

Examen final des avocats

Session du 1^{er} février 2023

Phase de rédaction

1. Instructions

Le présent document comprend 23 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. Énoncé de l'examen écrit

Votre Maître de stage, Me Jean DUVOYAGE, en partance pour un séjour à l'étranger, vous expose ce qui suit :

Sa cliente, BOUQUINISTES INDEPENDANTS Sàrl, est propriétaire de locaux commerciaux situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble 1 rue de la Dispute à Genève.

Cet immeuble, construit à la fin des années 80, est constitué sous forme d'une propriété par étages connue sous le nom de « *PPE La Dispute 1* ».

BOUQUINISTES INDEPENDANTS Sàrl détient 300 millièmes de la copropriété.

Les autres propriétaires sont : PRIVATE EQUITY INVESTMENTS SA pour 150 millièmes, FIDUCIAIRE ONSHORE SA pour 150 millièmes, CONSULTANT INVESTISSEMENT SA pour 100 millièmes, LUXURY CARS SA pour 50 millièmes, FERBLANTIER Sàrl pour 100 millièmes, Monsieur Pierre DISCRET pour 50 millièmes, Monsieur Guy OLIVE pour 50 millièmes, Monsieur Roger ROGNON pour 25 millièmes et Monsieur Philippe DUNAND pour 25 millièmes.

Le 5 janvier 2023, une assemblée générale extraordinaire de la PPE La Dispute 1 s'est tenue dans les locaux de la Régie DUCOIN SA chargée de la gérance de l'immeuble. Valablement convoquée, elle a été présidée par Monsieur Serge COPINAGE, administrateur de ladite Régie ainsi que de la copropriété.

Ont participé à cette assemblée générale les copropriétaires BOUQUINISTES INDEPENDANTS Sàrl, PRIVATE EQUITY INVESTMENTS SA, FIDUCIAIRE ONSHORE SA, CONSULTANT INVESTISSEMENT SA et LUXURY CARS SA.

FERBLANTIER Sàrl a délivré une procuration en faveur de notre cliente.

Messieurs DISCRET, OLIVE, ROGNON ainsi que DUNAND ne se sont pas présentés et n'ont pas délivré de procuration.

Au point 3 de l'ordre du jour figurait l'adoption d'un devis de l'entreprise ELEVATOR Sàrl de CHF 900'000.- (HT) pour le remplacement de l'ascenseur de l'immeuble considéré comme désuet par Monsieur COPINAGE car datant de la période de construction. Ce dernier a indiqué qu'ELEVATOR Sàrl était la meilleure entreprise de la place qui collaborait depuis plusieurs décennies avec la Régie DUCOIN SA. Aucun autre devis n'avait été sollicité par Monsieur COPINAGE malgré le coût élevé de celui rendu par ELEVATOR Sàrl.

Les copropriétaires PRIVATE EQUITY INVESTMENTS SA, FIDUCIAIRE ONSHORE SA, CONSULTANT INVESTISSEMENT SA et LUXURY CARS SA ont voté favorablement. Notre cliente et FERBLANTIER Sàrl ont voté défavorablement.

Notre cliente a reçu le 12 janvier 2023 le procès-verbal de l'assemblée générale. Ce procès-verbal confirme l'attribution des travaux de remplacement de l'ascenseur, selon le devis de ELEVATOR Sàrl.

BOUQUINISTES INDEPENDANTS Sàrl, qui considère que les travaux de remplacement de l'ascenseur sont totalement prématurés vu que celui-ci est encore en parfait état de fonctionner pour une dizaine d'années au moins, a écrit à l'administrateur en contestant la décision de l'assemblée générale à cet égard.

Monsieur COPINAGE n'a pas répondu à ce courrier.

Consigne de l'examen écrit

Votre Maître de stage vous demande de rédiger d'ores et déjà tout(s) acte(s) judiciaire(s) civil(s) motivé(s) en droit permettant à BOUQUINISTES INDEPENDANTS Sàrl d'empêcher l'attribution des travaux à ELEVATOR Sàrl ainsi que leur réalisation.

Pour vous aider, il annexe un bref exposé des faits qu'il a établi sur la base des pièces du dossier qu'il conviendra cas échéant d'adapter.

Annexes:

1. Extrait du règlement d'administration et d'utilisation de l'immeuble 1 rue de la Dispute à Genève
2. Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de la PPE La Dispute 1 tenue le 5 janvier 2023 à 19h00 dans les locaux de la Régie DUCOIN SA, 1 place du Pot-de-vin, Genève
3. Courrier recommandé de BOUQUINISTES INDEPENDANTS Sàrl à REGIE DUCOIN SA
4. Exposé des faits

3. Énoncé de l'examen oral

Avant de partir, votre maître de stage vous transmet également les notes qu'il a rapidement prises lors d'un entretien téléphonique qu'il a eu hier avec le CEO de BOUQUINISTES INDEPENDANTS BELGIQUE SA, la filiale belge de BOUQUINISTES INDEPENDANTS Sàrl:

