

# Examen final des avocats

Session du 22 mars 2022

Phase de rédaction

## 1. Instructions

Le présent document comprend 25 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. Consigne de l'écrit

Votre Maître de stage, Me Jean-Philippe LAVOCAT, surchargé, vous donne le dossier d'un nouveau client, M. Lucien LARCINES qui lui demande d'agir rapidement.

Ce dossier comporte la note suivante :

Lundi après-midi, j'ai reçu M. Lucien LARCINES qui m'a expliqué ce qui suit :

- Il est locataire d'un appartement de 4 pièces situé au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble du 117, rue de Cornavin dans le quartier de la gare. Sa bailleuse est la Caisse de prévoyance des clercs de notaires, représentée par la Régie du Nord SA (Annexes nos 1 et 2 – Contrat de bail à loyer et avis officiel de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail).

- Depuis plusieurs années, la qualité de la vie se dégrade dans le quartier et la sécurité devient précaire, malgré une présence policière de plus en plus renforcée. Des rixes et autres scènes de violence ont de plus en plus fréquemment lieu.

Les immeubles du quartier font l'objet de déprédations diverses et variées et les appartements sont souvent cambriolés.

Rien qu'au cours des 12 derniers mois, l'immeuble du 117, rue de Cornavin a connu 5 cambriolages et deux incendies de cave intentionnels, le dernier durant la nuit du 7 au 8 janvier 2023.

Il y avait déjà eu un incendie en 2020 et deux départs de feu en 2021 dans la cave.

- M. Lucien LARCINES et trois autres locataires ont subi d'importants dommages à l'occasion du dernier incendie de cave sus-évoqué.

Pour ce qui le concerne, M. Lucien LARCINES a perdu un tableau de grande valeur du célèbre peintre Gérard de RICHY, qui a d'abord été marqué par la fumée, puis inondé par les pompiers. Il est aujourd'hui totalement détruit. L'expert mis en œuvre par M. Lucien LARCINES l'a estimé à CHF 40'000.- (Annexe no 3 – Rapport d'expert).

L'assurance de M. Lucien LARCINES a refusé de l'indemniser pour la perte de ce tableau, car il n'avait pas souscrit la couverture particulière pour les objets d'art d'une valeur de plus de CHF 5'000.-.

Pour ce motif, M. Lucien LARCINES a demandé à la Caisse de pension des clercs de notaire de l'indemniser, en faisant valoir que celle-ci n'avait pas pris les mesures adéquates pour assurer la sécurité dans l'immeuble.

- En date du 2 février 2023, la Régie du Nord SA a adressé une lettre aux locataires de l'immeuble du 117, rue de Cornavin pour leur indiquer que leur bailleuse avait décidé de prendre diverses mesures dans la perspective de renforcer la sécurité dans son bâtiment. Il s'agissait de :
  - changer le code numéroté d'accès désormais tous les deux mois plutôt que toutes les années,
  - mettre en place des rondes d'agents de sécurité privés et
  - installer des caméras dans le hall d'entrée, devant la porte du parking, la porte des caves accessibles depuis le garage et depuis l'escalier extérieur du bâtiment, ceci pour être en mesure d'identifier les intrus et les malveillants qui pénétreraient dans l'immeuble (Annexe no 4)
- M. Lucien LARCINES a immédiatement écrit le 5 février 2023 (Annexe no 5) à la régie pour s'opposer à l'installation et à la mise en service des caméras susmentionnées, en

faisant valoir que les images qu'elles étaient susceptibles de collecter (notamment de ses visiteurs) pourraient certainement être piratées ou utilisées par des tiers, à mauvais escient.

- La Régie du Nord SA a alors effectué un sondage auprès de tous les habitants de l'immeuble qui se sont tous déclarés favorables à l'engagement de toutes les mesures proposées, sauf M. Lucien LARCINES pour l'installation et la mise en service des caméras et son jeune voisin du dessous qui, lui, s'est dit opposé à toute mesure (Annexes nos 6, 6A, 7 et 7A).
- Par courrier du 15 mars 2023, la Régie du Nord a répondu à M. Lucien LARCINES que les caméras seraient posées le plus rapidement possible, mais en tout cas dès le lundi 27 mars 2023. Par ailleurs, la Régie du Nord lui a indiqué que sa bailleuse refusait de l'indemniser pour la perte de son tableau, n'étant elle-même pas à l'origine du sinistre qui s'est produit (Annexe no 8 – Copie de la lettre de la Régie du Nord du 15 mars 2023).

\* \* \*

M. Lucien LARCINES demande que toute démarche utile soit entreprise immédiatement pour empêcher la Régie du Nord d'installer les caméras annoncées.

Votre Maître de stage vous demande de préparer :

- Le projet d'acte nécessaire pour empêcher l'installation ou l'utilisation des caméras,
- Un courrier d'accompagnement expliquant à Lucien LARCINES les chances de succès ou risques d'échec de la démarche qu'il souhaite entreprendre et comportant une analyse du bienfondé des prétentions de M. Lucien LARCINES à être indemnisé pour la perte de son tableau.

