DROIT FISCAL FÉDÉRAL ET CANTONAL

Examen écrit du 17 mai 2019

PARTIE I

Vous êtes Maître Excellence, notaire à Genève.

Charlotte CHOPLIN et Gilbert CHOPLIN sont venus vous consulter récemment. En substance, ils vous ont fait part des éléments suivants :

Par testament public du 5 décembre 2009, passé par devant Maître Transitoire, notaire à Genève, Klara CHOPLIN, née le 22 février 1923, veuve, a exprimé ses dernières volontés. Après avoir révoqué toutes dispositions de dernières volontés antérieures, la défunte a réduit ses enfants Madame Charlotte CHOPLIN et Messieurs François CHOPLIN et Philippe CHOPLIN à leur réserve légale. En sus de sa part légale, elle a institué son fils Gilbert CHOPLIN ou à défaut ses héritiers, héritier de la quotité disponible de sa succession. La défunte a, par ailleurs, indiqué devoir un montant de CHF 28'708.40 à son fils, Monsieur Gilbert CHOPLIN, selon un décompte détaillé joint au testament.

Klara CHOPLIN est décédée le 26 avril 2017 à son domicile, à Bellevue, dans le canton de Genève. De son vivant, elle était titulaire d'une part d'un quart (¼), dans une indivision de famille, propriétaire d'un immeuble sis sur la parcelle XXX de la Commune de Bellevue, lequel était grevé d'une servitude (usufruit) en faveur de la défunte, portant sur la totalité de l'immeuble.

En date du 19 mai 2017, Charlotte CHOPLIN, en sa qualité d'héritière légale de feue Klara CHOPLIN, a requis de l'autorité compétente, à Genève, le bénéfice d'inventaire conformément à l'article 580 du code civil suisse, requête admise par ladite autorité, en date du 28 juin 2017.

En date du 15 janvier 2018, Monsieur Gilbert CHOPLIN a formulé une offre d'attribution de l'immeuble précité, pour un montant de CHF 1'220'000.-, offre acceptée par Madame Charlotte CHOPLIN en date du 20 janvier 2018 et retenue en tant que valeur de référence pour les besoins du partage de la succession de feue Madame Klara CHOPLIN.

Le bénéfice d'inventaire, au 26 avril 2017, a été produit par l'autorité compétente, en date du 31 mai 2018. Il n'a fait l'objet d'aucune contestation, d'aucune sorte.

En date des 25 juin, 28 juin et 28 juillet 2018, Messieurs François et Philippe CHOPLIN ainsi que tous leurs descendants, par devant l'autorité compétente, ont répudié, avec succès, la succession de Madame Klara CHOPLIN, leurs dettes envers la défunte étant supérieures à leur part successorale. A partir de ces dates, Charlotte CHOPLIN et Gilbert CHOPLIN ont été seuls héritiers de Klara CHOPLIN.

Les héritiers ont poursuivi leurs négociations avec François et Philippe CHOPLIN, lesquelles se sont révélées ardues, du fait de la réduction à leur réserve de certains d'entre eux, par le testament public de la défunte, mais aussi en raison de dettes de ceux-ci envers celle-ci. A cet égard, Charlotte et Gilbert CHOPLIN vous indiquent

que, de son vivant, Madame Klara CHOPLIN, était titulaire de créances à l'égard de ses quatre enfants, acquises suite au décès de son époux, le 11 janvier 1998, créances rapportables dans la succession de leur mère, en vertu d'une convention fondée sur l'article 636 du code civil suisse, intitulé « Pacte sur successions non ouvertes », conclue par la défunte avec ses quatre enfants, en date du 6 octobre 2005 par-devant Maître V, notaire à Genève. Par ailleurs, dans ladite convention, une clause prévoyait que la part de Klara CHOPLIN dans l'indivision serait dévolue à son décès, à parts égales, entre ses quatre enfants.

Toutefois, les créances ici concernées étant controversés quant à leur nature (il s'agissait de créances rapportables pour les uns et de dettes prescrites pour les autres), par gain de paix et par souci d'économie, tous les héritiers ont finalement déclaré renoncer au rapport dans la succession de leur mère des montants correspondant aux créances précitées. Charlotte et Gilbert CHOPLIN ont par ailleurs convenu que, compte tenu de l'occupation par Gilbert CHOPLIN de l'immeuble sis à Bellevue, depuis le décès de sa mère, un montant de CHF 30'625.- serait versé à la succession par celui-ci.

Charlotte et Gilbert vous ont demandé d'élaborer un projet de convention de partage de la succession de feu Klara CHOPLIN et vous ont remis, à cet effet, une copie de tous les courriers et documents en leur possession.

A la suite de quoi, vous avez établi un projet de « Convention de partage de la succession de Klara CHOPLIN », que vous avez remis aux intéressés et dont le contenu se trouve en annexe (pièce n° 1).