Note au dossier

Nouveau dossier

Discussion avec Victor EMMANUEL

CEO de BOUQUINISTES INDEPENDANTS BELGIQUE SA

31 janvier 2023 / 14h30

- BOUQUINISTES INDEPENDANTS BELGIQUE SA est basée à Bruxelles et spécialisée dans la vente d'éditions originales d'ouvrages parus au XVII^{ème} siècle. Filiale à 100% de BOUQUINISTES INDEPENDANTS Sàrl (Suisse).
- 31 janvier 2010: BOUQUINISTES INDEPENDANTS BELGIQUE SA engage Monsieur Isaac MERCIER en qualité de responsable de la sécurité informatique (la société avait été victime d'une série de cyberattaques, heureusement non couronnées de succès).
- Mars 2018: Divorce de Monsieur MERCIER. Ce dernier demande à Victor EMMANUEL, le CEO de BOUQUINISTES INDEPENDANTS BELGIQUE SA, que la société octroie un prêt de EUR 80'000 afin de permettre à Monsieur MERCIER de faire face à un problème de liquidités. La société accepte au vu de la fidélité de l'employé depuis plus de 8 ans. Contrat de prêt en annexe de cette note. Le client nous remet aussi un échange d'emails relatif au paiement du bonus de Monsieur MERCIER.
- Décembre 2018: Suite à la crise qui a frappé le marché du livre ancien, BOUQUINISTES INDEPENDANTS BELGIQUE SA doit mettre en place un plan social et se séparer de certains employés de *back office* non directement impliqués dans les relations avec la clientèle, dont Monsieur MERCIER. Fin des rapports de travail agréée d'un commun accord: 31 décembre 2018. Document signé par Monsieur MERCIER en décembre 2018 en annexe de cette note.
- Février 2019: Occupé à revoir les mouvements sur le compte opérationnel de la société en décembre 2018 afin de préparer l'audit par l'organe de révision, la CFO de BOUQUINISTES INDEPENDANTS BELGIQUE SA s'aperçoit qu'un montant de EUR 100'000 a été versé par erreur à Monsieur MERCIER. Une rapide enquête interne a heureusement pu démontrer qu'il s'agissait

d'une erreur humaine au sein du Service comptabilité de la société, et non pas le résultat d'une cyberattaque... Le versement en question était destiné à une société MERCIER LLP aux Etats-Unis. Le logiciel d'*e-banking* de BOUQUINISTES INDEPENDANTS BELGIQUE SA avait une fonctionnalité d'*autofill* qui remplissait automatiquement les coordonnées bancaires dès que les premières lettres du nom du bénéficiaire étaient insérées, d'où l'erreur de la comptable.

- Monsieur MERCIER est resté sourd aux demandes de remboursement de ce montant de EUR 100'000. Il n'a pas non plus remboursé le prêt de EUR 80'000, malgré plusieurs relances.
- Procédure devant un tribunal à Bruxelles: obtention le 15 novembre dernier d'un jugement par lequel BOUQUINISTES INDEPENDANTS BELGIQUE SA obtient le plein de ses conclusions et qui condamne Monsieur MERCIER à rembourser EUR 100'000 (avec intérêts au taux légal belge (8%) dès cette date) à la société. Décision entrée en force le 16 décembre. Victor EMMANUEL peut nous mettre en contact avec l'avocat belge de la société pour obtenir une copie de la décision et d'autres documents qui pourraient nous être utiles, si nécessaire.
- En tapant le nom de Monsieur MERCIER sur *LinkedIn*, Victor EMMANUEL a vu que Monsieur MERCIER avait très récemment rejoint POST TENEBRAS LIBRIS SA.
- En poursuivant ses recherches sur les réseaux sociaux, Victor EMMANUEL est tombé sur une publication sur le profil *Facebook* de Monsieur MERCIER, qui est datée du mois de novembre 2022 et qui contient une photo du salon d'un appartement accompagné du commentaire "Pendaison de crémaillère le 19 novembre – hâte de vous faire découvrir mon nouveau chez-moi à Evian!".

Annexes:

5. Contrat signé par M. Mercier et BOUQUINISTES INDEPENDANTS BELGIQUE SA
6. Document signé par M. Mercier
7. Extrait de LinkedIn
8. Extrait de Facebook
9. Extrait du Registre du commerce
10. Echanges d'emails entre M. Mercier et M. Emmanuel

Consigne de l'examen oral

Est-ce que l'on peut agir à Genève pour récupérer les deux montants dus par Isaac MERCIER?

Annexe 1

Extrait du Règlement d'administration et d'utilisation de l'immeuble 1 rue de la Dispute à Genève

Article 1 :

«L'immeuble désigné en tête du présent Règlement est soumis au régime de la propriété par étage, selon les articles 712 a et suivants du Code civil suisse par un acte constitutif».

Article 2 :

«Le présent Règlement a pour but de fixer les règles relatives à l'administration et à l'utilisation de l'immeuble. Ce Règlement, de même que les décisions de l'Assemblée des copropriétaires ou du Juge, est obligatoire pour tous les copropriétaires ainsi que pour toute personne acquérant subséquentement à quelque titre que ce soit ».

