(Epreuve orale droit de l'entreprise et droit fiscal) 2022

Question 1

Suite à l'homologation du certificat d'héritier établi par l'un de vos confrères, les héritiers institués vous demandent de procéder à toutes les mutations nécessaires :

Vous avez établi l'acte de mutation annexé.

Afin de demander la provision usuelle, veuillez établir un calcul prévisionnel des droits en mentionnant les articles de loi concernés.

Question 2

L'une de vos clientes vous consulte aux fins de constituer à Genève une fondation dont le but sera de promouvoir la mobilité douce dans l'hypercentre de la ville de Genève et de ses communes suburbaines. Elle souhaite être seule aux commandes de sa fondation et bénéficier d'un maximum d'exonérations fiscales. En revanche, elle n'entend pas se soumettre à un quelconque organe de surveillance ou de révision.

Veuillez renseigner votre cliente sur son projet en prenant compte notamment la pratique des autorités de surveillance, svp.

Question 3

L'un de vos clients habituels est la société genevoise Immo Réalisation SA, qui agit en qualité d'entreprise générale et de promoteur immobilier. Cette société réalise chaque année à Genève et ailleurs en Suisse une petite dizaine de projets de constructions de surfaces commerciales et de promotions immobilières destinées à des particuliers.

Dans le cadre d'une opération consistant en la construction d'un immeuble et la livraison d'une dizaine de lots de PPE sis sur la commune de Dardagny et destinés à un usage d'habitation, Immo Réalisation SA entend minimiser ses coûts de financement et son risque financier et profiter de la forte demande de logements en propriété.

Elle entend donc vendre l'ensemble des lots de PPE avant de commencer leur réalisation et encaisser des acquéreurs un acompte équivalant à 40% du prix de vente de chacun des lots.

Immo Réalisation SA, qui vous a par ailleurs mandaté pour rédiger un modèle de contrat de vente de lots de PPE, vous demande de quoi sera composé le prix de vente payé par les acquéreurs et pour quelle raison ?

L'AN DEUX MIL VINGT DEUX ET LE

Par devant Maître , notaire à Genève, soussigné,

ONT COMPARU:

1/ Maître X, avocat à Genève ,

Agissant aux présentes :

- en sa qualité d'exécuteur testamentaire de Madame **Eva MÜLLER, née MÜLLER**, qualifiée ci-après.

- aux noms et pour le compte de :

a) Madame Theresa FERREIRA née..., fille de et de née, retraitée, demeurant à Genève, rue , de nationalité , née le , mariée.

b) Monsieur David FERREIRA, fils de et de née, retraité, demeurant à Genève, rue , de nationalité , né le , marié.

Ayant pouvoirs aux fins des présentes en vertu d'une procuration sous seing privé, en date à Genève du 5 février 2022, légalisée, qui demeurera annexée à la présente minute, ce qu'atteste le notaire soussigné.

De première part.

2/ Madame Valentine MONNIER née ESTOPPA, fille de et de née, retraitée, demeurant à Genève, rue , d'origine genevoise, née le , mariée.

De deuxième part.

3/ Madame Sandra RICHTER, née MÜLLER, fille de Gustave et de Pauline, née , retraitée, demeurant à , chemin des , originaire de Lausanne, née le , veuve.

De troisième part.

Lesquels comparants ont, par les présentes, dit et exposé ce qui suit :

EXPOSE

DECES DE MADAME EVA MÜLLER NÉE MÜLLER

Madame Eva MÜLLER née MÜLLER, fille de Gustave et de Pauline, née , retraitée, demeurant en son vivant à Genève, ,née le , divorcée, est décédée à Genève, le 28 décembre 2021.

La défunte a laissé pour seule héritière légale sa soeur, Madame Sandra RICHTER, née MÜLLER.

Toutefois, elle a laissé des dispositions testamentaires prises en la forme d'un testament olographe du 10 janvier 2016, aux termes duquel la défunte a notamment :

- révoqué et annulé toutes dispositions testamentaires antérieures.
- exclu tous les membres de sa famille (héritiers légaux).
- légué à Madame Valentine MONNIER née ESTOPPA, sa part de l'immeuble sis à Genève, rue des Allobroges, sa part de copropriété de l'appartement sis à Villars-sur-Ollon (VD) et ses livres, tableaux, oeuvres d'art, argenterie.
- légué à Monsieur David FERREIRA et Madame Theresa FERREIRA, sa propriété à Landecy (GE), chemin des Pâquerettes, à charge pour eux d'y maintenir tous les animaux et de leur fournir les soins nécessaires jusqu'à leur mort naturelle.
- institué pour le surplus comme héritiers pour une moitié Madame Valentine MONNIER née ESTOPPA et pour une moitié Monsieur David FERREIRA et Madame Theresa FERREIRA.
- désigné Maître X, avocat, en qualité d'exécuteur testamentaire.

Étant précisé que la défunte n'a pas laissé d'autres dispositions testamentaires connues ainsi qu'il résulte notamment de la réponse du Registre Central des Testaments, à Berne.

