

UNIVERSITE DE NEUCHATEL
FACULTE DE DROIT



DROITS REELS

Exercices

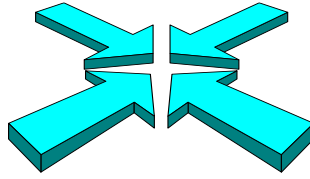
Place au droit réel, qui s'avance tout puissant et absolu,
par sa propre et seule force, sans l'intermédiaire d'aucun
débitur.

DEMOLOMBE, Cours de Code Napoléon, Paris 1845-
1882, N 473

PROFESSEUR SYLVAIN MARCHAND

SEMESTRE D'ETE 2005

Starhôtel groupe



Direction générale

Services de consultation juridique
de l'Université de Neuchâtel
avenue du 1^{er} Mars 26
CH-2000 Neuchâtel
Suisse

REF: DOC 1/ PRINCIPES GENERAUX

concerne : notre implantation en suisse

Maître,

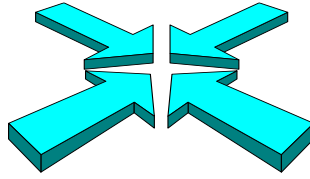
Je fais suite à notre entretien téléphonique. Comme je vous l'ai indiqué, nous gérons la chaîne internationale StarHôtel, détenue par la famille Greber, et nous souhaitons nous implanter commercialement en Suisse. A cette fin, nous envisageons diverses acquisitions en Suisse. Je vous remercie de bien avoir voulu nous apporter vos conseils sur les questions de droit de la propriété que ces acquisitions pourraient impliquer.

Dans un premier temps, en vue de préparer la réunion de la commission chargée du projet suisse, je vous prie de bien vouloir répondre à quelques questions très générales :

1. L'identité du propriétaire des hôtels sera-t-elle publique ?
2. Si nous créons une SA pour être propriétaire d'un hôtel, l'identité de l'actionnaire de la SA sera-t-elle publique ?
3. Est-il possible que la famille Greber apparaisse comme propriétaire de ces hôtels, sans que soit déterminée la part de chacun des membres de la famille dans ces hôtels ?
4. Nous envisageons un système de motivation de notre personnel qui impliquerait, plutôt que le traditionnel stock option plan, le droit d'occuper une semaine par an une suite dans l'hôtel de leur choix. Vous semble-t-il possible de créer de tels droits en Suisse ?



Starhôtel groupe



Direction générale

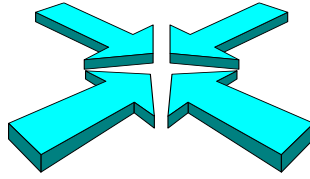
5. Comment pouvons nous connaître exactement les délimitations des terrains dont nous nous porterons acquéreurs, en largeur et en hauteur ?
6. Nous envisageons l'acquisition d'un bâtiment qui nous semble comporter des éléments architecturaux intéressants et attractifs pour notre clientèle (portes, fenêtres, fontaines, cheminées d'époques). Nous souhaitons nous assurer que ces éléments resteront en place, sans trop attirer l'attention du vendeur sur la valeur que nous leur accordons. Devons nous préciser dans l'acte de vente l'existence de chacun de ces éléments ? faut-il un acte de vente séparé pour chacun de ces éléments ?
7. Nous envisageons l'acquisition de divers tableaux destinés à la décoration des hôtels. A cette fin, nous avons pris contact avec un Galeriste genevois qui nous propose une collection de tableau du lac Léman. Pouvons-nous acheter la collection comme un tout ?
8. Le galeriste ne veut pas attendre pour la vente des tableaux mais il est d'accord de ne nous les livrer que dans quelques mois, c'est à dire dès l'ouverture des hôtels. Serons-nous néanmoins propriétaires de ces tableaux, dans la mesure où nous en aurons payé le prix ? Quels seront exactement nos droits durant cette période transitoire ?

Dans l'attente de votre prompt réponse, nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos sentiments distingués.

Direction générale



Starhôtel groupe



Direction générale

Services de consultation juridique
de l'Université de Neuchâtel
avenue du 1^{er} Mars 26
CH-2000 Neuchâtel
Suisse

REF: DOC 2/ POSSESSION

Concerne: notre hôtel à Neuchâtel

Cher Maître,

Nous vous remercions pour vos précieux conseils et vous informons que nous avons commencé nos investissements immobiliers.