Article 3 :

«Chaque part de copropriété comporte un droit exclusif de jouissance et d'administration sur une surface indépendante délimitée conformément au plan et cahier de répartition annexés à l'acte constitutif »

Article 7 :

«Parties communes.

Les parties communes comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas réservées à l'usage exclusif des parts de copropriété

Sans que l'énumération en soit limitative, les parties communes consistent principalement en :

- a) *La totalité du bienfonds, ses clôtures, plantations et aménagements extérieurs ;*
- b) *Le gros-œuvre de l'ensemble du bâtiment, soit : les fondations, les murs de façade et leurs accessoires, ainsi que les éléments porteurs, les murs d'enceinte, les dalles, des sous-sols à la superstructure, la toiture, notamment l'étanchéité et sa protection.*
- c) *Les entrées et couloirs du bâtiment, les escaliers, cages d'escaliers, le quai de déchargement et ses installations ;*
- d) *Les locaux, courettes, gaines et canaux de ventilation qui ne sont pas réservés à l'usage exclusif d'une part de copropriété,*
- e) *Les installations et conduits assurant le chauffage ;*
- f) *Les tuyaux, gaines, canalisations, conduites et lignes de toute nature depuis et y compris leur raccordement au réseau public, à l'exception de ceux réservés à l'usage exclusif des parts de copropriété ;*
- g) *Les ascenseurs et les monte-charges ;*
- h) *Les compteurs et antennes collectifs de toute nature à l'exception de ceux réservés à l'usage exclusif des parts de copropriété et de ceux qui appartiennent à des tiers, les locaux des Services Industriels, les installations électriques, le système d'alarme et de sécurité ;*
- i) *La ferblanterie, la serrurerie, la menuiserie, la vitrerie, les boîtes aux lettres et les autres équipements et installations des parties communes ;*

j) *La loge du concierge et ses annexes »*

Article 26 :

«Travaux nécessaires.

Les travaux d'entretien et de réparation normaux des parties communes, nécessaires au maintien de la valeur et de l'usage de l'immeuble, sont décidés par l'assemblée des copropriétaires à la majorité simple définie à l'article 35, alinéa 1.

Les travaux peu importants et tout à fait courants sont du ressort de l'administrateur ou de la gérance. L'administrateur ou la gérance ou chaque copropriétaire peut prendre lui-même, aux frais de la communauté des copropriétaires, les mesures urgentes pour préserver l'immeuble d'un dommage imminent. »

Article 27 :

«Travaux utiles.

Les travaux de réfection et de transformation des parties communes devant entraîner une augmentation de la valeur de l'immeuble ou une amélioration de son rendement ou de son usage ne peuvent être entrepris que sur décision de l'assemblée des copropriétaires prise à la double majorité définie à l'article 35, alinéa 2. Chaque copropriétaire est tenu d'acquitter sa part des frais qui résultent de ces décisions.

Si ces travaux doivent avoir pour effet de gêner notablement et durablement un copropriétaire dans l'usage ou la jouissance de sa part de copropriété par rapport à sa destination actuelle, ils ne peuvent pas être exécutés sans une juste indemnité. »

Article 28 :

«Travaux d'embellissement.

Les travaux qui servent exclusivement à embellir l'immeuble, à lui conférer un meilleur aspect ou à lui donner plus de commodité, sans que son rendement économique en soit durablement augmenté, ne peuvent être décidés qu'avec l'accord de tous les copropriétaires. Ces travaux peuvent néanmoins être décidés à la double majorité définie à l'article 35, alinéa 2, et peuvent être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement et de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais. Le copropriétaire qui ne contribue pas à ces frais n'a pas l'usage des installations ainsi créées. »

Article 32 :

«Convocation.

Les copropriétaires sont réunis en assemblée au moins une fois par an, au plus tard six mois après la clôture du dernier exercice. L'assemblée est convoquée par l'administrateur qui peut la réunir chaque fois qu'il le juge nécessaire.

Des copropriétaires disposant d'un cinquième au moins de la valeur des parts peuvent aussi requérir l'administrateur de convoquer l'assemblée ; ils doivent le faire par écrit en indiquant les objets à porter à l'ordre du jour. Si l'administrateur ne donne pas suite à cette requête dans un délai de trente jours, la convocation est ordonnée par le juge à la demande des requérants.

L'assemblée se réunit dans le canton de Genève au lieu fixé dans la convocation.

L'assemblée est convoquée dix jours au moins avant la date de la réunion par un avis individuel adressé à chaque copropriétaire sous pli recommandé à la dernière adresse indiquée par lui : les objets portés à l'ordre du jour seront mentionnés dans la convocation. Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés ainsi à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une autre assemblée : il n'est pas nécessaire d'annoncer à l'avance les propositions qui ne doivent pas être suivies d'un vote.

La totalité des copropriétaires peut, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une assemblée sans observer les formes prévues pour la convocation : aussi longtemps que tous les copropriétaires sont présents, cette assemblée a le droit de délibérer et de statuer valablement sur tous les objets qui sont du ressort de l'assemblée des copropriétaires.