En outre, votre Maître de stage vous prie d'examiner le contrat de bail de M. Lucien LARCINES et son annexe, qui lui paraissent poser quelques problèmes et orienter ce dernier, dans le courrier d'accompagnement précité, sur les démarches qu'il pourrait engager, le cas échéant.

Enfin, votre maître de stage vous indique que vous n'avez pas à rechercher les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (Edition 2010), la référence faite à celles-ci dans la lettre de la Régie du Nord SA du 15 mars 2023 (Annexe no 8) étant exacte.

### **3. Consigne de l'oral**

Votre Maître de stage, Jean-Philippe LAVOCAT, vous demande de l'aider dans un dossier qu'il traite habituellement seul pour le compte de sa cousine germaine Jeanne LEBLANC. Il vous expose ce qui suit :

Jeanne LEBLANC, architecte d'intérieur à la retraite, est propriétaire d'un appartement de 7 pièces à l'avenue du Parc à Genève qu'elle loue depuis 2010 à Henri LENOIR, ancien directeur général de la filiale suisse d'une grande banque française, qui partage son temps entre Paris, où il est désormais domicilié, et Genève, et ce depuis qu'il a quitté ses fonctions en 2020.

Toujours très ponctuel dans ses paiements, Henri LENOIR a cessé de payer le loyer, de 9'125 fr. par mois, charges comprises, en juin 2022. Le bail a fini par être résilié pour le 30 juin 2023. A fin janvier 2023, l'arriéré de loyer total était de 73'000 fr.

Le 14 février 2023, Me LAVOCAT a requis et obtenu du Tribunal de première instance le séquestre du mobilier d'Henri LENOIR qui se trouve dans l'appartement de l'avenue du Parc. Jeanne LEBLANC avait en effet indiqué à Me LAVOCAT qu'Henri LENOIR était un passionné d'antiquités et qu'elle l'avait aidé à acquérir quelques beaux meubles pour l'appartement de Genève auprès d'un antiquaire de la Vieille-Ville qu'elle connaissait.

Le lundi 20 mars 2023, Me LAVOCAT a reçu de l'Office des poursuites de Genève le procès-verbal de séquestre, lequel dresse la liste des meubles séquestrés, dont la plupart a été laissée sur place. A sa grande surprise, tous les meubles séquestrés sont revendiqués par une association True Guidance Club qui s'en prétend propriétaire.

Contactée par téléphone par Me LAVOCAT, Jeanne LEBLANC n'a pas été contente d'apprendre qu'elle était censée agir devant le Tribunal pour contester les prétentions de True Guidance Club alors même qu'il était pour elle évident que les meubles appartenaient à Henri LENOIR. Jeanne LEBLANC n'a pas non plus été rassurée de savoir qu'une grande partie des meubles séquestrés se trouvait encore dans l'appartement, estimant que cela n'était pas normal.

Me LAVOCAT, qui doit recevoir Jeanne LEBLANC à l'Étude dans l'après-midi, vous demande d'examiner la situation sur le plan juridique et de lui indiquer comment défendre au mieux, et si possible à moindre coût, les intérêts de Jeanne LEBLANC, afin que celle-ci ne doive pas ouvrir action contre True Guidance Club devant le Tribunal, dans le délai fixé par l'Office des poursuites, et afin que les meubles séquestrés ne disparaissent pas.

Me LAVOCAT vous remet à cet effet le procès-verbal de séquestre (Annexe A), un courrier envoyé par le conseil de Henri LENOIR à l'Office des poursuites (Annexes B et C) et copie d'une facture que Jeanne LEBLANC a retrouvée dans ses affaires (Annexe D).

Enfin, Me LAVOCAT vous précise que, selon ce que lui a rapporté Jeanne LEBLANC, un créancier d'Henri LENOIR aurait obtenu un jugement contre ce dernier en France et serait sur le point d'obtenir le séquestre de tous ses biens en Suisse sur cette base, y compris les meubles se trouvant dans son appartement. Me LAVOCAT souhaiterait que vous examiniez la question de savoir si Jeanne LEBLANC pourrait effectivement contester le prononcé d'un tel séquestre par le juge compétent.

\*\*\*\*\*

# BAIL A LOYER POUR APPARTEMENTS

## CONDITIONS PARTICULIERES

Immeuble : 117, rue de Cornavin, Genève

**Bailleur :**

Caisse de prévoyance des clercs de notaires  
5, rue du Palais de Justice  
1201 Genève

**Locataire :**

M. Lucien LARCINES  
Résidence des Fleurettes  
de l'Hospice Général  
Route du Salève  
1255 Veyrier

**Représenté par**

Régie du Nord SA  
8, rue du Bourg  
1204 Genève

Objet de la location : Appartement de 4 pièces au 4<sup>ème</sup> étage

Destination des locaux : Habitation

Dépendances : Cave no 7

Durée du bail : 3 ans

Début : 1<sup>er</sup> juin 2014

Fin : 31 mai 2017

Renouvellement selon article 2 des Conditions générales et Règles et usages locatifs.