Nous sommes malheureusement confrontés à un problème inattendu, concernant l'une de nos acquisitions, un hôtel particulier qui se trouve sur les hauts de Neuchâtel et que nous avons commencé à faire restaurer.

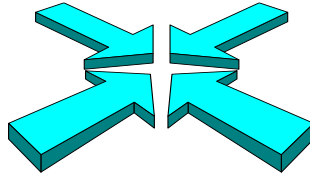
Alors que, pour des raisons architecturales, les travaux étaient interrompus, une bande de squatters a apparemment pris possession des lieux. Nous souhaitons intervenir le plus rapidement possible, pour régler cette situation. Nous envisageons de recourir à une entreprise de gardiennage et sécurité pour organiser une expulsion par la force. Cela vous semble-t-il poser un problème juridique ? Si tel est le cas, comment pouvons nous procéder ?

Il semble que ces squatters aient endommagé les circuits électriques que nous avons fait réparer, vendu certains meubles. Pouvons nous nous faire indemniser ? Le père de l'un des squatters serait prêt à payer les dégâts pour régler le litige, mais il veut déduire de l'indemnité un montant à déterminer pour le débroussaillage du terrain, auquel son fils et ses comparses ont participé. Nous conseillez-vous de donner suite à cette proposition ?

Un de nos vigiles a par ailleurs surpris un squatter qui tentait de transporter une commode de l'Hôtel à l'extérieur. Il a immédiatement tenté d'intercepter l'individu, qui a résisté. Dans l'altercation, le vigile a cassé l'épaule de cet individu. Existe-t-il un risque que nous soyons responsable de ce fait ?



Starhôtel groupe



Direction générale

De façon générale comment doivent réagir nos vigiles s'ils s'aperçoivent que des rôdeurs tentent de pénétrer dans nos immeubles, ou de voler des meubles ?

Comme vous le savez, il y a certains hôtels dont nous ne serons, à titre provisoire, que locataires. Vos réponses aux questions qui précèdent seraient-elles différentes ? Devrons-nous faire intervenir le propriétaire chaque fois qu'un risque de ce type se présente ?

Enfin, il est possible que nous ne commençons pas la restauration des hôtels immédiatement. Le fait de tolérer la présence de squatter durant une longue durée risque-t-elle de compromettre nos droits ?

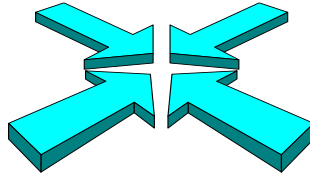
Dans l'attente de votre prompt réponse, nous vous prions d'agréer, cher maître, l'expression de nos sentiments distingués.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes that form a stylized name.

Direction générale



Starhôtel groupe



Direction générale

Services de consultation juridique
de l'Université de Neuchâtel
avenue du 1^{er} Mars 26
CH-2000 Neuchâtel
Suisse

REF : DOC 3/ TRANSFERT DE PROPRIETE IMMOBILIERE, COPROPRIETE ET PPE

CONCERNE : ACQUISITION A YVERDON

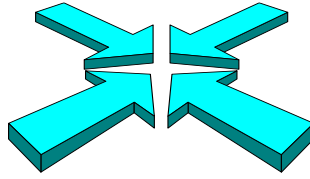
Cher Maître,

Starhôtel SA souhaite se porter acquéreur d'un hôtel à Yverdon. Il s'agit d'un immeuble qui appartenait à M. X, qui vient de décéder. Son héritier unique est M. H avec lequel nous traitons.

1. M. H peut-il nous vendre cet immeuble sans autre formalité, ou doit-il auparavant faire reconnaître ses droits d'héritier ?
2. Nous nous intéressons également à un terrain qui jouxte l'hôtel. Ce terrain appartenait également à M. X, mais il a été légué par ce dernier à sa sœur. H peut-il néanmoins nous vendre ce terrain, quitte à ce que nous indemnisions sa sœur ?
3. Le cas échéant, pouvons-nous devenir propriétaire du bâtiment construit sur le terrain, sans devenir propriétaire du bien-fonds, qui resterait à la sœur de X ?
4. M. X avait acquis cet immeuble il y a une dizaine d'années dans des conditions assez douteuses. Les héritiers de l'ancien propriétaire pourraient-ils indirectement remettre en cause notre droit de propriété sur l'immeuble ?
5. Le muret qui délimite la cour de l'hôtel nous semble ne pas correspondre au plan déposé au registre foncier. Pouvons-nous le corriger nous-même ?