Charlotte et Gilbert vous consultent à nouveau aujourd'hui. Après avoir examiné attentivement votre convention de partage, et avant de signer ladite convention, ils souhaitent avoir des compléments d'information, afin de pouvoir se déterminer en toute connaissance de cause. Ils vous demandent :

a. *En ce qui concerne chacun d'eux, quels sont les droits de succession qu'ils vont devoir acquitter, en précisant le montant exact, les bases légales et les différentes étapes de votre raisonnement.*
b. *Toujours en matière de droits de succession, quelles sont les démarches qu'ils vont devoir effectuer auprès de l'autorité fiscale genevoise ou que vous allez devoir effectuer, s'ils vous le demandent.*
c. *Quel est ou quels sont, nommément, les éventuels autres impôts ou droits, périodiques ou non périodiques, qu'ils vont devoir acquitter suite à la signature et à l'exécution de la convention de partage de la succession et quelle autorité fiscale est concernée, en développant tout particulièrement votre argumentation en ce qui concerne :*
    i. *les créances auxquelles les héritiers ont renoncé, réciproquement ;*
    ii. *les biens mobiliers attribués à Gilbert CHOPLIN, les bijoux attribués à Charlotte CHOPLIN, la soulte de CHF 108'556.35 reçue par Charlotte CHOPLIN et la part d'immeuble de 3/8èmes de Charlotte CHOPLIN cédée à Gilbert CHOPLIN ;*
    iii. *la reprise des cédules par Gilbert CHOPLIN ;*
    iv. *le loyer versé à la succession.*

PARTIE II

Charlotte CHOPLIN vous expose ce qui suit :

Parmi les actifs de la succession de Klara CHOPLIN figure un immeuble, sis sur la parcelle XXX de la Commune de Bellevue, propriété d'une indivision de famille (voir ci-dessus, première partie).

Cet immeuble a été acquis par Klara CHOPLIN et ses enfants, François, Charlotte, Philippe et Gilbert, par succession, suite au décès de Pierre CHOPLIN, respectivement époux et père des personnes précitées, le 11 janvier 1998. Leur part respective était alors de ½, 1/8, 1/8, 1/8 et 1/8. La valeur de l'immeuble prise en considération par l'autorité fiscale pour déterminer les droits de succession dus par les héritiers de feu Pierre CHOPLIN a été de CHF 200'000.- auxquels il y a lieu d'ajouter CHF 2'000.- correspondant aux droits de succession taxés. La succession de feu Pierre CHOPLIN a fait l'objet, en 1998, d'une exonération, au titre de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers.

Par la suite, une transaction judiciaire a eu lieu, par-devant l'autorité judiciaire compétente, à Genève, en date du 5 mai 2004, dans le cadre d'une action en partage de la succession. Aux termes de cet accord, l'arrangement suivant a été trouvé :

- Les parties ont été d'accord d'admettre que l'immeuble était attribué en usufruit à Madame Klara CHOPLIN et en nue-propriété aux quatre enfants de celle-ci, à parts égales.
- Maître V., notaire à Genève, devait faire le nécessaire pour modifier l'inscription de l'immeuble au registre foncier.

Suite à la saisie, par l'office des poursuites à Genève, de la part de François CHOPLIN dans l'immeuble faisant l'objet d'une propriété commune, François CHOPLIN a cédé cette part en nue-propriété à Klara CHOPLIN par acte notarié du 6 octobre 2005, instrumenté par Maître V.

Dans le même acte notarié, Klara CHOPLIN ainsi que Charlotte, Philippe et Gilbert CHOPLIN ont déclaré, ensuite de la cession précitée, constituer l'immeuble sis sur la parcelle XXX de la Commune de Bellevue, en indivision de famille, au sens des articles 336 et suivants du code civil suisse, chacun pour un quart, Klara CHOPLIN conservant par ailleurs son usufruit sur l'immeuble.

A noter encore, en ce qui concerne l'immeuble ici en question, que la valeur en capital fixée par l'autorité fiscale genevoise, pour l'impôt sur la fortune des personnes physiques pour la période fiscale 2007 a été de CHF 382'000.-. Ce montant est resté inchangé par la suite, étant encore précisé que feu Pierre CHOPLIN a acquis cet immeuble par succession de son père Arthur CHOPLIN, ce dernier ayant acquis l'immeuble en question pour un montant de CHF 30'000.- en 1952.

Charlotte vous a ensuite rappelé son souhait de céder à son frère Gilbert sa part d'immeuble, soit celle dont elle était nu-propriétaire avant le décès de sa mère et à laquelle vient s'ajouter celle dont elle a hérité de sa mère. Les parties sont convenues d'un prix de CHF 1'220'000.- pour la totalité de l'immeuble, valeur prise en compte dans la convention de partage de la succession.