Si des propositions de modifications du présent règlement sont faites, l'assemblée doit être convoquée trente jours au moins avant la date de la réunion : ces propositions doivent être jointes à la convocation ».

Article 33 :

«Quorum de présence.

L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires en nombre, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts de copropriété, sont présents ou représentés.

Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée ; elle peut se tenir au plus tôt dix jours après la première et ne peut délibérer que si le tiers de tous les copropriétaires, mais au moins deux, sont présents ou représentés, sans égard à la valeur des parts.

Si cette seconde assemblée n'atteint pas le quorum, l'administrateur, ainsi que chaque copropriétaire, peuvent demander au juge d'ordonner les actes d'administration nécessaires. Demeurent réservées les dispositions du présent règlement prévoyant un quorum de présence supérieur. »

Article 34 :

«Exercice du droit de vote

Chaque copropriétaire dispose aux assemblées d'autant de voix qu'il possède de centièmes ou de millièmes avec leurs fractions et, en outre, lorsqu'une double majorité est requise, d'une seule voix, quel que soit le nombre de ses parts.

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires ou usufruitières en commun d'une part de copropriété, elles ne peuvent exprimer qu'un seul vote pour l'ensemble des voix de cette part de copropriété.

En cas d'existence d'un usufruit sur une part de copropriété, l'usufruitier et le copropriétaire s'entendent sur l'exercice du droit de vote, sinon l'usufruitier vote sur toutes les questions administratives, exception faite pour les travaux utiles ou d'embellissement.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un tiers muni d'une procuration portant sa signature, dont l'administrateur a le droit d'exiger la légalisation.

En général, le scrutin a lieu à main levée, sauf si l'assemblée des copropriétaires en décide autrement à la majorité simple définie à l'article 35, alinéa 1. »

Article 35 :

«Majorités requises.

a) *Majorité simple*

L'assemblée des copropriétés prend ses décisions et procède aux élections à la majorité des voix exprimées, qu'elles soient présentes ou représentées, sauf dans le cas où le présent règlement ou la loi en dispose autrement. Les abstentions ou les bulletins nuls n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul des voix exprimées.

b) *Double majorité*

Dans le cas où une double majorité est prévue, les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées représentant en outreplus de cinq cent millièmes de la chose».

Article 37 :

«L'assemblée des copropriétaires est l'organe suprême. Elle a notamment les compétences suivantes :

a) *Modifier le règlement de copropriété ;*

b) *Nommer et révoquer l'administrateur, fixer sa rétribution ;*

c) *Désigner, le cas échéant, parmi les copropriétaires, un comité auquel elle peut confier certaines tâches, notamment celle de conseiller l'administrateur ;*

d) *Confier la gérance de l'immeuble à un bureau spécialisé (nommé « la gérance » dans le présent règlement)*

e) *Approuver les comptes de l'exercice écoulé et donner décharge de sa gestion à l'administrateur,*

f) *Déterminer les ressources du fonds de rénovation ainsi que décider le placement et l'utilisation de ce fonds ;*

g) *Décider les travaux relatifs aux parties communes de l'immeuble ;*

h) *Décider la location éventuelle de certaines parties communes ;*

i) *Approuver le budget de l'exercice en cours et les acomptes provisionnels. »*

Article 38 :

«Administrateur. Nomination et révocation.

L'administrateur est nommé pour la durée s'écoulant entre deux assemblées générales qui statuent sur les comptes annuels ; il est choisi ou non parmi les copropriétaires.

A défaut de nomination par l'assemblée, chaque copropriétaire peut demander au juge de nommer un administrateur.

L'administrateur nommé par l'assemblée peut être révoqué en tout temps, sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

Si, malgré de justes motifs, l'assemblée refuse de révoquer l'administrateur, chacun des copropriétaires peut demander au juge de prononcer sa révocation et d'en désigner un nouveau,

L'administrateur nommée par le juge ne peut pas être révoqué sans l'assentiment de celui-ci avant le terme fixé à ses fonctions.

La gérance est nommée par l'assemblée générale pour une durée de cinq ans, renouvelable à son échéance pour la même durée, sauf dénonciation écrite donnée six mois à l'avance. »

Article 39 :

«Rétributions.

L'administrateur ou la gérance administre l'immeuble conformément aux décisions de l'assemblée des copropriétaires et aux dispositions du présent règlement.