Starhôtel groupe



Direction générale

6. H souhaite rester propriétaire du cèdre que se trouve sur la propriété, et qui a été planté par X le jour de la naissance de H. Nous ne voyons pas d'inconvénient à cette condition. Peut-on faire cette réserve dans le contrat de vente ?

Concernant la structure de détention de cet hôtel, nous envisageons de faire inscrire directement les deux fils de M. Greber comme copropriétaires. Un des intéressés, A. Greber, nous pose cependant les questions suivantes :

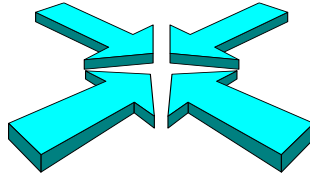
1. Qui décidera des travaux et autres actes d'administration à faire dans l'immeuble ?
2. Son frère pourra-t-il faire inscrire une hypothèque sur l'immeuble, ou sur sa part de copropriété, sans son accord ?
3. Quels sont les risques éventuels supportés par A Greber si son frère hypothèque l'immeuble ou sa part de copropriété ?
4. Si son frère vend sa part de copropriété à un tiers, A Greber pourra-t-il s'opposer à cette vente, respectivement contraindre le tiers à lui revendre cette part, ou encore mettre fin à la copropriété ?
5. Si son frère décède, ses deux héritiers, neveux de M. A Greber, pourront-ils revendre la part de copropriété de leur père, et le cas échéant, selon quelles modalités ?

Une autre structure de détention envisagée par M. Greber serait de séparer l'hôtel en deux parties distinctes, et de donner à chacun de ses fils une partie.

1. Une telle possibilité existe-t-elle en droit suisse ?
2. Dans un tel cas, qui décideraient des travaux de rénovation et d'entretien de l'hôtel, et comment se répartiraient les frais entre les deux fils de M. Greber ?
3. Y a t-il un risque pour A. Greber de devoir payer l'ensemble des frais de gestion de l'hôtel, si son frère devient insolvable ?



Starhôtel groupe



Direction générale

4. Dans une telle structure, chacune des deux parties ainsi constituée peut-elle être vendue indépendamment de l'autre ?

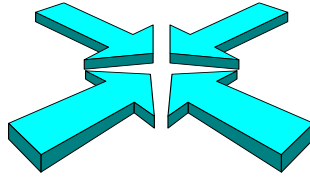
Dans l'attente de vos réponses, nous vous prions d'agréer, cher Maître, l'expression de nos sentiments distingués

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes that form a name, followed by a horizontal line.

Direction générale



Starhôtel groupe



Direction générale

Services de consultation juridique
de l'Université de Neuchâtel
avenue du 1^{er} Mars 26
CH-2000 Neuchâtel
Suisse

REF: DOC 4/ REGISTRE FONCIER

Concerne: notre acquisition à Yverdon

Cher Maître,

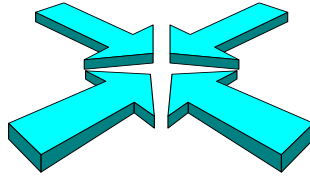
Grâce à vos précieux conseil, l'opération d'acquisition de l'immeuble d'Yverdon se présente bien. Nous souhaitons cependant vérifier quelques informations, à savoir :

1. que M. X était bien inscrit comme propriétaire de cet immeuble
2. s'il y a eu des réquisitions récentes qui ont été faites concernant cet immeuble
3. combien X avait acquis cet immeuble
4. Quel est le nombre de mètres carrés exact de cet immeuble
5. Quels sont les autres immeubles que X possédait.

Comment devons-nous procéder et quels seraient nos droits dans l'hypothèse où une de ces inscriptions était inexacte ?