**Loyer**

Provisions chauffage / eau chaude

**TOTAL**

Annuel	Trimestriel	Mensuel
CHF 21'600.-		CHF 1'800.-
CHF 2'400.-		CHF 200.-
CHF 24'000.-		CHF 2'000.-

**Loyer**

Provisions chauffage / eau chaude

**TOTAL**

Annuel	Trimestriel	Mensuel

**Loyer**

Provisions chauffage / eau chaude

**TOTAL**

Annuel	Trimestriel	Mensuel

Garanties : Au plus tard à la conclusion du bail, le locataire s'engage à fournir au bailleur une garantie de Frs 21'600.-.

Le locataire reconnaît avoir reçu l'avis de fixation de loyer en original.

Les parties déclarent connaître et accepter les Conditions générales et Règles et usages locatifs appliqués dans le Canton de Genève qui font partie intégrante du présent bail (Edition 2010).

Fait à Genève, en deux exemplaires, le 26 mai 2014

Le locataire :

  
Lucien LARCINES

Le bailleur :

  
LA REGIE DU NORD SA

# AVIS DE FIXATION DU LOYER LORS DE LA CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL

donné au locataire en application des articles 269d et 270 al. 2 du Code des Obligations et 109 de la loi d'application du code civil et du code des obligations

(formule officielle approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 22 février 2012)

Ancien locataire : Mme Olga BIKAREV 117, rue de Cornavin 1201 Genève Bailleur : Caisse de prévoyance des clercs de notaires, 5, rue du Palais de Justice 1201 Genève Représenté par: Régie du Nord SA 8, rue de Bourg 1204 Genève	Nouveau locataire : M. Lucien LARCINES Résidence des Fleurettes de l'Hospice Général Route du Salève 1255 Veyrier
---	--

Immeuble (rue, n°): Rue de Cornavin 117	Etage: 4	Nombre de pièces: 4
--	----------	------------------------

Genre de la chose louée : Logement

Dernier loyer annuel : Fr. 14'400.-	depuis 01.07.2010 le :	Frais accessoires (chauffage/eau chaude autres) : Fr. 2'400.-
--	---------------------------	---

A. En application des art. 269d al. 1 et 270 al. 2 CO et 109 de la loi d'application du code civil et du code des obligations, nous vous indiquons que le loyer annuel initial du bail relatif à l'objet susmentionné est fixé à :

Fr. 21'600.- du 1er juin 2014 au 31 mai 2017

B. Clause d'échelonnement (art. 269c CO) :

Fr. du au

Fr. du au

C. Clause d'indexation (art. 269b CO) :

D. Frais accessoires (chauffage/eau chaude/autres) : Fr. 2'400.-

Motifs précis des prétentions ci-dessus :

Lieu et date: Genève, le 26 mai 2014

Signature: 

Si le locataire estime que le loyer initial est abusif, il peut, dans les conditions de l'art. 270 CO (voir au verso), et dans un délai de trente jours à dater de la réception de la chose, le contester devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, 1 place du Bourg-de-Four, case postale 3120, 1211 Genève 3 (tél. 022 327 62 10), soit par lettre, soit en utilisant la formule disponible au secrétariat de la Commission. Le présent avis doit être joint, en original ou en copie. La procédure est gratuite. Le congé donné pendant la procédure de conciliation ou la procédure judiciaire est annulable (voir art. 271a CO). Le locataire qui souhaite bénéficier d'une allocation de logement doit s'adresser à l'office du logement, rue du Stand 26, ascenseurs B, 7<sup>ème</sup> étage, case postale 3937, 1211 Genève 3 (tél. 022 546 66 00).



## **RAPPORT D'EXPERTISE**

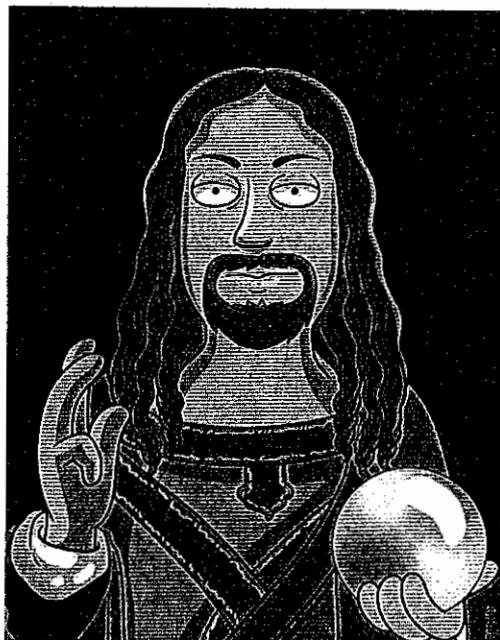
Concernant le tableau *Homer Mundi* de Gérard de Richy (1995)

5 mars 2018

# INTRODUCTION

## MANDAT

Art Expert SA a été mandaté par M. Lucien Larcines le 15 janvier 2018 afin d'évaluer la valeur de l'œuvre *Homer Mundi* de Gérard DE RICHY, peinture contemporaine, réalisée en 1996 à Paris (ci-après : l'« Œuvre »).