Les attributions de l'administrateur ou de la gérance sont les suivantes :

- a) *Veiller à la conservation de l'immeuble en faisant les travaux peu importants et tout à fait courants et en prenant toutes les mesures urgentes requises pour préserver l'immeuble d'un dommage imminent ou s'aggravant ;*
- b) *Faire exécuter les travaux décidés par l'assemblée des copropriétaires ;*
- c) *Veiller au bon fonctionnement des services généraux qui existent dans le bâtiment, tels que le chauffage, l'eau chaude, l'éclairage, les ascenseurs ;*
- d) *Faire observer le présent règlement et tous autres éventuels, faire mentionner au Registre Foncier les modifications du règlement ;*
- e) *Nommer le concierge et, le cas échéant, les autres personnes affectées au service de l'immeuble, déterminer leurs fonctions et fixer leur rémunération ;*
- f) *Représenter la communauté des copropriétaires envers les tiers pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune, notamment dans les litiges judiciaires ;*
- g) *Convoquer l'assemblée des copropriétaires ;*
- h) *Présenter à l'assemblée des copropriétaires le rapport de gestion, les comptes de l'exercice écoulé et le budget de l'exercice en cours ;*
- i) *Encaisser les charges dues par les copropriétaires et procéder au règlement des frais ;*
- j) *Requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire défaillant en cas de non-paiement des charges et exercer le droit légal de rétention sur le mobilier garnissant les locaux de ce copropriétaire, pour garantir la communauté des copropriétaires ;*
- k) *Tenir la comptabilité ou la faire tenir par un bureau spécialisé ;*
- l) *Conclure les contrats d'assurance relatifs à l'ensemble de l'immeuble ;*
- m) *Conclure les contrats de location éventuels de certaines parties communes. »*

Article 47 :

«Exercice des droits civils par la communauté.

La communauté des copropriétaires acquiert en son nom les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des copropriétaires et les disponibilités qui en sont tirées comme le fonds de rénovation.

Elle peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice, poursuivie au lieu de situation de l'immeuble.

Elle est représentée par son administrateur ».

Article 48 :

« Election de for et de domicile.

Quel que soit leur domicile présent ou futur, les copropriétaires déclarent, tant pour eux-mêmes que pour leurs héritiers ou ayants droits, reconnaître sans réserve la compétence exclusive des tribunaux genevois et celle du Tribunal fédéral pour trancher tout litige relatif au présent règlement.

Ils déclarent en outre faire élection de domicile valable, notamment en matière de poursuite à Genève, à la dernière adresse communiquée à l'administrateur ou à la gérance».

Annexe 2

Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de la PPE La Dispute 1 du 5 janvier 2023

Copropriété de l'immeuble rue de la Dispute 1, Genève

Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de la PPE La Dispute 1 tenue le 5 janvier 2023 à 19h00 dans les locaux de la Régie DUCOIN SA, 1 place du Pot-de-vin, Genève

Ordre du jour

1. Validité de l'assemblée et quorum
2. Approbation de l'Ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire
3. Approbation du devis de l'entreprise ELEVATOR Sàrl de CHF 900'000.- (HT) pour le remplacement de l'ascenseur de l'immeuble
4. Divers

1. Validité de l'assemblée et quorum

Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés correspondent à 850 millièmes sur 1000 millièmes de la PPE.

Le quorum est dès lors atteint et l'assemblée peut valablement délibérer.

2. Approbation de l'Ordre du jour

Monsieur COPINAGE propose à l'Assemblée de valider l'Ordre du jour qui comporte en son point 3 une décision sur le remplacement de l'ascenseur et en son point 4 la présentation d'éventuels divers. L'Ordre du jour est accepté par des copropriétaires représentant 450 millièmes, les autres copropriétaires présents s'étant abstenus. L'Ordre du jour est adopté.

3. Approbation du devis de l'entreprise ELEVATOR Sàrl de CHF 900'000.- (HT) pour le remplacement de l'ascenseur de l'immeuble

Monsieur COPINAGE présente le devis de l'entreprise ELEVATOR Sàrl d'un montant de CHF 900'000 hors taxe pour le remplacement de l'ascenseur de l'immeuble.

Sur question d'un copropriétaire : il indique que l'offre de ELEVATOR Sàrl est tout-à-fait intéressante car peu onéreuse au vu des prix pratiqués sur le marché.

Monsieur COPINAGE précise qu'il serait regrettable de manquer cette opportunité, même s'il est vrai que l'ascenseur est encore en état de fonctionner.

Toutefois, selon lui, l'ascenseur, trop lent, ne correspond plus au standing de l'immeuble.

Après discussion, le devis d'ELEVATOR Sàrl est accepté par la majorité des copropriétaires représentant 450 millièmes.

Le devis étant accepté, les travaux pourront être effectués au mois de mars 2023, après la délivrance de l'autorisation de construire nécessaire (APA).

4. Divers

Quelques points divers sont discutés.

Plus personne ne prend la parole.

L'assemblée est levée à 20h30.

Le présent procès-verbal est réputé approuvé sauf contestation ou correction adressée par écrit dans un délai de 10 jours dès sa réception.



Serge COPINAGE
Administrateur



Franck LESOUMIS
Secrétaire

Carouge, le 10 janvier 2023

Annexe 3

Lettre recommandée de BOUQUINISTES INDEPENDANTS Sàrl à la Régie DUCOIN, à l'attention de Monsieur COPINAGE, du 16 janvier 2023

**BOUQUINISTES INDEPENDANTS Sàrl
1 rue de la Dispute
1208 GENEVE**

RECOMMANDE
REGIE DUCOIN SA
1, place du Pot-de-Vin
GENEVE
A l'attention de
Monsieur Serge COPINAGE

Genève, le 16 janvier 2023

CONCERNE : Procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire de la PPE La Dispute 1 du 5 janvier 2023

Monsieur l'administrateur,

Nous recevons ce jour le procès-verbal de notre Assemblée générale extraordinaire du 5 janvier 2023.