Starhôtel groupe



Direction générale

D'autre part, nous avons appris incidemment que H, l'héritier de X, souffre d'une maladie grave. Nous souhaitons savoir quels seraient nos droits si :

1. H décédait avant la signature de l'acte authentique, qui doit avoir lieu dans une quinzaine de jour
2. H décédait après la signature de l'acte authentique, mais avant d'avoir requis notre inscription au registre foncier comme nouveau propriétaires de l'immeuble
3. H décédait après la réquisition d'inscription, étant entendu que ses propres héritiers semblent opposés à l'opération.

Par ailleurs, un problème particulier vient du fait que l'un des immeubles vendus est actuellement occupé par un locataire qui n'a pas payé de loyer depuis deux ans. De son vivant, X avait mis fin pour justes motifs à ce contrat de bail. Le locataire refuse de partir en arguant du fait que son bail est annoté au registre foncier pour une durée de cinq ans. Cette annotation nous est-elle opposable ?

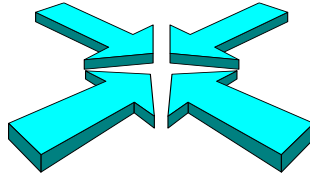
Enfin, nous souhaitons faire radier une servitude qui grève le bien fonds, et qui avait été constituée en 1993 pour une durée de dix ans. Comment devons nous procéder ?

Dans l'attente de vous lire, nous vous prions d'agréer, cher Maître, l'expression de nos sentiments distingués.

Direction générale



Starhôtel groupe



Direction générale

Services de consultation juridique
de l'Université de Neuchâtel
avenue du 1^{er} Mars 26
CH-2000 Neuchâtel
Suisse

REF: DOC 5/ ETENDUE DE LA PROPRIETE

Concerne: notre acquisition à Yverdon

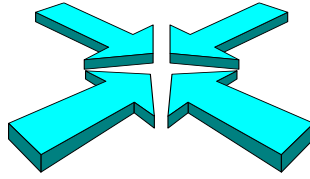
Cher Maître,

Grâce à vos précieux conseils, l'acquisition de l'hôtel d'Yverdon s'est bien passée. Nous avons cependant quelques petits problèmes dont nous souhaitons encore vous entretenir :

1. L'Etat nous refuse l'autorisation de surélever l'hôtel. Pouvons-nous les menacer de demander une indemnité pour cette expropriation de nos droits de propriété ?
2. La piscine que nous avons fait creuser dans la cour sud semble empiéter d'environ deux mètres sur le fonds voisin. En l'occurrence, le plan du Registre foncier semble lui donner raison, alors que nous sommes restés dans l'enceinte du mur qui a toujours délimité les deux propriétés. Le propriétaire du fonds voisin nous menace de nous obliger à reboucher la piscine. Peut-on le contraindre à nous vendre ces deux mètres au prix du marché ?
3. Derrière l'hôtel, se trouve un lot de pavillons résidentiels. Dans l'un de ces pavillons, se trouve un éleveur de chien. Or, ces chiens aboient toute la journée, ce qui risque d'incommoder nos clients. Que pouvons-nous faire ?
4. L'Etat de Vaud parle de poser un pylône électrique sur le terrain communal qui jouxte la façade est de l'hôtel. Pouvons-nous nous y opposer compte tenu du préjudice esthétique que nous subirions ?
5. Nous souhaitons agrandir l'hôtel en rachetant une grange qui jouxte la façade nord. Le propriétaire actuel refuse de vendre, mais nous a proposé un projet de contrat selon lequel, moyennant un paiement immédiat de CHF 100 000.-, nous pourrions nous porter acquéreur



Starhôtel groupe



Direction générale

de la grange en priorité sur tout tiers, au prix du marché, le jour où il se décidera à vendre.
Un tel contrat vous semble-t-il valable ?

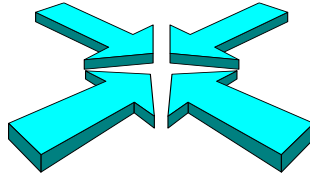
En vous remerciant d'avance pour vos réponses, nous vous prions d'agréer, cher Maître, l'expression de nos sentiments distingués.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. W.' followed by a horizontal line.

