

Examen du 19 janvier 2016

NOM:

Madani

PRÉNOM:

Daniel

* * *

- L'examen dure deux heures.
- Veuillez indiquer vos nom et prénom sur la présente page et sur les deux grilles de réponses que vous avez également reçues.
- A la fin de l'examen, vous devez **restituer l'ensemble des pages** (énoncé et grilles de réponses). Merci de ne **pas détacher les feuilles**.
- **Documentation autorisée** : un exemplaire du Code civil, du Code des obligations et de l'Ordonnance sur le registre foncier (édition de chancellerie ou Braconi/Carron/Scyboz). L'étudiant peut annoter son exemplaire du CC/CO et de l'ORF. L'adjonction de "stickers" pour servir de signets est admise. Les autres documents (slides, énoncés des cas pratiques, etc.) ne sont **pas autorisés**.
- Cet examen se compose de **deux parties** :
 - Première partie : cas pratique à résoudre (p. 2) [1.5 point] 7,25
 - Deuxième partie : questionnaire à choix multiple (p. 3 ss) [4.5 points] 4,25

* * *

PREMIERE PARTIE

Consignes pour le cas pratique

1. Prière de répondre aux questions suivantes dans les espaces prévus à cet effet sur la présente page, en motivant vos réponses.

2. Il vous incombe de soigner la qualité de la rédaction et, en particulier, de rédiger des phrases complètes en vous abstenant de recourir à des abréviations inusuelles.

A est propriétaire d'un bien-fonds sis dans le canton de Genève. Il est décédé la semaine passée, laissant B pour seul héritier. B, qui entend grever le bien-fonds d'une servitude foncière en faveur de C, vous pose les questions suivantes :

- a) Qui est propriétaire de l'immeuble ? Un bien-fonds, est un immeuble au sens de l'art. 655 al. 2 de la CC. Il convient de distinguer les cas où l'acquisition d'un droit réel se fait via le RF (inscription constitutive au sens de l'art. 971 al. 1 et 972 al. 2 CC) et les cas où l'acquisition d'un droit réel sur un immeuble se fait hors du RF (inscription déclarative au sens de 963 al. 2 CC). Quand l'inscription est constitutive, il faut, pour constituer un droit réel, un titre d'acquisition valable, un acte de disposition (réquisition d'inscription émanant du propriétaire au sens de 963 al. 1 CC) et un acte matériel (inscription constitutive au grand livre selon 972 al. 1 CC). Quand l'inscription est déclarative, elle n'est pas nécessaire pour l'acquisition du droit réel considéré, le titre d'acquisition est suffisant pour l'acquies. En l'espèce, B est successeur à titre universel de A au sens de 570 CC si bien qu'il se fonde sur la loi au sens de 963 al. 2 CC pour acquies de propriété du bien-fonds. B est donc propriétaire du bien-fonds.
- b) La constitution de la servitude nécessite-t-elle une inscription au registre foncier ? Dans l'affirmative, à qui incombe-t-il de la requérir et à quelle condition préalable ? Seul fait de son titre d'acquisition.

Selon l'art. 731 al. 1 CC, l'inscription au registre foncier est nécessaire pour la constitution des servitudes. Pour acquies une servitude de façon dérivée il faut donc un titre d'acquisition en la forme authentique (732 al. 1 CC). Il faut un acte de disposition du constituant, soit la réquisition d'inscription de la servitude au RF (963 al. 1 CC). C'est finalement avec l'inscription au grand livre que naît la servitude avec effet rétroactif (731 al. 1 CC, 972 al. 1 CC et 972 al. 2 CC). * au jour de la réquisition d'inscription

B peut-il, en l'état, constituer la servitude ? Nous avons vu qu'il a acquis la propriété du bien-fonds hors du RF, si bien que, tant qu'il n'y sera pas inscrit, il ne pourra pas disposer de son droit car n'a pas le pouvoir formel de disposer du point de vue du RF (963 al. 1 CC cum 965 al. 2 CC). B devra requies son inscription au RF comme propriétaire du bien-fonds. Il pourra le faire sur la base de l'art. 963 al. 2 CC car il se fonde sur l'art. 570 CC et donc la loi. Une fois qu'il sera inscrit comme propriétaire du bien-fonds, il devra conclure un contrat constitutif de servitude avec C puis requies l'inscription de la servitude au RF. Cette fois il sera légitimé à le faire car inscrit comme propriétaire au RF (963 al. 1 cum 965 al. 2 CC). La servitude naîtra avec son inscription au grand livre avec effet rétroactif au jour de la réquisition d'inscription (731 al. 1 CC, 972 al. 1 CC et 972 al. 2 CC).