Petit-Bois
1203 GENEVE

N/réf. : Dossier I/55'277-3 et constats liés
Dossier traité par : M. Jules DENDURE

Genève, le 26 août 2013

Concerne : Diverses infractions réalisées dans l'immeuble sis 126, rue du
Lac 1207 Genève, Eaux-Vives

Monsieur,

Interpelé par des habitants du quartier, Monsieur Jules DENDURE, (Inspecteur de notre service des chantiers) a procédé à une visite de l'immeuble mentionné en marge, qui vous appartient.

A cette occasion, il a constaté que des travaux de rénovation importants sont en cours d'exécution dans l'appartement de 4 pièces situé au 3^{ème} étage du bâtiment, sans qu'une autorisation de construire n'ait été préalablement requise. La plupart des galandages et autres murs non porteurs de ce logement ont été démontés, de même que la cuisine et la salle de bains. Seuls les murs porteurs ont été laissés à leur place, après avoir été intégralement mis à nu. Le circuit électrique du logement a été déposé, de même que les radiateurs qui le garnissaient.

Cette situation réalise une infraction aux dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (LCI) ainsi qu'aux articles 1 et ss de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesure de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), du 25 janvier 1996 (LDTR).

En conséquence, le Département, en application des articles 42 et 44 LDTR et 129 et ss LCI :

1. Ordonne l'interruption immédiate des travaux effectués dans le logement précité, sous réserve de ceux strictement liés à l'observation de consignes de sécurité.
2. Ordonne de rétablir une situation conforme au droit en requérant une autorisation de construire permettant la remise en son état initial du logement considéré, ce qui implique notamment la production des documents suivants :
 - a) liste complète des travaux effectués et de leur coût,
 - b) liste complète des travaux nécessaires à la remise en état initiale de l'appartement précité et leur coût,
 - c) montant du dernier loyer payé par le précédent locataire du logement en cause et futurs loyers et
 - d) tous autres renseignements utiles à l'examen du dossier (article 2 LCI et article 9 RCI).
3. Réserve ses décisions et éventuelles sanctions ultérieures.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de première instance dans un délai de 30 jours dès sa notification. Elle est toutefois déclarée exécutoire nonobstant recours au sens de l'article 66 de la loi sur la procédure administrative du 1^{er} septembre 1985 (LPA).

Veuillez croire, Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués.

Gérard COUTEAU
Chef de région 12