Direction générale



Starhôtel groupe



Direction générale

Services de consultation juridique
de l'Université de Neuchâtel
avenue du 1^{er} Mars 26
CH-2000 Neuchâtel
Suisse

Ref: Doc 6/ Servitudes

Concerne: notre servitude de Parking à Neuchâtel

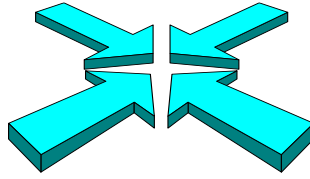
Cher maître,

Vous n'ignorez pas que le bien-fonds que nous avons acquis sur les hauts de Neuchâtel bénéficie d'une servitude de parking grevant un fonds voisin, appartenant à M. Z. Or, nous avons quelques difficultés de communication avec M. Z :

1. M. Z refuse de faire goudronner le sol, qui est actuellement à l'état de terrain vague. Pouvons nous le contraindre à faire les travaux d'entretien nécessaires ?
2. M. Z prétend pour sa part qu'il avait conféré cette servitude de parking à X uniquement, et ni à H, ni à nous-même, encore moins aux clients de l'hôtel. Cet argument vous semble-t-il recevable ?
3. M. Z, qui veut faire diviser son terrain pour en vendre une partie à un tiers, nous demande par ailleurs d'accepter que la servitude de parking ne greève pas le bien-fonds qu'il entend vendre. Il est vrai qu'il ne s'agit pas de la parcelle qui jouxte notre hôtel. Devons-nous accepter cette radiation sans indemnité ?



Starhôtel groupe




Direction générale

Une solution qui réglerait le problème serait de racheter le terrain de Z. Celui-ci serait d'accord, à condition de pouvoir rester dans la petite maison qu'il habite actuellement. Cela ne nous gêne pas, dans la mesure où le paiement du loyer est garanti et où nous sommes sûrs de récupérer le tout au décès de Z. Comment pouvons-nous procéder ?

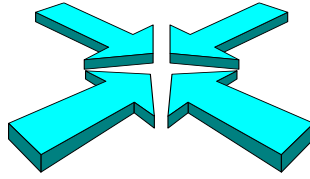
Toujours à propos de ce bâtiment sur les hauts de Neuchâtel, le vendeur avait obtenu d'un propriétaire voisin une servitude de non bâtir. Or, le voisin en question vient de faire une mise à l'enquête concernant des parkings souterrains sur son bien-fonds. Nous lui avons bien entendu écrit pour faire valoir notre servitude de non bâtir, mais il nous a répondu, par l'intermédiaire de son avocat, que notre position constituait un abus de droit, dans la mesure où le contrat de servitude indiquait clairement que le but de la servitude était de garantir la vue sur le lac, ce que le projet de parking souterrain ne gênera pas. Nous avons vérifié au registre foncier et il est vrai que le préambule du contrat indique ce but spécifique. Cela dit, il s'agit clairement d'une servitude de non bâtir, et nous craignons le bruit qu'impliquerait la construction de ce parking.

Sommes-nous à votre avis limités par le but spécifique indiqué dans le préambule du contrat de servitude ?

Nous vous prions d'agréer, cher Maître, l'expression de nos sentiments distingués.


Direction générale





Direction générale

Services de consultation juridique
de l'Université de Neuchâtel
avenue du 1^{er} Mars 26
CH-2000 Neuchâtel
Suisse

REF: DOC 7/ USUFRUIT

Concerne: succession de M. Greber

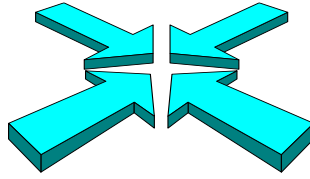
Cher Maître,

M. G. Greber vient de décéder, léguant à Melle T, sa dévouée infirmière, l'usufruit de sa villa à Lugano, Ce legs n'est pas sans inquiéter les enfant de M. Greber, qui envisagent d'agir sur le plan successoral. Dans l'hypothèse ou ce legs devait cependant être confirmé, nous souhaitons savoir :

1. Si Melle T peut exiger que les enfants de M. Greber quittent la villa en question.
2. Si Melle T peut céder une partie de son usufruit à son ami, Z, de façon à ce que celui-ci puisse s'installer au premier étage de la maison, si elle peut louer le premier étage de la maison à Z, ou si elle peut léguer son usufruit à Z.
3. M. Greber a également laissé à Melle T l'usufruit d'un compte bancaire assez important, dont les revenus sont destinés à assurer l'entretien de la villa. Pouvons-nous utiliser ce compte bancaire, avec l'accord des nu-propriétaires, pour recapitaliser notre filiale neuchâteloise, étant entendu que les revenus de cette capitalisation reviendront à Melle T ? Peut-on au moins empêcher que Melle T n'investisse à sa guise ?