Gérard DE RICHY, *Homer Mundi*

## NOS TRAVAUX

L'expertise a été réalisée par Barthelemy Chimesson, directeur des estimations au sein de notre société.

Notre expert pu examiner l'Œuvre au domicile privé de M. Lucien Larcines. Il a également conduit de nombreuses recherches. Dans ce contexte, il a identifié le prix des transactions relatives à des œuvres du même artiste au cours de la dernière décennie en Suisse et à l'étranger.

Nos travaux se sont déroulés du 17 février au 27 février 2018.

## EXECUTIVE SUMMARY

Au terme de ses recherches, notre expert a déterminé que la valeur de l'Œuvre à la date du présent rapport est de quarante mille francs suisses (CHF 40'000).

**REGIE DU NORD SA**  
8, rue du Bourg  
1204 GENEVE

Ensemble des Locataires du  
117, rue de Cornavin  
1201 GENEVE

Genève, le 2 février 2023

Concerne : Mise en place de mesures de sécurité accrues dans l'immeuble  
du 117, rue de Cornavin à Genève

---

Mesdames, Messieurs,

Depuis plusieurs années, la qualité de la vie et la sécurité se dégradent dans votre quartier, malgré les mesures prises par les services officiels compétents.

Le rythme des atteintes portées au bâtiment dans lequel vous habitez s'est considérablement accéléré au cours de ces derniers mois, puisqu'au cours de l'année écoulée, 5 cambriolages nous ont été signalés et 2 incendies de cave intentionnels ont eu lieu, le dernier durant la nuit du 7 au 8 janvier 2023.

Ces circonstances ont poussé votre bailleresse, la Caisse de pension des clercs de notaires, à décider de mettre en place les mesures de sécurité suivantes :

- Le code numéroté de la porte d'entrée de l'immeuble sera désormais modifié tous les deux mois plutôt que toutes les années, comme c'était le cas jusqu'à maintenant.
- Des rondes d'agents de sécurité privés seront organisées à des horaires aléatoires. Nous vous remercions de bien vouloir convenablement accueillir les agents de sécurité.
- Des caméras de vidéosurveillance seront installées dans le hall d'entrée, devant les portes du parking, des caves accessibles depuis le garage et depuis l'escalier extérieur du bâtiment. Elles permettront

l'identification des intrus et des malveillants qui entreront dans le bâtiment ou tenteront de le faire.

Nous espérons que ces diverses démarches permettront d'améliorer sensiblement la situation.

Il va de soi que nous demeurons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire dont vous pourriez avoir besoin.

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

**REGIE DU NORD SA**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'H' followed by a large, looped 'S' and a long horizontal line extending to the right.

Lucien LARCINES  
117, rue de Cornavin  
1201 GENEVE

LA REGIE DU NORD SA  
8, rue du Bourg  
1204 GENEVE

Genève, le 5 février 2023

Concerne : Mise en place de mesures de sécurité accrues dans l'immeuble du  
117, rue de Cornavin à Genève

---

Mesdames, Messieurs,

Votre lettre du 2 ct m'est bien parvenue ; je vous en remercie.

D'emblée, j'entends saluer la Caisse de pension des clercs de notaires d'avoir enfin pris note de nos réitérées doléances et pris conscience de la situation catastrophique, sur le plan sécuritaire, dans laquelle se trouvent les habitants de son immeuble du 117, rue de Cornavin. Dans le même élan, je souhaite remercier ma bailleresse d'avoir enfin pris la décision de changer plus fréquemment le code numéroté d'accès à l'immeuble et d'avoir décidé de mettre en place des rondes d'agents de sécurité.

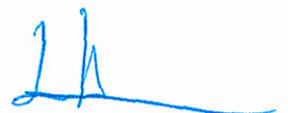
En revanche, je dois vous indiquer que je suis catégoriquement opposé à l'installation de tout système de surveillance des habitants de l'immeuble, en particulier à la pose de caméras vidéo. Il est exclu que l'on puisse me suivre dans mes activités quotidiennes dans l'immeuble ou surveiller, en les identifiant, les personnes qui me rendent visite.

En outre, il ne fait aucun doute que ces images et les informations qu'elles comportent seraient très probablement piratées et utilisées par des tiers, à mauvais escient.

A toutes fins utiles, je vous rappelle que la mise en place de tels appareils est illicite.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, mes salutations les meilleures.

Lucien LARCINES



**REGIE DU NORD SA**  
8, rue du Bourg  
1204 GENEVE

Ensemble des Locataires du  
117, rue de Cornavin  
1201 GENEVE

Genève, le 9 février 2023

Concerne : Sécurisation de l'immeuble du 117, rue de Cornavin à Genève

---

Mesdames, Messieurs,

A la suite de la correspondance que nous vous avons envoyée le 2 février dernier, se rapportant à l'objet cité en titre, l'un des habitants de l'immeuble s'est manifesté par écrit pour déclarer s'opposer à la mise en place de la vidéosurveillance proposée.

Cette prise de position nous incite à vous interpeller pour connaître vos déterminations à l'égard des mesures proposées. En effet, il n'est pas question que votre bailleresse engage des démarches qui ne vous paraîtraient pas adéquates ou auxquelles vous seriez carrément opposés.