De même, elle vous a soumis un extrait au 30 avril 2019 du registre foncier du canton de Genève indiquant textuellement, en ce qui concerne l'immeuble ici en question :

- comme propriétaire : indivision de famille, composée de Klara CHOPLIN, Charlotte CHOPLIN, Philippe CHOPLIN et Gilbert CHOPLIN ; propriété commune.
- comme mode d'acquisition : succession, 11 janvier 1998 ; transaction judiciaire : 5 mai 2004 ; cession, 6 octobre 2005 ; succession 26 avril 2017.

Charlotte CHOPLIN souligne encore que, dans sa lettre du 6 juillet 2017, adressée à Philippe et Gilbert CHOPLIN, elle a dénoncé l'indivision de famille susmentionnée, laquelle est entrée en liquidation à compter du 6 janvier 2018. Tous les membres de l'indivision de famille désirent mettre fin à celle-ci pour devenir, dans un premier temps, propriétaires de l'immeuble ici concerné dans un rapport de propriété commune, société simple. Dans un second temps, Charlotte et Philippe CHOPLIN souhaitent procéder à une cession de leur part à Gilbert CHOPLIN et ont convenu avec Gilbert CHOPLIN, qui occupe l'immeuble ici en question depuis le décès de sa mère, qu'il versera à chacun des membres de l'indivision un loyer de CHF 30'625.-.

A la suite de quoi, trois projets d'acte notarié intitulés, respectivement, « Liquidation d'une indivision de famille, « Cession d'une part en propriété commune » et « Cession d'une part en propriété commune » ont été établis par vos soins, dont deux seulement, qui concernent Charlotte CHOPLIN, sont annexés au présent énoncé (pièces n° 2 et 3).

Charlotte vous demande, au vu des éléments pertinents précités, contenus dans les première et deuxième parties et les pièces n° 1 à 3, de calculer et de vous communiquer le montant de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers qu'elle sera amenée à verser à l'autorité fiscale, à titre définitif (et non pas à titre de garantie), suite à la signature de ces actes, en établissant au préalable :

a. *la quotité de la part de Charlotte CHOPLIN cédée à Gilbert CHOPLIN, en distinguant celle acquise par succession et à laquelle s'ajoute celle au sein de l'indivision ;*
b. *le droit applicable en faisant référence à la jurisprudence y relative ;*
c. *la durée de possession et le taux applicable ;*
d. *les dispositions légales pertinentes pour déterminer la valeur d'acquisition et la valeur d'aliénation.*

Veuillez indiquer, à cet égard, quelle est la solution la plus favorable à votre cliente.

Elle souhaite par ailleurs savoir quelles sont les démarches qui vont devoir être effectuées auprès de l'administration fiscale cantonale.

PARTIE III

Gilbert CHOPLIN vous consulte aujourd'hui.

Il souhaite connaître le montant des droits d'enregistrement qui seront à sa charge, suite à la signature des actes que vous avez préparés (pièces n° 1 à 3).

Il précise à cet égard, que suite à un emprunt hypothécaire qu'il a contracté auprès de la Banque Avenir, il va devoir remettre à cet établissement des cédules hypothécaire au porteur, pour un montant de CHF 600'000.- et vous prie d'inclure cet élément dans vos calculs.

Veuillez, en conséquence, détailler le ou les montant(s) ici concerné(s) en indiquant par la même occasion les bases légales y relatives, le taux applicable et l'assiette fiscale à prendre en considération.

Par ailleurs, après avoir pris connaissance de votre réponse et constatant que les droits d'enregistrement sont élevés, Gilbert CHOPLIN vous demande de réfléchir à une solution moins coûteuse. Y en a-t-il une, selon vous ?

Annexes : pièces n° 1 à 3

* * *

PIECE N° 1

Convention de partage de la succession de Klara CHOPLIN

Entre :

1. Madame Charlotte CHOPLIN, fille de Pierre CHOPLIN, née CHOPLIN le 7 octobre 1945, non-mariée, retraitée, originaire de Sonvilier/BE, domiciliée 53, rue Bachelin à Neuchâtel.
2. Monsieur Gilbert CHOPLIN, fils de Pierre CHOPLIN, né le 5 juin 1957, non-marié, chef d'entreprise, originaire de Sonvilier/BE, domicilié 30, chemin des Hirondelles à Bellevue/GE.

Exposé

1.

Madame Klara CHOPLIN, fille de feu Friedrich, née Kiener le 22 février 1923, veuve, originaire de Sonvilier/BE, quand vivait domiciliée à Genève, 30, chemin des Hirondelles à Bellevue, est décédée à Bellevue, le 26 avril 2017.

2.

Par testament public du 5 décembre 2009, feu Klara CHOPLIN, après avoir révoqué toutes dispositions de dernières volontés antérieures, a réduit ses enfants Madame Charlotte CHOPLIN et Messieurs François CHOPLIN et Philippe CHOPLIN à leur réserve légale. En sus de sa part légale, elle a institué son fils Gilbert CHOPLIN ou à défaut ses héritiers, héritier de la quotité disponible de sa succession.

