

GE_GERICHTE ATA/1061/2020 vom 27. Oktober 2020

GE Cour de justice, 2020-10-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1061_2020

FR: GE_GERICHTE ATA/1061/2020 du 27 octobre 2020

IT: GE_GERICHTE ATA/1061/2020 del 27 ottobre 2020

Regeste

Résumé: Avant le partage successoral, le patrimoine de la défunte doit être estimé selon les circonstances prévalant au moment de son décès. S'agissant in casu d'une entreprise agricole, l'habitation doit être considérée comme le logement du chef d'exploitation et estimée, à ce titre, à la valeur de rendement agricole, à l'exception de la surface supérieure à la place normalement nécessaire à l'exploitation. Le droit fiscal renvoie expressément à la LDFR et ses dispositions d'application pour l'estimation des immeubles agricoles, et non l'inverse. Recours admis.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 88 al. 1 LDFR ; art. 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 16 décembre 1993 - LaLDFR - M 1 10). 2) a. A capacité d'ester toute partie qui à teneur du droit public ou du droit privé peut agir personnellement ou par un mandataire de son choix (art. 8 al. 1 LPA).

La capacité d'ester en justice implique la faculté de mener soi-même le procès ou de désigner soi-même un mandataire qualifié pour le faire. Elle appartient à toute personne qui a la capacité d'être partie, c'est-à-dire à toute personne qui a la faculté de figurer comme partie dans un procès (Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, p. 39 n. 139 ad art. 8 LPA).

L'exécuteur testamentaire a la charge de l'administration de la succession jusqu'à son partage. Pour accomplir sa mission, il a le droit d'agir en justice en qualité de partie dans les procédures qui concernent l'actif comme le passif de la succession. Si l'exécuteur testamentaire ne fait pas valoir son propre droit matériel, il agit néanmoins en son propre nom pour sauvegarder les droits successoraux conformément à sa mission. Il s'agit d'un cas où un tiers (l'exécuteur testamentaire) peut conduire un procès en son propre nom et en tant que partie, à la place de ceux (les héritiers) qui sont, quant au fond, le sujet actif ou passif du droit contesté. Si l'exécuteur testamentaire agit en son propre nom, il doit néanmoins se référer à son habilitation légale, fondée sur l'existence d'un patrimoine spécial qu'il doit administrer. Les pouvoirs de l'exécuteur testamentaire ne sont pas limités à la nature de la procédure, ni circonscrits au droit privé. Il a en effet la légitimation en droit public, par exemple pour s'opposer à la perception d'une contribution résultant d'un changement d'affectation, à un projet de construction, recourir contre un refus de mise en zone ou contre la mise sous protection d'un bâtiment ainsi que pour requérir l'octroi d'un permis de construire. Il peut également agir en matière fiscale, de contentieux d'assurance ou encore en

- 8/16 - A/402/2020 procédure pénale (Grégoire PILLER, in Pascal PICHONNAZ/Bénédict FOEX/Denis PIOTET, Commentaire romand - Code civil II, 2016, p. 500 nos 117 ss ad art. 518 CC ; ATF 116 II 131 consid. 3a et les références citées).

b. Aux termes de l'art. 60 al. 1 LPA, ont qualité pour recourir les parties à la procédure ayant abouti à la décision attaquée (let. a), ainsi que toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. b).

c. In casu, l'hoirie agit dans la présente procédure par l'intermédiaire de son exécutrice testamentaire, laquelle a été désignée par la défunte dans son testament public du 10 décembre 2013. Cette qualité a été confirmée par le TPAE selon son attestation du 19 décembre 2018.

En outre, l'hoirie, instigatrice de la procédure par-devant l'intimée et agissant par son exécutrice testamentaire, est directement concernée par la décision querellée, celle-ci portant sur l'estimation à la valeur de rendement de la propriété de la défunte.

Dès lors, la recourante dispose tant de la capacité d'ester, que de la qualité pour recourir dans le cadre de la présente procédure. 3)

Le litige porte sur la décision de l'intimée du 10 décembre 2019, fixant la valeur de rendement des parcelles no 1 _____ de B _____, ainsi que nos 10 _____, 3 _____, 4 _____, 5 _____, 6 _____, 7 _____ et 8 _____ de C _____, à CHF 1'085'476.- et la charge maximale à CHF 1'190'747.-, considérant notamment que le bien-fonds de la défunte comprenait deux logements non agricoles. 4)

Les parties s'accordent sur l'application de la LDFR à la parcelle n° 3 _____ de C _____ sur laquelle se trouve le bâtiment n° 9 _____. En revanche, leurs approches divergent quant au mode d'estimation de la ferme dans laquelle se trouvent les locaux d'habitation en question.