Nous avons donc élaboré le questionnaire-sondage que vous trouverez ci-joint, que nous vous remercions de bien vouloir remplir et nous retourner au moyen de l'enveloppe préimprimée annexée à la présente.

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

  
**REGIE DU NORD SA**

Annexes : - un questionnaire-sondage  
- une enveloppe timbrée

**REGIE DU NORD SA**

8, rue du Bourg  
1204 GENEVE

**QUESTIONNAIRE**

aux habitants de l'immeuble du 117, rue de Cornavin  
quant aux mesures de sécurité proposées

Nom(s) de famille et prénom(s) : .....

- 1) J'accepte/nous acceptons que le code numéroté de la porte d'entrée de l'immeuble soit désormais modifié tous les deux mois plutôt que chaque année.

Oui / Non

- 2) J'accepte/nous acceptons que des rondes d'agents de sécurité privés soient organisées dans l'immeuble à des horaires aléatoires.

Oui / Non

- 3) J'accepte/nous acceptons l'installation de caméras dans le hall d'entrée de l'immeuble, devant les portes du parking, des caves accessibles depuis le garage et depuis l'escalier extérieur permettant l'identification des intrus et malveillants qui pénétreraient ou tenteraient d'entrer dans l'immeuble.

Oui / Non

\* \* \*

La Régie du Nord SA vous remercie de vos réponses et vous adresse ses salutations les meilleures.

Genève, le .....

Signature(s).....  
.....

**REGIE DU NORD SA**

Lucien LARCINES  
117, rue de Cornavin  
1201 GENEVE

LA REGIE DU NORD SA  
8, rue du Bourg  
1204 GENEVE

Genève, le 13 février 2023

Concerne : Mise en place de mesures de sécurité accrues dans  
l'immeuble du 117, rue de Cornavin à Genève

---

Mesdames, Messieurs,

Ci-joint, vous trouverez ma réponse au sondage que vous avez lancé le 9 ct.

Je vous rappelle que je reste catégoriquement opposé à l'installation de caméras de surveillance dans l'immeuble ou à ses alentours et qu'une telle démarche serait d'ailleurs parfaitement illicite.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, mes salutations distinguées.

Lucien LARCINES

Annexe mentionnée



**REGIE DU NORD SA**  
8, rue du Bourg  
1204 GENEVE

### QUESTIONNAIRE

aux habitants de l'immeuble du 117, rue de Cornavin  
quant aux mesures de sécurité proposées

Nom(s) de famille et prénom(s) : ..... LARCINES Lucien .....  
.....

1) J'accepte/nous acceptons que le code numéroté de la porte d'entrée de l'immeuble soit désormais modifié tous les deux mois plutôt que chaque année.

Oui / ~~Non~~

2) J'accepte/nous acceptons que des rondes d'agents de sécurité privés soient organisées dans l'immeuble à des horaires aléatoires.

Oui / ~~Non~~

3) J'accepte/nous acceptons l'installation de caméras dans le hall d'entrée de l'immeuble, devant les portes du parking, des caves accessibles depuis le garage et depuis l'escalier extérieur permettant l'identification des intrus et malveillants qui pénétreraient ou tenteraient d'entrer dans l'immeuble.

~~Oui~~ / Non

\* \* \*

La Régie du Nord SA vous remercie de vos réponses et vous adresse ses salutations les meilleures.

Genève, le ..... 13/02/2023 .....

Signature(s)..... [Signature] .....

**REGIE DU NORD SA**

**REGIE DU NORD SA**

8, rue du Bourg  
1204 GENEVE

Monsieur Lucien LARCINES  
117, rue de Cornavin  
1201 GENEVE

Genève, le 15 mars 2023

Concerne : Sécurisation de l'immeuble du 117, rue de Cornavin à Genève  
et règlement du sinistre survenu le 8 janvier 2023

---

Cher Monsieur,

Durant la semaine écoulée, nous avons reçu la dernière des réponses attendues  
ensuite du sondage que nous avons lancé le 9 février 2023.

La grande majorité des habitants de l'immeuble du 117, rue de Cornavin s'est  
déclarée positive à la mise en œuvre de l'ensemble des mesures que nous  
avons proposées. En effet, à part vous-même qui avez contesté l'installation des  
caméras de vidéosurveillance et votre voisin du dessous, qui s'est déclaré  
opposé à toute mesure de sécurité quelle qu'elle soit, tous les autres locataires  
de l'immeuble ont accueilli favorablement les propositions de notre mandante.

Ainsi, nous devons vous informer que, forte de ce résultat, la Caisse de  
prévoyance des clercs de notaires nous a chargé d'engager toutes les mesures  
de sécurité prévues. Le numéro de code de l'entrée de l'immeuble sera mis en  
fonction le 22 mars prochain, un avis spécial vous étant adressé d'ici-là. Les  
rondes de surveillance des agents de sécurité privés commencent ce soir  
même. Quant à l'installation des caméras de vidéosurveillance, celle-ci  
interviendra le plus rapidement possible, mais en tout cas dès le lundi 27 mars  
2023 et elle s'étalera sur une durée d'environ 10 jours ouvrables.