Nous nous opposons formellement à l'attribution des travaux de remplacement de l'ascenseur à l'entreprise ELEVATOR Sàrl.

Nous nous sommes longuement exprimés à ce sujet lors de l'Assemblée générale et nous avons refusé le devis que vous nous avez présenté.

En effet, contrairement aux informations que vous avez communiquées à l'Assemblée, nous avons fait vérifier l'état de l'ascenseur par un expert privé.

Son verdict est sans appel, l'ascenseur est en parfait état de fonctionnement et ce pour une dizaine d'années au minimum.

Par ailleurs, nous ne comprenons pas comment vous n'avez pas demandé de devis concurrentiel à d'autres entreprises de la place, le montant de CHF 900'000.- proposé par ELEVATOR Sàrl nous paraissant, en dépit de vos dires, excessif.

Il ne paraît pas acceptable que vous vous limitiez à un seul appel d'offres sous prétexte que l'entreprise que vous avez choisie est déjà connue de votre Régie.

Nous considérons qu'il existe un conflit d'intérêts qui rend nulle la décision adoptée le 5 janvier dernier.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous le confirmer par écrit.

A défaut, nous ferons tout pour empêcher l'attribution du marché à ELEVATOR Sàrl.

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

BOUQUINISTES INDEPENDANTS Sàrl

Annexe 4

Exposé des faits

1. L'immeuble situé 1, rue de la Dispute à Genève est constitué sous forme de propriété par étages, connue sous le nom de PPE LA DISPUTE 1.

Preuve : Pièce 1, Extrait du Registre foncier

Pièce 2, Règlement d'administration et d'utilisation de l'immeuble 1, rue de la Dispute à Genève

2. Cette propriété par étages est constituée de 10 lots, pour un total de 1000 millièmes.

Preuve : Pièce 3, Cahier de répartition de PPE LA DISPUTE 1

3. BOUQUINISTES INDEPENDANTS SARL détient 300 millièmes de la copropriété, soit des locaux commerciaux situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages.

Preuve : cf. Pièce 3

Pièce 4, Extrait du Registre foncier relatif au lot de BOUQUINISTES INDEPENDANTS SARL

4. Les autres copropriétaires sont :
 - PRIVATE EQUITY INVESTMENTS SA RC pour 150 millièmes ;
 - FIDUCIAIRE ONSHORE SA SA pour 150 millièmes ;
 - FERBLANTIER Sàrl pour 100 millièmes ;
 - CONSULTANT INVESTISSEMENT SA pour 100 millièmes ;
 - LUXURY CARS SA pour 50 millièmes ;
 - Monsieur Pierre DISCRET pour 50 millièmes ;
 - Monsieur Guy OLIVE pour 50 millièmes ;
 - Monsieur Roger ROGNON pour 25 millièmes ;
 - Monsieur Philippe DUNAND pour 25 millièmes.

Preuve : cf. Pièce 3

5. L'administrateur de la propriété par étages est Monsieur Serge COPINAGE, également administrateur de la régie DUCOIN SA, en charge de la gérance de l'immeuble.

Preuve : Pièce 5, PV de l'AG ordinaire du 17 juin 2022

Pièce 6, Extrait du registre du commerce relatif à la régie DUCOIN SA

6. En date du 5 janvier 2023, une assemblée générale extraordinaire de PPE La Dispute 1 s'est tenue dans les locaux de la régie DUCOIN SA

Elle était présidée par Monsieur Serge COPINAGE.

Preuve : Pièce 7, PV de l'AG extraordinaire du 5 janvier 2023

7. Lors de cette assemblée étaient présents les copropriétaires BOUQUINISTES INDEPENDANTS SARL PRIVATE EQUITY INVESTMENTS SA, FIDUCIAIRE ONSHORE SA, CONSULTANT INVESTISSEMENT SA et LUXURY CARS SA.

FERBLANTIER Sàrl était représentée par BOUQUINISTES INDEPENDANTS SARL, par le biais d'une procuration.

Preuve : cf. Pièce 7

Pièce 8, Procuration signée par FERBLANTIER Sàrl en faveur de BOUQUINISTES INDEPENDANTS SARL

8. Au point 3 de l'ordre du jour figure l'adoption d'un devis de l'entreprise ELEVATOR Sàrl, pour un montant de CHF 900'000.-, concernant le remplacement de l'ascenseur de l'immeuble concerné, datant des années 80.