Starhôtel groupe



Direction générale

Par ailleurs, nous souhaitons trouver une solution amiable avec Melle T, qui consisterait à la faire renoncer à cet usufruit, moyennant une indemnité, et le droit d'habiter dans la partie est de la villa de Lugano. Quelles structures juridiques pourrions-nous lui proposer ?

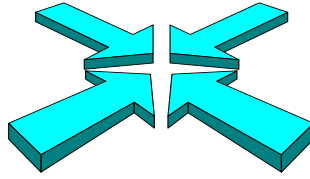
En vous remerciant pour votre tact dans cette délicate affaire, nous vous prions d'agréer, cher Maître, l'expression de nos sentiments dévoués.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. T.', followed by a horizontal line.

Direction générale



Starhôtel groupe



Direction générale

Services de consultation juridique
de l'Université de Neuchâtel
avenue du 1^{er} Mars 26
CH-2000 Neuchâtel
Suisse

REF: DOC 8/ DROIT DE GAGE IMMOBILIER

Concerne : Financement de nos opérations

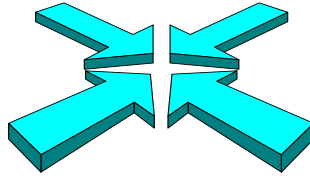
Cher maître,

Notre groupe est actuellement propriétaire de trois hôtels (Neuchâtel, Yverdon et Lausanne). Dans le cadre du financement de nos activités en Suisse romande, nous souhaitons obtenir une ligne de crédit d'un montant de CHF 12 millions et négocions actuellement avec la banque FirstCredit-UK (Geneva). Dans le cadre de nos discussions, diverses questions sont apparues, sur lesquelles nous souhaitons avoir votre avis :

1. Quel type de garantie notre groupe peut-il offrir à FC-UK en droit suisse ?
2. FC-UK nous propose de faire une hypothèque sur l'ensemble des biens du groupe, ce qui lui permettrait de choisir au moment de la réalisation du gage quels biens elle entend faire réaliser. Cette solution ne nous convient pas. Serait-elle admissible en droit suisse ?
3. Aucun des trois hôtels que nous possédons n'a une valeur correspondant au montant maximal de la ligne de crédit. Peut-on créer trois hypothèques ? Peut-on créer une hypothèque sur les trois immeubles ?
4. Si on crée trois hypothèques distinctes pour un montant de 4 millions chacune, est-il possible de prévoir une clause selon laquelle si le produit de réalisation d'un immeuble n'atteint pas ce montant, le solde augmentera les hypothèques sur les autres immeubles ?
5. Une partie du prêt pourrait-il être garanti par une hypothèque sur la part de copropriété de M. A Greber dans l'hôtel d'Yverdon, étant cependant noté que cette part de copropriété n'est pas immatriculée au Registre foncier ?



Starhôtel groupe



Direction générale

6. L'existence de ces hypothèques restreindrait-elle notre faculté d'aliéner un des immeubles dans son entier ou en partie, ou de le grever de droits réels limités ?
7. Vous savez que l'hôtel d'Yverdon est grevé d'une hypothèque de premier rang de CHF 100 000.- en faveur de M. A Greber. Pouvons-nous convenir avec M. Greber que cette hypothèque sera subsidiaire à celle de CB-UK ?
8. Quels seraient les droits de CB-UK en cas de défaut de paiement de notre part. En particulier, ces droits s'étendraient-ils au mobilier des hôtels (comprenant une partie de la collection de tableaux de M. A Greber), ou seraient-ils limités aux murs et au sol ?