Ceci étant, nous vous informons que toutes les mesures de sécurité technique  
seront prises lors de la mise en service de cette dernière installation pour  
empêcher que des tiers puissent prendre connaissance ou se servir des  
informations qu'elle collectera.

Nous notons, à cet égard, que les installations de vidéosurveillance font partie désormais du quotidien des personnes vivant en Europe (vidéosurveillance des magasins, des stations-services, des édifices publics, etc.).

Par ailleurs, notre mandante, la Caisse de prévoyance des clercs de notaires, nous a transmis votre demande d'indemnisation du 2 ct pour la perte de votre tableau de Gérard de RICHY. Notre cliente – qui regrette cette situation – nous charge de vous indiquer qu'elle n'entend pas entrer en matière sur votre demande, n'étant elle-même pas à l'origine du sinistre ayant engendré la perte de votre tableau.

Nous vous rappelons, pour notre part, l'article 42 des conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève joints à votre contrat de bail, dont la teneur est la suivante :

« *Incendie et dégâts d'eau*

*Le locataire assure à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts d'eau, le mobilier, le numéraire, les papiers-valeurs et marchandises, les médailles, bijoux et pierres précieuses, les collections, tableaux et objets d'art, etc., se trouvant dans les locaux loués ou dans l'immeuble. Le locataire est tenu de remettre au bailleur une copie des polices couvrant ces risques.*

*Le locataire supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à la décharge complète du bailleur.*

*Le locataire qui enfreint l'une ou l'autre des obligations qui précède s'expose à une résiliation anticipée du bail. »*

En vous souhaitant bonne réception des présentes, nous vous prions d'agréer, cher Monsieur, nos salutations distinguées.

**REGIE DU NORD SA**





## Ordonnance de séquestre à l'Office des poursuites de Genève

Le créancier répond, en vertu de l'art. 273 al. 1 LP, de tout dommage causé par ce séquestre s'il venait à être établi en justice qu'il n'y avait pas de cas de séquestre en l'espèce ou que la créance n'était pas valable.

le créancier est, en l'état, dispensé de fournir des sûretés.

### Titre et date de la créance / cause de l'obligation

Contrat de bail du 31 août 2010 / Loyers  
du 1er juin 2022 au 31 janvier 2023.

### Cas de séquestre

Art. 271 al. 1 ch. 4 LP

### Créance

CHF 73'000.-

Genève, le

14 février 2023

### Débiteur

M. Henri LENOIR  
Place Munster 5  
PARIS  
Election domicile  
Me Jules REPOND, Avocat  
Bd des Plumes 15, 1205 Genève.

### Créancier

Jeanne LEBLANC  
rue des Bains  
1205 Genève

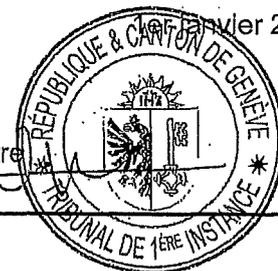
### Mandataire du créancier

Me Jean-Philippe LAVOCAT  
Avocat  
Bd des Plumes 11,  
1205 Genève

avec intérêts à % du

5 %

Le Juge du séquestre



~~Les objets à séquestrer sont décrits au verso de l'ordonnance.~~



### Objets à séquestrer

Tous tableaux, mobiliers, antiquités, œuvres d'art ou tout autre objet de valeur se trouvant dans l'appartement de 7 pièces sis au 2ème étage (droite) de l'immeuble sis avenue du Parc 7, 1206 Genève. et

occupé par **Henri Lenoir**



#### Frais et dépens

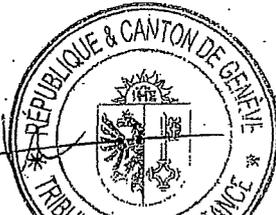
Vu les art. 104 al. 1, 105 et 111 CPC et 89 RTFMC, condamne

**Henri Lenoir**

aux frais judiciaires, arrêtés à

et aux dépens, arrêtés à

Le Juge du séquestre :



**Indication des voies de recours :**

La décision sur les frais ne peut être attaquée par un recours par devant la Cour de Justice, Place du Bourg-de-Four 1, case postale 3108, 1211 Genève 3, dans les 10 jours qui suivent sa notification (art. 110 et 319 ss CPC).

La suspension des délais prévue par l'art. 145 CPC ne s'applique pas.

#### Etat des frais

Date	Autorisation et expédition d'une ordonnance de séquestre, y compris l'envoi au fonctionnaire chargé de l'exécution (art. 48 OELP et 95 ss CPC)		Emoluments et débours Fr. 500.-
	Mois	Jour	
	06	16	
			Expédition de séquestre
			Copie pour le créancier
			Copie pour le débiteur

#### Observations

##### 1. Effets du séquestre

Il est interdit au débiteur, sous menace des peines prévues par la loi (art. 169 CP), de disposer des biens séquestrés sans la permission du préposé (art. 275 et 96 LP). L'office des poursuites peut prendre les objets sous sa garde ou les placer sous celle d'un tiers.