Ces faits et qualités résultent d'un certificat d'héritiers établi par Maître Y, notaire à Genève, le 15 janvier 2022, enregistré.

ATTESTATION D'HERITIERS

Une copie conforme de l'attestation d'héritiers établie le par la Justice de Paix de la République et canton de Genève, demeurera ci-annexée.

ETAT DES BIENS

La défunte était propriétaire en mains communes (propriété commune) avec Madame Sandra RICHTER née MÜLLER :

A/ d'un bien immobilier sis en la commune de Genève-Eaux-Vives, formant au cadastre de ladite commune :

- la parcelle **1000,** de huit cent mètres carrés, sur laquelle existent les bâtiments N° E100, garage privé de quarante-cinq mètres carrés et N°E101, habitation à plusieurs logements de cent vingt-cinq mètres carrés, sise rue des Allobroges.

B/ d'un bien immobilier sis en la commune d'Avully, formant au cadastre de ladite commune :

- la parcelle **500,** de deux mille mètres carrés sans bâtiment.

MENTION - ANNOTATION

La susdite parcelle **1000** de Genève/Eaux-Vives fait l'objet au Registre Foncier de l'inscription de mention suivante :

Pi A 484 du 15 août 1980: préemption en faveur de l'Etat et de la Commune (LGL).

La susdite parcelle **1000** de Genève/Eaux-Vives ne fait l'objet au Registre Foncier d'aucune inscription d'annotation quelconque.

La susdite parcelle **500** d'Avully ne fait l'objet au Registre Foncier d'aucune inscription de mention ou d'annotation quelconque.

ZONE DE CONSTRUCTION

La susdite parcelle 1000 de Genève-Eaux-Vives est située en zone 5 de développement 3, ainsi qu'il résulte du cadastre officiel des restrictions de droit public à la propriété foncière.

La susdite parcelle 500 d'Avully est située en zone de bois et forêt, ainsi qu'il résulte du cadastre officiel des restrictions de droit public à la propriété foncière.

Les susdits droits ci-après désignés par « l'immeuble ».

MUTATION IMMOBILIERE - DELIVRANCE DE LEGS

Cela exposé, les comparants conviennent, par les présentes, ensuite du décès de Madame Eva MÜLLER née MÜLLER.

S'agissant de la parcelle 1000 de Genève-Eaux-Vives :

a) de dissoudre la communauté héréditaire (propriété commune) ayant existé entre Madame Eva MÜLLER née MÜLLER et Madame Sandra RICHTER née MÜLLER et d'inscrire la susdite parcelle 1000 de Genève/Eaux-Vives en copropriété pour moitié chacune à Madame Eva MÜLLER née et Madame Sandra RICHTER.

b) et de muter immédiatement les droits de copropriété pour moitié dépendant de la succession de Madame Eva MÜLLER née MÜLLER aux noms de Madame Valentine MONNIER née ESTOPPA, Monsieur David FERREIRA et Madame Theresa FERREIRA, en propriété commune (communauté héréditaire).

c) puis, en application des dispositions testamentaires de la défunte, de délivrer, sous toutes garanties ordinaires et de droit, le legs immobilier prévu au susdit testament olographe, soit de dissoudre la susdite communauté héréditaire (propriété commune), et d'inscrire les droits de copropriété pour moitié de la parcelle 1000 de Genève-Eaux-Vives au nom de Madame Valentine MONNIER née ESTOPPA.

En conséquence, Madame Valentine MONNIER et Madame Sandra RICHTER deviennent copropriétaires pour moitié chacune de la parcelle 1000 de Genève-Eaux-Vives.

S'agissant de la parcelle 500 d'Avully

a) de dissoudre la communauté héréditaire (propriété commune) ayant existé entre Madame Eva MÜLLER née MÜLLER et Madame Sandra RICHTER née MÜLLER et d'inscrire la susdite parcelle 500 d'Avully en copropriété pour moitié chacune à Madame Eva MÜLLER née MÜLLER et Madame Sandra RICHTER née MÜLLER.

b) et de muter immédiatement les droits de copropriété pour moitié dépendant de la succession de Madame Eva MÜLLER, aux noms de Madame Valentine MONNIER née ESTOPPA, Monsieur David FERREIRA et Madame Theresa FERREIRA, en propriété commune (communauté héréditaire).

c) puis, en application des dispositions testamentaires de la défunte, de dissoudre la susdite communauté héréditaire (propriété commune) et d'inscrire les droits de copropriété pour moitié de la parcelle 500 d'Avully aux noms de :

- Madame Valentine MONNIER en copropriété à concurrence d'une moitié (1/2),

- Monsieur David FERREIRA et Madame Theresa FERREIRA ensemble en copropriété à concurrence d'une moitié (1/2), soit un quart (1/4) chacun.

En conséquence, la parcelle 500 d'Avully est désormais détenue en copropriété pour une moitié (1/2) par Madame Sandra RICHTER née MÜLLER, pour un quart (1/4) par Madame Valentine MONNIER, et pour un huitième (1/8ème) par chacun de Monsieur David FERREIRA et Madame Theresa FERREIRA.