Preuve : cf. Pièce 7

9. Les travaux sont prévus pour le mois de mars 2023.

Preuve : cf. Pièce 7

10. Aucun autre devis n'a été présenté par M. Serge COPINAGE.

Preuve : cf. Pièce 7 et par absence de preuve contraire

11. L'ascenseur de l'immeuble est encore en état de fonctionner. Ce fait a été reconnu par Monsieur Serge COPINAGE, lors de l'assemblée générale, qui le trouve toutefois trop lent pour le standing de l'immeuble.

Preuve : cf. Pièce 7, page 2

Pièce 9, Expertise sollicitée par BOUQUINISTES INDEPENDANTS SARL

12. Le point 3 de l'Ordre du jour a été adopté par PRIVATE EQUITY INVESTMENTS SA, FIDUCIAIRE OFFSHORE SA, CONSULTANT INVESTISSEMENT SA et LUXURY CARS SA, représentant 450 millièmes, et refusée par le demandeur et FERBLANTIER Sarl représentant 400 millièmes.

Preuve : cf. Pièce 7

13. Par courrier du 16 janvier 2023 à l'attention de M. Serge COPINAGE, la demanderesse s'est opposée à la décision d'attribution des travaux de remplacement de l'ascenseur à ELEVATOR SARL, en indiquant que l'ascenseur était en parfait état de fonctionner pendant encore au moins une dizaine d'années ce après vérification de l'état de ce dernier par un expert privé.

**Preuve : Pièce 10, Courrier de BOUQUINISTES INDEPENDANTS SARL du 16 janvier 2023
Cf. Pièce 9**

14. Ce courrier précise par ailleurs que BOUQUINISTES INDEPENDANTS SARL ne comprenait pas pourquoi aucun autre devis n'avait été demandé à des entreprises de la place. La demanderesse considérait dès lors qu'il existait un conflit d'intérêt rendant nulle la décision adoptée le 5 janvier 2023.

Preuve : cf. Pièce 10

15. Monsieur Serge COPINAGE n'a à ce jour pas accusé réception de ce courrier.

NB : Certaines pièces figurant dans cet état de fait ne sont pour des raisons de simplification pas mise à disposition des candidats.

Annexe 5

Contrat signé par M. Mercier et BOUQUINISTES INDEPENDANTS BELGIQUE SA

Bouquinistes Indépendants Belgique SA

A: Issac Mercier, directeur des ventes

Date: 20 mars 2018

Cher Isaac,

Suite à nos récentes discussions, nous vous confirmons que nous vous octroyons, à titre exceptionnel, un prêt aux conditions suivantes:

Montant:	EUR 80'000
Durée:	12 mois dès la date de déboursement
Déboursement:	31 mars 2018
Intérêts:	Pas d'intérêts

En cas d'accord avec ce qui précède, nous vous prions de bien vouloir nous retourner une copie contresignée de la présente.

Nous vous prions d'agréer, cher Isaac, l'expression de nos sentiments dévoués.

BOUQUINISTES INDEPENDANTS BELGIQUE SA



Bon pour accord



Isaac Mercier

Annexe 6

Document signé par M. Mercier

Je, soussigné, Isaac MERCIER reconnaît devoir un montant de EUR 80'000 à BOUQUINISTES INDEPENDANTS BELGIQUE SA en vertu du prêt que m'a accordé cette société.

Bruxelles, le 12 décembre 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read "I. Mercier". The signature is written in a cursive style with a large initial "I" and a long, sweeping underline.

Annexe 7

Extrait de LinkedIn



Isaac Mercier • 2nd
Spécialiste international en cybersécurité
2d • 🌐

[+ Follow](#) [...](#)

Ravi de mettre mes compétences au service de POST TENEBRAS LIBRIS!

[See translation](#)



Cybercriminalité en terres romandes - la fin de l'insouciance?