La défunte a, par ailleurs, indiqué devoir une montant de CHF 28'708.40 à son fils, Monsieur Gilbert CHOPLIN, selon un décompte détaillé joint au testament.

3.

Il est par ailleurs rappelé ici que, suite au décès de feu Monsieur Pierre CHOPLIN, mari de la défunte, une convention du 6 octobre 2005, conclue par feu Klara CHOPLIN avec ses quatre enfants, fondée sur l'article 636 du code civil suisse, intitulée "Pacte sur successions non ouvertes", établie par Maître V., notaire à Genève, a reconnu à feu Madame Klara CHOPLIN des créances d'un montant de CHF 17'656.- à l'encontre de Madame Charlotte CHOPLIN, de CHF 18'365.- à l'encontre de Monsieur Gilbert CHOPLIN, de CHF 188'365.- à l'encontre de Monsieur François CHOPLIN et de CHF 228'365.- à l'encontre de Monsieur Philippe CHOPLIN. Il a été convenu que les créances ici concernées feraient l'objet d'un « rapport » dans sa succession à moins qu'elle n'aient fait d'ici là l'objet d'un paiement effectif.

4.

Simultanément, la dette de Monsieur François CHOPLIN envers feu Madame Klara CHOPLIN a été réduite par compensation à CHF 92'194.70, suite à la cession de sa part d'immeuble, détenu en propriété commune, société simple, de un quart, à Madame Klara CHOPLIN.

5.

Toujours dans le même acte notarié du 6 octobre 2005, il a été convenu que la part de ¼ de feu Madame Klara CHOPLIN serait dévolue, au décès de celle-ci, à part égale entre ses quatre enfants; par ailleurs, en vertu du même acte, feue Madame Klara CHOPLIN, Madame Charlotte CHOPLIN et Messieurs Gilbert CHOPLIN et Philippe CHOPLIN ont convenu de créer une indivision de famille, au sens des articles 336 et suivants du code civil suisse, portant sur l'immeuble sis sur la parcelle XXXX de la Commune de Bellevue, à droit égaux entre eux, pour une durée indéterminée, Madame Klara CHOPLIN conservant son usufruit sur l'immeuble.

6.

Depuis le décès de Madame Klara CHOPLIN, Monsieur Gilbert CHOPLIN occupe la maison d'habitation sise sur la parcelle n° XXXX de la Commune de Bellevue.

7.

Par courrier du 15 janvier 2018, Monsieur Gilbert CHOPLIN a formulé une offre d'attribution de l'immeuble précité sis sur la parcelle XXXX de la Commune de Bellevue, pour un montant de CHF 1'220'000.-. Cette offre ne comprend pas le mobilier garnissant l'immeuble.

Madame Charlotte CHOPLIN, par lettre du 20 janvier 2018, a agréé l'offre de son frère, si bien que le montant de l'offre proposé est retenu en tant que valeur de référence pour les besoins du partage de la succession de feu Madame Klara CHOPLIN.

8.

En date du 31 mai 2018, le Juge de Paix, autorité judiciaire compétente, à Genève, a établi le bénéfice d'inventaire au 26 avril 2017, sur requête de Madame Charlotte CHOPLIN. La présente convention s'y réfère.

9.

Par lettres des 25 juin, 28 juin et 28 juillet 2018, Messieurs Philippe CHOPLIN et François CHOPLIN ainsi que tous leurs descendants ont répudié la succession.

10.

Compte tenu de ce qui précède, les seuls héritiers de la défunte sont ses deux enfants, Madame Charlotte CHOPLIN et Monsieur Gilbert CHOPLIN.

11.

Conformément aux dispositions testamentaires prises par feu Madame Klara CHOPLIN et compte tenu des répudiations intervenues, les parts des héritiers sont fixées comme suit :

- Madame Charlotte CHOPLIN 3/8
- Monsieur Gilbert CHOPLIN 5/8

12.

Les deux héritiers ont poursuivi leurs négociations, d'où la présente convention destinée à régler définitivement la succession de Madame Klara CHOPLIN.

Partage et attribution

1.

Le compte UBS UUUU a été clôturé.

2.

Le compte UBS GGGGG a permis de régler pour une partie les différentes factures à charge de la succession.

Monsieur Gilbert CHOPLIN a avancé CHF 4'437.80 pour permettre également de régler différentes factures à charge de la succession.

Aujourd'hui, le compte UBS GGGG a été clôturé et son solde de CHF 103.00 a été porté à l'actif de la succession.

3.

Il est rappelé les créances mentionnées sous chiffre 3, de la partie « Exposé », ci-dessus.

Ces créances sont exigibles dès la date du décès, soit le 26 avril 2017, et elles portent intérêt à 5%.

Toutefois, dans la mesure où les héritiers contestent l'existence des créances susmentionnées, ces dernières ne seront prises en compte dans la présente convention que pour une valeur symbolique de CHF 1.-.

4.