Il peut cependant les laisser à la libre disposition du débiteur, à charge pour celui-ci de fournir des sûretés par un dépôt, un cautionnement solidaire ou une autre sûreté équivalente (art. 277 LP).

##### 2. Voies de droit

###### a) Opposition (art. 278 LP)

Celui dont les droits sont touchés par un séquestre peut former opposition auprès du Juge du séquestre dans les dix jours dès celui où il en a eu connaissance. Le Juge entend les parties et statue sans retard. La décision sur opposition peut faire l'objet d'un recours au sens du code de procédure civile (CPC). Les parties peuvent alléguer des faits nouveaux.

L'opposition et le recours n'empêchent pas le séquestre de produire ses effets.

###### b) Plainte (art. 17 ss LP)

Les objets insaisissables (art. 92 LP) ne peuvent pas non plus être séquestrés. Les art. 91 à 109 LP relatifs à la saisie s'appliquent par analogie à l'exécution du séquestre. Tous les revenus du travail, les usufruits et leurs produits, les rentes viagères, de même que les contributions d'entretien, les pensions et prestations de toutes sortes qui sont destinés à couvrir une perte de gain ou une prétention découlant du droit d'entretien, en particulier les rentes et les indemnités en capital qui ne sont pas insaisissables en vertu de l'art. 92 LP, peuvent être séquestrés, déduction faite de ce que le préposé estime indispensable au débiteur et à sa famille.

##### 3. Validation du séquestre (art. 279 LP)

Le créancier qui a fait opérer un séquestre sans poursuite ou action préalable doit requérir la poursuite ou l'inter action dans les dix jours à compter de la réception du procès-verbal.

Si le débiteur forme opposition, le créancier doit requérir la mainlevée de celle-ci ou l'inter action en reconnaissance de la dette dans les dix jours à compter de la date à laquelle le double du commandement de payer lui a été notifié. Si la requête de mainlevée est rejetée, le créancier doit l'inter action dans les dix jours à compter de la notification de cette décision.

Si le débiteur n'a pas formé opposition ou si celle-ci a été écartée, le créancier doit requérir la continuation de la poursuite dans les vingt jours à compter de la date à laquelle le double du commandement de payer lui a été notifié. Si l'opposition a été écartée, le délai commence à courir à l'entrée en force de la décision écartant l'opposition. La poursuite est continuée par voie de saisie ou de faillite, suivant la qualité du débiteur.

Si le créancier a intenté l'action en reconnaissance de dette sans poursuite préalable, il doit requérir la poursuite dans les dix jours à compter de la notification du jugement.

Les délais prévus par le présent article ne courent pas :

- pendant la procédure d'opposition ni pendant la procédure de recours contre la décision sur opposition ;
- pendant la procédure de constatation de la force exécutoire relevant de la Convention du 30 octobre 2007 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale ni pendant la procédure de recours contre la constatation de la force exécutoire.

##### 4. Caducité du séquestre (art. 280 LP)

Les effets du séquestre cessent lorsque le créancier :

- laisse écouler les délais qui lui sont assignés à l'article 279 ;
- retrire ou laisse périmer son action ou sa poursuite ;
- voit son action définitivement rejetée.

##### 5. Participation provisoire à des saisies (art. 281 LP)

Lorsque les objets séquestrés viennent à être saisis par un autre créancier avant que le séquestrant ne soit dans les délais pour opérer la saisie, ce dernier participe de plein droit à la saisie à titre provisoire.

Les frais du séquestre sont prélevés sur le produit de la réalisation. Le séquestre ne crée par d'autres droits de préférence.

**Procès-verbal de séquestre n° 23 075 427 D****Débiteur : Monsieur Henri LENOIR**

En exécution de l'ordonnance qui précède, le fonctionnaire soussigné a frappé de séquestre les biens ci-après :