ENTREE EN POSSESSION ET JOUISSANCE

Les ayants-droits de feue Madame Eva MÜLLER née MÜLLER entreront en possession desdits immeubles dès l'inscription du présent acte au Registre Foncier.

Ils sont entrés en jouissance desdits immobiliers avec effet rétroactif au jour du décès de Madame Eva MÜLLER.

CLAUSES ET CONDITIONS

Les présentes mutations et délivrance de legs ont lieu aux clauses et conditions suivantes :

1. Madame Valentine MONNIER, Monsieur David FERREIRA et Madame Theresa FERREIRA prennent l'immeuble qui leur est attribué respectivement légué, dans l'état et tel qu'il se comporte, déclarant le bien connaître, avec toutes ses dépendances, parties intégrantes et accessoires sans aucune exception ni réserve, étant précisé qu'il n'y a pas de garantie pour les contenances indiquées, qui sont celles de la Direction du Service de la mensuration officielle, ni en raison du bon ou du mauvais état d'entretien des bâtiments, des vices de construction apparents ou cachés, de la vétusté ou d'autres causes analogues.

Les attributaires supporteront les profits, charges et risques relatifs à l'immeuble qui leur est attribué dès le jour de leur entrée en jouissance.

2. Ils exerceront les servitudes actives et souffriront celles passives régulièrement inscrites au Registre Foncier, de même que les restrictions légales de la propriété dispensées par la loi de l'inscription.

A ce sujet, ils dispensent expressément le notaire soussigné de rappeler aux présentes l'état des servitudes concernant l'immeuble susmentionné, qu'ils déclarent parfaitement connaître.

Les attributaires sont de plus informés que les restrictions de droit public ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

Il en va ainsi notamment des plans d'alignement, de zones, et autres restrictions découlant des législations relatives à l'aménagement du territoire, à la police des constructions et/ou à l'environnement, bâti (par exemple : présence d'amiante) ou non. Il appartient dès lors à chaque attributaire de s'enquérir d'éventuelles restrictions à ses seuls frais, risques et périls.

Se référant aux dispositions légales fédérales et cantonales relatives à l'environnement, le notaire précise que les parcelles 1000 de Genève- Eaux-Vives et 500 d'Avully ne sont pas inscrites au cadastre des sites pollués, ainsi que cela résulte des extraits, dont copies ci-jointes.

3. Les attributaires acquitteront tous impôts, contributions publiques et autres charges annuelles afférents à l'immeuble qui leur est respectivement attribué, dès le jour de leur entrée en jouissance.

4. Ils suivront à toutes polices d'assurance et à tous abonnements relatifs à l'immeuble qui leur est respectivement attribué, et en acquitteront les primes dès le jour d'entrée en jouissance.

5. Les droits, débours et honoraires du présent acte sont à la charge de la succession de Madame Eva MÜLLER née MÜLLER, ainsi que les parties l'acceptent.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il est ici précisé que :

1/ la parcelle 500 de la Commune d'Avully ne fait l'objet d'aucune inscription hypothécaire quelconque.

2/ la parcelle 1000 de la Commune de Genève-Eaux-Vives fait l'objet de l'inscription hypothécaire suivante :

- **Pj B440 du 15 octobre 1980:** une cédule hypothécaire de TROIS CENT MILLE FRANCS (Fr. 300'000.--), premier rang hypothécaire et sans concours. Ladite cédule libre de tout engagement.

VALEUR

Les parties déclarent que la valeur brute totale :

– de la parcelle 1000 de Genève-Eaux-Vives peut être estimée à UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS (Fr. 1'500'000.--).

– de la parcelle 500 d'Avully peut être estimée à DEUX MILLE CINQ CENT FRANCS (Fr. 2'500.--).

DECLARATION - LEX KOLLER

Les attributaires certifient qu'ils ne sont pas assujettis aux dispositions légales, tant fédérales que cantonales sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger, qu'ils n'agissent ni sur l'ordre ni pour le compte de personnes ayant leur domicile ou leur siège à l'étranger et s'engagent à le prouver à qui de droit.

En tant que de besoin, il est également rappelé que la présente opération n'est pas assujettie à la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) du seize décembre mil neuf cent quatre-vingt-trois, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 7, lettre b) de ladite loi.

Capacité

Les comparants attestent ne faire l'objet d'aucune mesure de protection et ne pas être en faillite, ni soumis à un régime matrimonial restreignant leurs droits de disposer seuls.

REQUISITION AU REGISTRE FONCIER

Le Conservateur du Registre Foncier de Genève est requis d'inscrire dans ses registres les stipulations contenues dans le présent acte.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par les comparants en leurs demeures respectives sus-indiquées, et pour l'intervenant en son siège, avec attribution expresse de for et de juridiction aux Tribunaux genevois.

DONT ACTE.

Fait et passé à Genève, en l'Etude,

Et après lecture, les comparants ont signé, avec le notaire la minute des présentes