Compte tenu de l'occupation par Monsieur Gilbert CHOPLIN de la maison d'habitation sise sur la parcelle XXXX de la Commune de Bellevue, il doit lui être imputé un loyer. Il convient de retenir à ce titre un montant de CHF 2'500.- mensuel dès la date du décès.

Dans la mesure où seule la part indivise de feu Madame Klara CHOPLIN est concernée par la présente convention, les parties conviennent qu'un montant fixé à CHF 30'625.- sera pris en considération à titre de loyer dans le cadre de la présente convention.

5.

Les honoraires de Maître Excellence représentent CHF 6'000.-, selon mémoire du 12 avril 2019.

Le solde des frais dus à l'autorité judiciaire compétente, soit le juge de paix, pour l'ouverture de la succession et le bénéfice d'inventaire représentent CHF 7'102.60, selon mémoire du 31 mai 2018.

6.

Ainsi, en tenant compte des différentes opérations susmentionnées, l'actif net à partager se compose des biens suivants :

Actifs	CHF
Une part indivise de ¼ au bien-fonds sis sur la parcelle XXXXX de la Commune de Bellevue	305'000.-
UBS	103.-
Bijoux et mobiliers	p.m
Créance contre Mme Charlotte CHOPLIN	1.-
Créance contre M. François CHOPLIN	1.-
Créance contre M. Gilbert CHOPLIN	1.-
Créance de loyer contre M. Gilbert CHOPLIN	30'625.-
Avance versée au Juge de Paix	2'400.
Total	**338'132.-**
Passif	
Dette envers M. Gilbert CHOPLIN	28'708.00
Factures diverses payées par M. Gilbert CHOPLIN	4'437.80
Bénéfice d'inventaire (avance)	2'400.00
Emoluments de la Justice de Paix	7'102.60
Honoraires de Me Excellence	6'000.00
Total	**48'648.40**
Actif net successoral	**289'483.60**

Madame Charlotte CHOPLIN et Monsieur Gilbert CHOPLIN conviennent de procéder au partage de la succession comme suit :

1. Madame Charlotte CHOPLIN a droit à sa part successorale de 3/8ème, soit CHF 108'556.35.

Elle reçoit :

Créance contre Mme Charlotte CHOPLIN	CHF 1.00
Soulte de M. Gilbert CHOPLIN	CHF 108'556.35
Total	**CHF 108'557.35**

2. Monsieur Gilbert CHOPLIN a droit à sa part successorale de 5/8ème, soit CHF 180'927.25.

Il reçoit :

Une part indivise de ¼ au bien-fonds sis sur la parcelle XXXXX de la Commune de Bellevue	CHF 305'000.00	
Solde compte courant BCGE	CHF 103.00	
Créance contre François CHOPLIN	CHF 1.00	
Créance contre Philippe CHOPLIN	CHF 1.00	
Créance contre M. Gilbert CHOPLIN	CHF 1.00	
Créance de loyer contre M. Gilbert CHOPLIN (compensation)	CHF 30'625.00	
Avance bénéfice d'inventaire	CHF 2'400.00	
Dette envers M. Gilbert CHOPLIN		CHF – 28'708.00
Factures diverses payées par M. Gilbert CHOPLIN		CHF – 4'437.80
Avance bénéfice d'inventaire		CHF – 2'400.00
Honoraires de Me Excellence		CHF – 6'000.00
Emoluments Justice de paix		CHF – 7'102.60
Soulte en faveur de Madame Charlotte CHOPLIN		CHF – 108'556.35
Différence constituant la part de M. Gilbert CHOPLIN		**CHF 180'927.25**
Sommes égales	**CHF 338'131.00**	**CHF 338'131'00**

Les deux passifs encore ouverts, à savoir les émoluments de la Justice de Paix et les honoraires de Maître Excellence, qui ont été attribués à Monsieur Gilbert CHOPLIN dans le décompte successoral ci-dessus, seront acquittés par ce dernier à l'entière décharge de la succession, ce dont il prend l'engagement par la signature de la présente convention.

Biens mobiliers et bijoux

Il est convenu que les biens mobiliers propriété de la succession reviennent intégralement à Monsieur Gilbert CHOPLIN.

En contrepartie, les bijoux reviennent intégralement et en toute propriété à Madame Charlotte CHOPLIN, à savoir une bague or blanc saphir sertie de diamants et une bague or blanc améthyste sertie de diamants, qui lui sont remises séance tenante et dont elle donne quittance par la signature de la présente convention.

Compte tenu de ce qui précède, les deux héritiers se donnent réciproquement quittance et pour solde de tous comptes concernant le mobilier et les bijoux de la succession.

Registre foncier – mandat

Comme convenu ci-dessus, la part de 3/8èmes au bien-fonds sis sur la parcelle XXXX de la Commune de Bellevue de Madame Charlotte CHOPLIN est attribuée à Monsieur Gilbert CHOPLIN, qui en devient seul propriétaire.