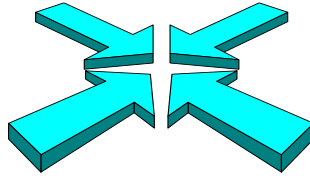
Par ailleurs, notre groupe envisage de se porter acquéreur d'un immeuble à Marin, dont il en fera son siège social en Suisse. Cet immeuble appartient actuellement à M. C. Il est grevé d'une hypothèque de 1er rang de CHF 100 000.- en faveur du Crédit Suisse, d'une cédula hypothécaire de second rang de CHF 200 000.- en faveur du Reparatur SA, d'une hypothèque de troisième rang de CHF 300 000.- en faveur de la mère du vendeur et d'une hypothèque de quatrième rang de CHF 150 000.- en faveur de la BCN. La mère du vendeur, Madame C, bénéficie d'une convention signée par le vendeur, mais non annotée au Registre foncier selon laquelle elle aura le droit d'occuper les cases libres.

Avant de signer l'acte de vente, nous souhaitons avoir quelques éclaircissements sur les questions suivantes :

1. Que deviendront ces hypothèques après la vente ? Nous seront-elles opposables en notre qualité d'acheteur ? Le vendeur peut-il vendre ces immeubles sans rembourser les hypothèques ?
2. Le vendeur nous a informé que le Crédit Suisse sera remboursé avant la vente. Ce remboursement modifiera-t-il le rang des hypothèques existantes ? En particulier, pouvons-nous utiliser la case ainsi libérée pour emprunter de l'argent ?
3. Il n'est pas impossible que l'ensemble des hypothèques dépasse la valeur globale de l'immeuble. Pouvons-nous demander que la part des hypothèques qui dépasse cette valeur soit radiée ?
4. Il y a six mois, M. C a commandé des travaux à l'entreprise Renova SA pour un montant de CHF 500 000.-. Après un mois, M. C a résilié ce contrat et confié le reste des travaux à



Starhôtel groupe



Direction générale

Reparatur SA qui vient d'achever la rénovation. Renova SA a adressé à M. C une facture de CHF 100 000 .-. Réparatur SA a adressé une facture de CHF 450 000.- à M. C. Comment tenir compte de ces factures en cours dans le cadre de notre négociation avec M. C ? Avons-nous un risque quelconque d'en être responsables ?

5. En liaison avec la question 4, nous vous informons que la cédula hypothécaire en faveur de Reparatur SA avait pour but de garantir le paiement des travaux. Y-a-t-il un risque que Réparatur SA fasse appel à cette cédula, alors même qu'elle n'a facturé ces travaux qu'à concurrence de CHF 100 000.-, montant par ailleurs contesté par le maître de l'ouvrage, M. C ?

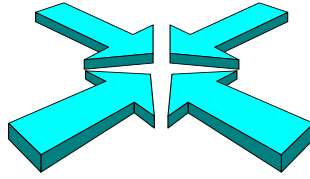
Nous souhaiterions également avoir votre avis sur une petite affaire embarrassante : M. A Greber a prêté une fois CHF 100 000.- et une fois CHF 150 000.- à Melle X, qui possède un appartement à Neuchâtel. Le premier prêt aurait dû être remboursé depuis déjà 11 ans, mais ne l'a jamais été. Le second prêt devrait être remboursé dans une année. M. A Greber a pris la précaution de faire inscrire une hypothèque sur la part de propriété par étages de Melle X, en garantie des prêts. Or, il semble que Melle X n'ait pas payé ses cotisations à l'assemblée de propriétaires par étages depuis trois ans. L'administrateur s'apprêterait à faire vendre l'unité d'étages de Melle X. Comment M. A Greber doit-il faire valoir ses droits dans cette configuration ?

Cordialement,

Direction générale



Starhôtel groupe



Direction générale

Services de consultation juridique
de l'Université de Neuchâtel
avenue du 1^{er} Mars 26
CH-2000 Neuchâtel
Suisse

REF: DOC 9/ PROPRIETE MOBILIERE, TRANSFERT DE POSSESSION, ACTIONS MOBILIERES

Concerne: collection de tableaux de M. P. Greber

Cher Maître,

Comme vous en avez été informé par la presse, M. P. Greber a décidé de mettre en vente une partie de ses collections d'œuvres d'art. Nous rencontrons à ce sujet divers problèmes dont nous souhaiterions vous entretenir.