30 novembre 2022

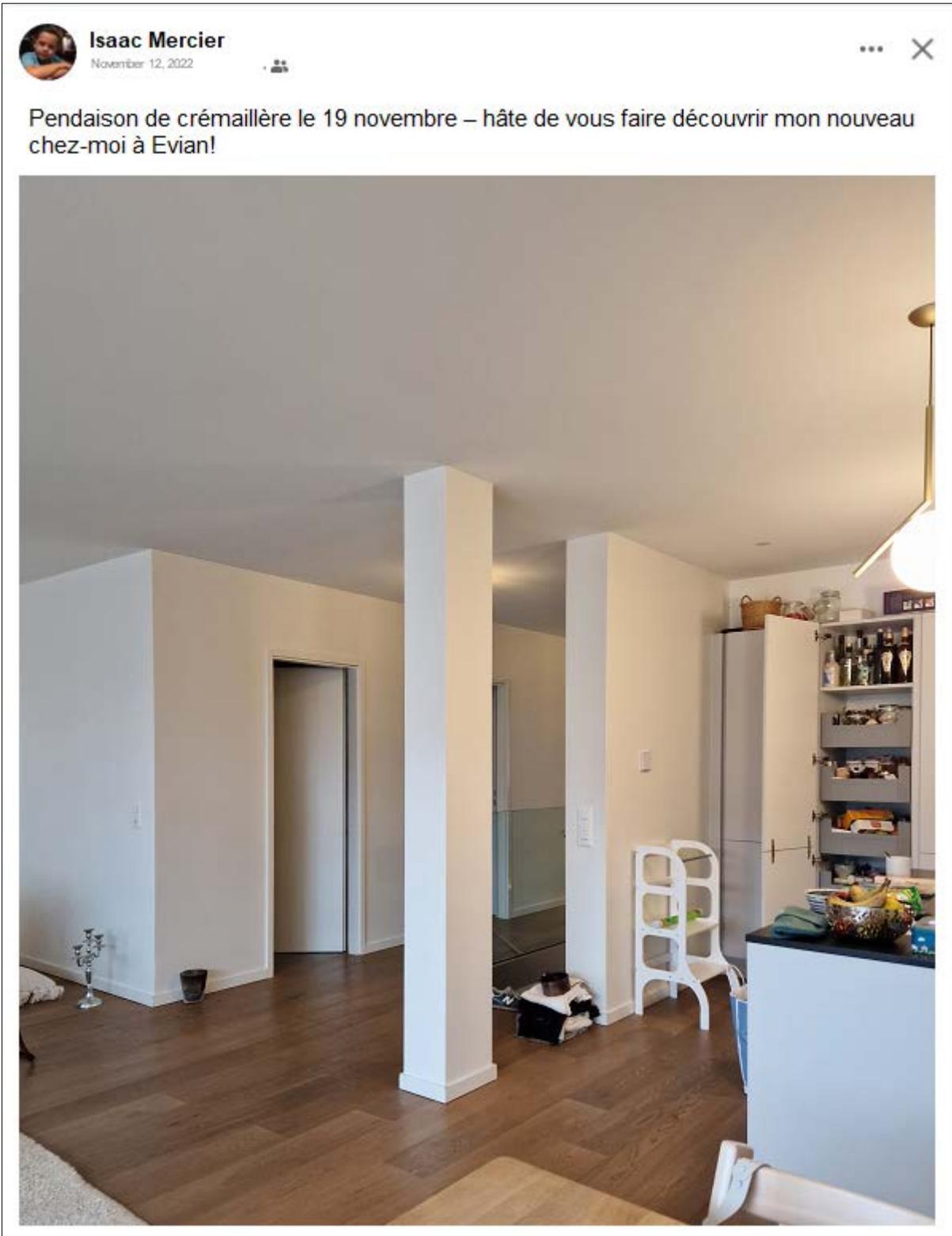
Suite à la vague sans précédent de cyberattaques en Suisse romande, les PME romandes commencent à prendre des mesures. Nous avons ainsi appris de source sûre qu'un spécialiste international en cybersécurité, Isaac Mercier, précédemment actif à Bruxelles, a été engagé par la société genevoise POST TENEBRAS LIBRIS.

letemps.ch • 1 min read

 Like  Comment  Repost  Send

Annexe 8

Extrait de Facebook



Annexe 9

Extrait du Registre du commerce

Extraits sans radiations

No réf	00032/1975
No féd	CH-660.0.188.099-4
IDE	CHF-304.700.201

POST TENEBRAS LIBRIS SA

Inscrite le 20 janvier 1975

Société anonyme

Réf	Raison sociale
1	POST TENEBRAS LIBRIS SA
Siège	
1	Genève
Adresse	
1	Chemin de la Page de Garde 2, 1205 Genève
Date des statuts	
4	02.11.2018 (nouveaux statuts)
But, Observations	
4	Toutes activités d'édition, de promotion, de diffusion et de vente de produits culturels, dans quelque langue que ce soit et sur quelque support que ce soit.
Organe de publication	
1	Feuille Officielle Suisse du Commerce

Réf	Capital actions		
	Nominal	Libéré	Actions
1	CHF 100'000	CHF 100'000	100 actions de CHF 1'000, nominatives

Réf			Administration, organe de révisions et personnes ayant qualité pour signer		
Inscr	Mod	Rad	Nom et Prénoms, Origine, Domicile	Fonctions	Mode Signature
3			BAUD Jeanne, de Genève, à Genève	adm.	Signature individuelle
6			MERCIER Isaac, de Genève, à Evian-les-Bains (France)	directeur	Signature individuelle

Annexe 10

Echanges d'emails entre M. Mercier et M. Emmanuel

From: Victor Emmanuel <ve@bi-belgique.be>
Sent: vendredi 22 janvier 2016 15:17
To: Isaac Mercier <im@bi-belgique.be>
Cc: Ressources humaines <rh.global@bi-belgique.be>
Subject: RE: Bonus

Cher Isaac,

OK pour moi!

VE

From: Isaac Mercier <im@bi-belgique.be>
Sent: vendredi 22 janvier 2016 14:57
To: Victor Emmanuel <ve@bi-belgique.be>
Subject: Bonus

Cher Victor,

Je voulais te demander si tu pouvais dire aux RH de verser à l'avenir mes bonus sur un compte ouvert à mon nom auprès de ZH PRIVATBANK AG (IBAN: 1234 4566987.M1K) à Zurich. Merci!

Amitiés, Isaac