

6,0

Examen du 13 janvier 2015

NOM :

.....

PRÉNOM :

.....

* * *

- L'examen dure deux heures.
- Veuillez indiquer vos nom et prénom sur la présente page et sur la grille de réponses que vous avez également reçue.
- A la fin de l'examen, vous devez **restituer l'ensemble des pages** (énoncé et grille de réponses). Merci de ne **pas détacher les feuilles**.
- **Documentation autorisée** : Code civil, Code des obligations, Ordonnance sur le registre foncier.
L'étudiant peut annoter son exemplaire du CC/CO (édition de chancellerie ou Braconi/Carron/Scyboz).
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] 7,75
 - 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 et la page suivante.
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, B et C sont copropriétaires d'un bien-fonds soumis au régime juridique de la copropriété par étages. Ils n'ont pas adopté de règlement de copropriété, ni ne sont convenus d'aucune autre dérogation à la réglementation légale.

Prière de répondre aux questions suivantes, en motivant vos réponses :

1. A est sur le point de vendre sa quote-part à C. B peut-il empêcher C d'acquérir la quote-part de A ?

Il convient tout d'abord de noter que l'art. 646 al. 3 CC, qui s'applique tant à la copropriété ordinaire qu'à la copropriété par étages (ci-après PPE), prévoit que chacun des copropriétaires est libre d'aliéner sa quote-part sans le consentement des autres copropriétaires. Par ailleurs, l'art. 712 c al. 1 CC énonce qu'en matière de PPE il n'existe aucun droit de préemption légal, et même s'il existait, celui-ci ne serait valable qu'à l'encontre d'un tiers acquéreur et non pas un autre copropriétaire (cf. l'art. 682 al. 1 ph. 1 CC). Un droit de préemption conventionnel peut être créé en vertu de l'art. 712 c al. 1 CC, mais encore une fois, celui-ci ne serait que dirigé contre des tiers acquéreurs. L'art. 712 c al. 2 CC prévoit la possibilité d'un droit d'opposition qui impliquerait qu'un étage ne puisse pas être aliéné si les autres copropriétaires forment opposition en vertu d'une décision prise à la majorité dans les quinze jours après avoir reçu communication de l'information. Par ailleurs, en vertu de l'art. 712 c al. 3 CC, l'opposition nécessite un motif justifié pour déployer ses effets. In casu, A, B, et C n'ont adopté aucun règlement et n'ont aucunement dérogé à la loi. Il convient donc d'en conclure que B ne peut pas faire quoi que ce soit pour empêcher C d'acquérir la quote-part de A.

2. Votre réponse serait-elle la même si le bien-fonds de A, B et C faisait l'objet d'une copropriété ordinaire ?

En vertu de l'art. 682 al. 1 ph. 1 CC, les copropriétaires ordinaires disposent d'un droit de préemption légal en matière immobilière, mais celui-ci n'existe qu'à l'encontre de tout acquéreur qui n'est pas copropriétaire (art. 682 al. 1 ph. 1 CC in fine). Il convient donc d'en conclure qu'en l'espèce B ne peut rien faire pour empêcher C d'acquérir la quote-part de A. La situation est donc inchangée par rapport à l'hypothèse première.

DEUXIEME PARTIE

Consignes pour le questionnaire à choix multiples

1. Prière d'écrire lisiblement votre numéro d'étudiant, votre nom et votre prénom sur la grille de correction.
2. Il convient également d'indiquer (en cochant la case correspondante sur la grille de correction) le questionnaire que vous avez reçu; **votre questionnaire est un questionnaire D.**
3. Vous devez impérativement répondre aux questions dans la grille de réponses que vous avez reçue.
4. Pour chaque question, une réponse ou plusieurs réponses sont correctes.
5. Pour indiquer la (les) réponse(s) correcte(s), il convient de mettre une croix dans la (les) case(s) correspondante(s) sur la grille de réponse.
6. Prière d'utiliser à cet effet un stylo, une plume ou un stylo feutre, de couleur bleue ou noire (mais non un crayon).
7. Prière de veiller à ce que les croix ne dépassent pas les cases correspondantes.
8. Seules les réponses claires et non équivoques comptent.
9. Chaque question compte pour un point, qui est obtenu si seule la case correspondant à une réponse exacte ou seules les cases correspondant à une réponse exacte est / sont cochée(s).

L'étudiant peut annoter son exemplaire du CC/CO (édition de chancellerie ou Braconi/Carron/Scyboz).

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] 7,75
- Deuxième partie : questionnaire à choix multiple (p. 3 ss) [4.5 points] 4,25