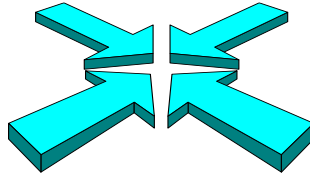
M. P. Greber vient de vendre une partie de sa collection de tableau à la société Artgestion SA. Une partie des tableaux se trouvaient déjà avant la vente en dépôt auprès de la société Artgestion SA. Une autre partie était déposée au Port Franc à Genève. Le contrat de vente, rédigé par un de vos confrères, prévoyait que la propriété des tableaux ne passerait qu'au moment du paiement de la totalité du prix, qui devait intervenir dans le mois. Or nous venant d'apprendre (1) que l'acheteur vient d'être déclaré en faillite, et (2) qu'apparemment, l'acheteur aurait remis une partie des tableaux en gage pour garantir le remboursement d'un prêt octroyé par une banque.

M. P. Greber souhaite savoir s'il peut récupérer ces tableaux.

Par ailleurs, vous vous souvenez qu'un dessin de Renoir a été subtilisé chez M. Greber en 1999. Cette affaire avait été amplement commentée dans la presse. La police cantonale de Genève nous informe que ce dessin a été retrouvé durant une perquisition chez M. G. citoyen genevois. M. G était un ami de M. P Greber, et fréquentait la villa de Lugano. M.P Greber avait lui-même acquis ce dessin dans des circonstances obscures, en 1940. Il ne dispose pas de titre de propriété. Peut-il le revendiquer ?



Starhôtel groupe



Direction générale

Par ailleurs, M. Greber a acquis une statuette de Daumier de son amie la Comtesse R, mais les parties ont convenu que la statuette resterait encore quelques temps chez la Comtesse. Or, M. Greber vient d'apprendre que la Comtesse fait l'objet d'une saisie. Peut-il revendiquer la statuette ?

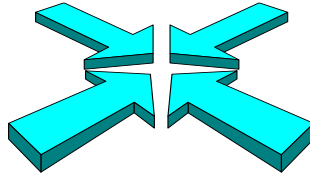
Veillez agréer, cher Maître, l'expression de nos sentiments distingués.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes that form a stylized name.

Direction générale



Starhôtel groupe



Direction générale

Services de consultation juridique
de l'Université de Neuchâtel
avenue du 1^{er} Mars 26
CH-2000 Neuchâtel
Suisse

Ref: *DOC 11/GAGE MOBILIER*

Concerne: notre financement

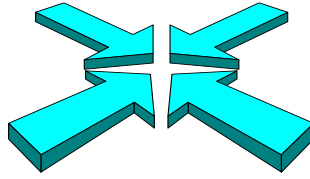
Cher Maître,

Notre groupe est actuellement confronté à un manque de liquidités et nous souhaitons emprunter un montant de CHF 5 millions à la CreditBank-UK. Nos immeubles étant déjà largement hypothéqués, nous envisageons de constituer un gage sur les actions de Starhôtel Suisse SA. La moitié des actions sont au porteur, déposées dans le coffre de notre notaire à Neuchâtel. L'autre moitié des actions sont des actions nominatives.

1. Comment constituer un tel droit de gage ?
2. Les actions au porteur peuvent-elles rester dans le coffre de notre notaire ?
3. Si les actions au porteur sont remises à CreditBank UK, somme-nous protégés contre les risques d'une disposition illicite de ces actions par la banque ?
4. Nos droits sociaux seraient-ils compromis par ce droit de gage ?
5. M. Greber, qui ne s'oppose pas à l'idée d'un gage sur les actions au porteur, considère cependant que celles-ci valent plus que 2,5 millions. Il souhaite garder la possibilité d'utiliser la valeur de ces actions comme moyen de lever d'autres financements. Le droit suisse permet-il ce double emploi des actions ?



Starhôtel groupe



Direction générale

6. Creditbank-UK SA nous propose de lui remettre les actions nominatives en propriété à titre fiduciaire, le contrat prévoyant que ces actions nous seront remises dès le remboursement du prêt. Qu'en pensez-vous et pouvez-vous rédiger le contrat ?
7. Une solution également envisagée serait que CréditBank -UK nous remette les actions en usufruit, après le transfert de propriété, pour que nous gardions tous nos droits sociaux durant la durée du prêt. Cela vous semble-t-il possible ?

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, cher Maître, l'expression de nos sentiments distingués.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes that form a name, possibly 'M. W. -'.

Direction générale