Monsieur Gilbert CHOPLIN reprend également à l'entière décharge de la succession, comme instrument de crédit, les deux cédules hypothécaires au porteur grevant cet immeuble, respectivement CHF 22'500.- n° XXXXX et CHF 40'000.- n° XXXXX, dont il sera dorénavant seul débiteur.

Les comparants mandatent Maître Excellence pour procéder à toutes réquisitions au registre foncier résultant du présent acte.

Les frais du Registre foncier qui en résulteront seront à la charge de Monsieur Gilbert CHOPLIN.

Paiement

A la signature de la présente convention, Monsieur Gilbert CHOPLIN s'engage à verser, valeur XXXXX, à Madame Charlotte CHOPLIN, la soulte de CHF 108'556.35, pour solde de tous comptes dans le cadre de la liquidation de la succession, dont Madame Charlotte CHOPLIN donne quittance par la signature de la présente convention.

Quittance réciproque

Suite à la signature de la présente convention et au paiement par Monsieur Gilbert CHOPLIN de la soulte due à Madame Charlotte CHOLPIN, les deux héritiers se donnent quittance réciproque et pour solde de tous comptes dans le cadre de la liquidation de la succession de Madame Klara CHOPLIN et se donnent acte qu'ils n'ont plus aucune prétention l'un à l'égard de l'autre.

Genève, le .....

Charlotte CHOPLIN Gilbert CHOPLIN

Légalisation : Vu par moi, Me Excellence, notaire à Genève, pour légalisation des signatures apposées ci-dessus par Charlotte CHOPLIN, à Neuchâtel et par Gilbert CHOPLIN, à Genève.

Genève, le Me Excellence

PIECE N° 2

Liquidation d'une indivision de famille

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF, le (.....), par devant moi, Me Excellence, notaire à Genève,

Comparaissent

Madame Charlotte CHOPLIN, fille de Pierre et de Klara CHOPLIN, née KIENER, née le 7 octobre 1945, originaire de Sonvilier (BE), non-mariée, retraitée, domiciliée 53, rue Bachelin, à Neuchâtel,

Monsieur Gilbert CHOPLIN, fils de Pierre et de Klara CHOLPIN, née KIENER, né le 5 juin 1967, originaire de Sonvilier (BE), non-marié, chef d'entreprise, domicilié 30, chemin des Hirondelles à Bellevue, dans le canton de Genève,

Monsieur Philippe CHOPLIN, fils de Pierre et de Klara CHOPLIN, née KIENER, né le 17 octobre 1948, originaire de Sonvilier (BE), marié, retraité, domicilié chemin des Anges 8, 1870 Monthey,

lesquels me requièrent de recevoir l'acte ci-après :

Exposé

1.

Suite à la signature par les parties de la « Convention de partage de la succession de Klara CHOPLIN » et des réquisitions faites auprès du Registre foncier, Philippe CHOPLIN, Gilbert CHOPLIN et Charlotte CHOPLIN sont désormais propriétaires communs en indivision de famille de l'immeuble sis sur la parcelle n° XXXX de la Commune de Bellevue ainsi désigné au Registre foncier selon un extrait du XXXXXX.

Propriétaire(s)

Indivision de famille

Propriété commune, composée de

- Charlotte CHOPLIN (...)
- Gilbert CHOPLIN (....)

- Philippe CHOPLIN (...).

Description de l'immeuble
Commune politique : Bellevue
Tenue du registre foncier : fédérale
Numéro d'immeuble : XXXX
E-GRID : (....)
Surface : 515 m^2, mensuration officielle
Bâtiment : Habitation à un seul logement, sis (...), n° XXXX, bâtiment n° (...)
Description de l'immeuble dont des droits de co-propriété sont en dépendance :
Commun politique : Bellevue
(...)
Surface : 351 m^2, mensuration officielle
Bâtiments/Constructions : garage privé
(....)
Mode (s) d'acquisition(s)
Succession : 11 janvier 1998 ; transaction judiciaire : 5 mai 2004 ; cession : 6 octobre 2005 ; succession : 26 avril 2017.
Mention(s) : néant
Annotations : néant
Servitudes : (...)
Gages immobiliers :
Rang 1 (parité)
CHF 22'500 – Francs suisses deux deux cinq zéro zéro 00/100
Cédule au porteur n° XXXXX
Taux d'intérêt maximum 4.5%. Avec profit des cases libres
Rang 1 (parité)
CHF 40'000 – Francs suisses quatre zéro zéro zéro zéro 00/00
Cédule au porteur n° XXXX
Taux d'intérêt maximum 5.00%. Avec profit des cases libres.

2.

L'immeuble d'habitation sis sur le bien-fonds précité porte le n° 30 du chemin des Hirondelles à Bellevue.

3.

Par courrier du 6 juillet 2017, Charlotte CHOPLIN, propriétaire d'une part indivise a dénoncé l'indivision en application de l'article 343 CCS.

L'indivision de famille est depuis lors en liquidation et les comparants ont décidé de mettre définitivement fin à celle-ci.