No	Objets	Valeur estimative	Observations
<b><u>SEQUESTRE MOBILIER</u></b>			
1	Mobilier de salon en bois laqué crème époque Louis XVI estampillé L. JEANNOT, comprenant 6 fauteuils et 1 canapé 3 places (photo 2362)	CHF 33'600.--	1) Le service des séquestres prie le créancier de bien vouloir l'informer de la validation du présent séquestre.
2	2 bibliothèques marqueterie d'écaille, laiton et bronze doré, époque Régence. (photo 2375/2376)	CHF 80'000.--	2) L'inventaire a été fait le 14 février 2023 à 17h00 à l'avenue du Parc, en présence de M. LENOIR.
3	2 fauteuils en bois dorés, travail vénitien de la fin du XVII siècle, (1,45 m) (photo 2385)	CHF 13'440.--	3) Les deux bibliothèques sous chiffre 2, ont été enlevées le mardi 21 février 2023 et entreposées dans le dépôt de l'Office.
4	1 table de salle à manger, pied en bois, plateau en marbre (1m x 2m30) (photo 2418)	CHF 7'840.--	4) Un expert de la maison SOTHEYBY'S a été mandaté pour estimer les meubles sous chiffres 1 à 9. Ceux-ci, estimés à CHF 196'400,- suffisent à couvrir le montant de l'assiette du séquestre calculée à hauteur de CHF 191'000,-, soit :
5	1 commode de forme demi-lune, d'époque Louis XVI en marqueterie de bois de rose et d'amarante, montée en bronze doré, plateau en marbre (photo 2675)	CHF 22'400.--	sur une créance de CHF 73'000.--en capital, après calcul d'une période d'intérêts de 10 ans dès réception de l'ordonnance de séquestre, les intérêts représentent CHF 37'000.-+ les frais de poursuite effectifs et futurs pour CHF 42'540, et frais judiciaires estimés à CHF 38'166.66 soit une assiette totale de CHF 190'706.-, arrondi à CHF 191'000.-
6	1 coffret en marqueterie d'écaille et de laiton (74 x 52) (photo 2369)	CHF 8'960.--	
7	1 Bas d'armoire en marqueterie bouille, monté en bronze doré avec écailles de tortue. (photo 2369)	CHF 22'400.--	
8	1 Semainier Louis XVI, 7 tiroirs, poignées dorées, plateau en marbre (140 x 66) (photo 2678)	CHF 4'480.--	
9	1 Coffret en bois laqué (43x32x12) (photo 2393)	CHF 3'360.--	
<b>TOTAL</b>		<b>CHF 196'480.--</b>	5) A l'exception des deux bibliothèques sous chiffre 2, les autres meubles ont été laissés dans l'appartement.

**Procès-verbal de séquestre n° 23 075 427 D****Débiteur : Monsieur Henri LENOIR**

En exécution de l'ordonnance qui précède, le fonctionnaire soussigné a frappé de séquestre les biens ci-après :

No	Objets	Valeur estimative	Observations
	<p style="text-align: center;"><b>AVIS DE REVENDICATION DE BIENS SÉQUESTRES (selon art. 108 LP)</b></p> <p>Les objets ci-dessus désignés sous chiffres 1 à 9 :</p> <p>séquestrés au préjudice de Monsieur Henri LENOIR, pour une créance de CHF 73'000 plus frais et intérêts se trouvent en la possession ou copossession de True Guidance Club représentée par Maître Jules REPOND, laquelle s'en prétend propriétaire.</p> <p>En conséquence, il est fixé tant au débiteur qu'au créancier un délai de 20 jours dès réception du présent avis pour ouvrir action, devant le juge compétent (art. 109 LP), action en contestation de la prétention du tiers revendiquant, faute de quoi cette prétention sera réputée admise.</p> <p>Pour l'Office</p> <p>Fabienne LAPOURSUITE Chargée de séquestres</p> 		<p>6 Le débiteur est représenté par Me Jules REPOND</p> <p>7 ) Le tiers revendiquant est aussi représenté par Maître Jules REPOND selon courrier du 22 février 2023.</p>

PAR RECOMMANDÉ

Office cantonal des poursuites Madame  
Fabienne LAPOURSUITE  
Case postale 208  
1211 Genève 8

Genève, le 22 février 2023

*Anticipé par e-mail à [fabienne.lapoursuite@etat.ge.ch](mailto:fabienne.lapoursuite@etat.ge.ch)*

**Concerne : C/1122/23 - Monsieur Henri Lenoir séquestre n° 23 075427 D  
Revendications de tiers sur les biens séquestrés**

Madame,

Vous me savez représenter les intérêts de Monsieur Henri Lenoir dans la procédure visée en marge.

Référence est faite à votre avis d'exécution du séquestre et à l'inventaire effectué le 14 février 2023 des meubles qui se trouvent dans l'appartement loué par mon client.

Par la présente, je vous informe que l'association de droit français True Guidance Club, que je représente également, revendique tous les biens séquestrés.

Afin de faciliter votre compréhension, True Guidance Club a son siège 30, rue du Faubourg-Saint-Honoré à Paris. Son Président est Monsieur Henri Lenoir.

L'intégralité des 9 meubles listés appartient à True Guidance Club, ainsi que l'atteste une déclaration écrite de Henri Lenoir, ci jointe.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes sentiments distingués.

*Jules Repond*

# True Guidance Club

30 rue du Faubourg-Saint-Honoré Paris

## **À QUI DE DROIT**

Je soussigné, Henri Lenoir, président de l'association True Guidance Club, certifie par la présente que l'ensemble de meubles qui garnit l'appartement sis avenue du Parc 7 à Genève sont la propriété exclusive de l'association précitée.

Genève, le 21 février 2023

*Henri Lenoir*

P. WYSS ET FILS

*Meubles anciens*

Rue de l'Hotel de ville 3 1204

Genève

*Genève, le 18 juin 2011*

Facture

A Monsieur Henri Lenoir, avenue du Parc 7, 1206 Genève

6 fauteuils et 1 canapé 3 places, en bois laqué crème époque Louis XVI  
estampillé L. JEANNOT

---

45'000 CHF TTC

avec rabais pour  
professionnels (cf.

Jeanne LEBLANC,  
architecte d'intérieur)

P. Wyss