4.

Suite à la liquidation de l'indivision de famille et à la constitution d'une propriété commune société simple, Monsieur Philippe CHOPLIN et Madame Charlotte CHOPLIN céderont leur part en propriété commune société simple à Monsieur Gilbert CHOPLIN.

La part indivise actuellement propriété de chacun des indivis à titre interne est de un quart (¼) de la valeur de l'immeuble en ce qui concerne Charlotte et Philippe CHOPLIN et de ½ en ce qui concerne Gilbert CHOPLIN.

Liquidation d'une indivision de famille

Les comparants déclarent mettre fin à l'indivision de famille constituée sur l'immeuble précité dont ils seront dorénavant propriétaires communs en société simple, dans les mêmes proportions interne que précédemment.

Suite à cette liquidation, les comparants deviennent codébiteurs solidaires des deux cédules hypothécaires grevant l'immeuble, à la décharge de l'indivision de famille.

Registre foncier – mandat

Le notaire soussigné est chargé de procéder à toutes réquisitions au registre foncier résultant du présent acte.

Les frais du Registre foncier qui en résulteront seront à la charge de Monsieur Gilbert CHOPLIN.

Dont Acte

(...)

CH. CHOPLIN

G. CHOPLIN

Hoirie Klara CHOPLIN

Me Excellence, Not.

PIECE N° 3

Maître Excellence

Notaire à Genève

Cession d'une part en propriété commune du (.....) 2019

L'an deux mille dix-neuf, le (.....), par devant moi, Me Excellence, notaire à Genève,

Comparaissent

D'une part :

Madame Charlotte CHOPLIN, fille de Pierre et de Klara CHOPLIN, née KIENER, née le 7 octobre 1945, originaire de Sonvilier (BE), non-mariée, retraitée, domiciliée 53, rue Bachelin, à Neuchâtel,

D'autre part :

Monsieur Gilbert CHOPLIN, fils de Pierre et de Klara CHOPLIN, née KIENER, né le 5 juin 1967, originaire de Sonvilier (BE), non-marié, chef d'entreprise, domicilié 30, chemin des Hirondelles à Bellevue, dans le canton de Genève,

Lesquels me requièrent de recevoir l'acte ci-après :

Exposé

1.

Suite à la Convention de partage de la succession de Klara CHOPLIN, à l'acte intitulé « Liquidation d'une indivision de famille », à la cession par Philippe CHOPLIN de sa part de ¼ à Gilbert CHOPLIN, par acte séparé, et aux réquisitions opérées au registre foncier, Charlotte CHOPLIN et Gilbert CHOPLIN sont dorénavant seuls propriétaires, dans un rapport de propriété commune, société simple, de l'immeuble sis sur la parcelle XXX de la Commune de Bellevue, ainsi désigné au Registre foncier, selon un extrait du XXXX.

Propriétaire(s)

Propriété commune, composée de :

Charlotte CHOPLIN (...)

Gilbert CHOPLIN (....)

Description de l'immeuble

Commune politique : Bellevue

Tenue du registre foncier : fédérale
Numéro d'immeuble : XXXX
E-GRID : (....)
Surface : 515 m2, mensuration officielle
Bâtiment : Habitation à un seul logement, sis (...), n° XXXX, bâtiment n° (...)
Description de l'immeuble dont des droits de co-propriété sont en dépendance :
Commun politique : Bellevue
(...)
Surface : 351 m^2, mensuration officielle
Bâtiments/Constructions : garage privé
(....)
Mode (s) d'acquisition(s)
Succession : 11 janvier 1998 ; transaction judiciaire : 5 mai 2004 ; cession : 6 octobre 2005 ; succession : 26 avril 2017.
Mention(s) : néant
Annotations : néant
Servitudes : (...)
Gages immobiliers :
Rang 1 (parité)
CHF 22'500 - Francs suisses deux deux cinq zéro zéro 00/100
Cédule au porteur n°. XXXXX
Taux d'intérêt maximum 4.5%. Avec profit des cases libres
Rang 1 (parité)
CHF 40'000 – Francs suisses quatre zéro zéro zéro zéro 00/00
Cédule au porteur n° XXXX
Taux d'intérêt maximum 5.00%. Avec profit des cases libres.

2.

L'immeuble d'habitation sis sur le bien-fonds précité porte le n° 30 du chemin des Hirondelles à Bellevue.

3.

Les propriétaires ont repris le capital des deux cédules hypothécaires grevant l'immeuble sous la relation de codébiteurs solidaires.

Monsieur Philippe CHOPLIN a été libéré de sa qualité de codébiteur solidaire desdites cédules hypothécaires, suite à la cession de sa part à Monsieur Gilbert CHOPLIN, par acte séparé.

4.

Les parties au présent acte ont convenu de mettre fin à la propriété commune/société simple sur l'immeuble, afin que Monsieur Gilbert CHOPLIN devienne seul propriétaire dudit immeuble.

5.

Afin de terminer les opérations de liquidation de la propriété commune, Charlotte CHOPLIN est convenue de céder à son tour, après la cession de Philippe CHOPLIN à Gilbert CHOPLIN de sa part de ¼ par acte séparé, sa part en propriété commune de ¼ à son frère Gilbert, par ailleurs déjà propriétaire de l'immeuble en propriété commune, société simple (part de ¾, suite aux réquisitions au registre foncier résultant de la convention de partage de la succession de Klara CHOPLIN et à la cession par Philippe CHOPLIN, de sa part, à Monsieur Gilbert CHOPLIN).

La part en copropriété commune société simple de Charlotte CHOPLIN correspond à titre interne à un quart (1/4) de la valeur de l'immeuble.

Cession d'une part en propriété commune

1.

Déclaration de cession

Charlotte CHOPLIN déclare céder à Gilbert CHOPLIN qui déclare acquérir par accroissement sa part de ¼ en propriété commune, société simple, à l'immeuble sis sur la parcelle XXX de la Commune de Bellevue, sus-désigné.

2.

Conditions

La cession intervient aux conditions essentielles suivantes :

a. Etat de l'immeuble – suppression de la garantie

La part et l'immeuble en général sont transférés dans leur état matériel et juridique actuel avec tous les droits, dépendances, parties intégrantes et accessoires légaux, tel que l'acquéreur déclare bien les connaître et au sujet desquels il ne fait aucune réserve.

(.....)

b. Situation locative

L'immeuble constitue le domicile familial de l'acquéreur.

Jusqu'au décès de Madame Klara CHOPLIN, l'acquéreur était locataire de cette dernière. A partir de cet événement, une location est due et doit être payée aux divers propriétaires communs de l'immeuble, au prorata de la valeur de leur part respective, jusqu'à la date d'entrée en jouissance convenue.

Les parties sont convenues que la location mensuelle totale de l'immeuble est de CHF 2'500.- (deux mille cinq cent francs) dont la part de Charlotte CHOPLIN attachée à la part indivise objet du présent acte représente un quart, soit mensuellement CHF 625.- (six cent vingt-cinq francs).

La part de location due à Charlotte CHOPLIN, calculée du (...) au (...), pour une durée totale de ..... représente CHF 30'625.- (trente mille six cent vingt-cinq francs).

Monsieur Gilbert CHOPLIN se reconnaît dès lors débiteur à l'égard de Charlotte CHOPLIN de la part de location représentant un montant de CHF 30'625.-. Ce montant sera crédité à la cédante par le notaire instrumentant, valeur (...).

3.

Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance est convenue et arrêtée au 1er juin 2019 (premier juin deux mille dix-neuf) date à partir de laquelle l'acquéreur assumera tous les profits, les risques et les charges de la partie cédée.

L'acquéreur ayant assumé tous les frais courants de l'immeuble jusqu'à l'entrée en jouissance, les parties renoncent à établir un décompte acheteur/vendeur et s'en donnent quittance.

4.

Assurances privées – responsabilité civile et dommages

(...)

5.

Situation hypothécaire – reprise de dette

Les deux cédules hypothécaires respectivement de CHF 22'500.-, n° XXX et CHF 40'000.-, n° XXX, grevant l'immeuble en premier rang à parité, ne sont actuellement pas engagées et sont remises gratuitement à l'acquéreur.

L'acquéreur déclare par conséquent en reprendre les capitaux, valeur entrée en jouissance et à l'entière décharge de Charlotte CHOPLIN.

6.

Article 86A de la loi générale sur les contributions publiques du 9 novembre 1887 (LCP)

Les parties sont dûment informées par le notaire instrumentant du contenu de l'article 86A LCP.

7.

Frais de l'acquéreur

Tous les frais relatifs au présent acte, soit les émoluments notariés, les frais du registre foncier, les droits d'enregistrement, sont à la charge de l'acquéreur, conformément à la loi.

8.

Frais de la cédante

La cédante assumera l'éventuel impôt sur les bénéfices et gains immobiliers.

9.

Pour tout litige concernant l'interprétation, l'exécution et l'inexécution du présent acte, les parties font élection de domicile attributif de for et de juridiction au Tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

10.

Prix – règlement

Le prix de la part de Charlotte CHOPLIN, objet de la présente cession est convenu et arrêté à CHF 305'000.- (trois cent cinq mille francs).

Ce montant sera crédité par le notaire instrumentant à Charlotte CHOPLIN, valeur (...).

11.

Registre foncier – mandat

Le notaire soussigné est chargé de procéder à toutes réquisitions au registre foncier résultant du présent acte.

Les frais du Registre foncier qui en résulteront seront à la charge de Monsieur Gilbert CHOPLIN.

Etat civil

Les comparants ont justifié de leur état civil à satisfaction selon la loi.

Dont acte

(...)

Ch. CHOPLIN G. CHOPLIN

Me Excellence, Not.