Tandis que l'intimée considère qu'il s'agit de deux logements distincts, la recourante fait valoir qu'il n'y en a qu'un seul agricole. 5) a. La LDFR a pour but d'encourager la propriété foncière rurale et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, orientée vers une exploitation durable du sol, ainsi que d'améliorer les structures (let. a) ; de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel, y compris celle du fermier, en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles (let. b) ; de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles (let. c ; art. 1 al. 1 LDFR).

- 9/16 - A/402/2020

b. Selon son art. 2 al. 1, la LDFR s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700 ; let. a ; arrêt du Tribunal fédéral 5A.22/2003 du 11 mars 2004) et dont l'utilisation agricole est licite (let. b).

Elle tend, dans cette mesure, à exclure du marché foncier tous ceux qui cherchent à acquérir les entreprises et les immeubles agricoles principalement à titre de placement de capitaux ou dans un but de spéculation (arrêt du Tribunal fédéral 5A.20/2004 du 2 novembre 2004 et les références citées ; ATA/290/2009 du 16 juin 2009).

c. Par entreprise agricole, on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'œuvre standard (UMOS) ; le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main-d'œuvre standard (al. 1) ; aux mêmes conditions, les entreprises d'horticulture productrice sont assimilées à des entreprises agricoles (al. 2) ; pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la LDFR (art. 2 ; al. 3) ; doivent, en outre, être pris en considération : les conditions locales (let. a) ; la possibilité de construire des bâtiments manquants nécessaires à l'exploitation ou de transformer, rénover ou remplacer ceux qui existent, lorsque l'exploitation permet de supporter les dépenses correspondantes (let. b) ; les immeubles pris à ferme pour une certaine durée (let. c ; al. 4) ; une entreprise mixte est une entreprise agricole lorsqu'elle a un caractère agricole prépondérant (al. 5 ; art. 7 LDFR).

L'UMOS sert à mesurer la taille d'une exploitation au moyen de facteurs standardisés basés sur des données d'économie du travail (art. 3 al. 1 de l'ordonnance sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation du 7 décembre 1998 - Oterm - RS 910.91). Le nombre d'UMOS par hectare de surface agricole utile est fixé à 0,022, à l'exception des cultures spéciales (dont la vigne, art. 15 Oterm) pour lesquelles le nombre d'UMOS est plus élevé (art. 3 al. 2 Oterm). Selon l'art. 3A LaLDFR, les entreprises agricoles d'une taille égale ou supérieure à 0,6 UMOS sont soumises aux dispositions sur les entreprises agricoles.

L'entreprise agricole ou, dans l'ancien droit successoral paysan, l'exploitation agricole, ne dépend pas de l'activité exercée par le propriétaire. Le Tribunal fédéral a ainsi pu mettre en évidence, en 1963 (ATF 89 II 18), que la qualité d'exploitation agricole, au sens de l'ancien art. 620 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210), ne dépend pas de la profession exercée par le de cujus. Le terme d'exploitation figurant dans la loi vise non l'activité professionnelle mais la condition matérielle de son exercice, c'est-à-dire

- 10/16 - A/402/2020 l'entreprise au sens objectif, comprenant l'ensemble des installations. Cet avis était également partagé par la doctrine.

Ceci permet de mettre en évidence une divergence avec le concept d'exploitation au sens de l'art. 6 Oterm. En effet, cette norme exige pour reconnaître une exploitation que l'entreprise agricole soit autonome sur les plans juridique, économique, organisationnel et financier et qu'elle soit indépendante d'autres exploitations. Or, le défaut de pouvoir de l'exploitant de prendre des décisions concernant la gestion de son exploitation indépendamment des exploitants d'autres entreprises agricoles permet de lui dénier cette autonomie. Puisque cette capacité est également partie prenante de la définition d'exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR, on peut dire que le défaut d'exploitant fait obstacle à l'exploitation agricole mais non pas à l'entreprise agricole (Yves DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse : droit public et droit privé, 2006, tome II, n. 2466 s. p. 330).

Une entreprise agricole comprend normalement une maison d'habitation, qui en constitue une partie intégrante. Même si elle est située en zone à bâtir, il s'agit, conformément à l'art. 2 al. 2 let. a LDFR, d'un immeuble agricole en tant que partie intégrante d'une entreprise (Eduard HOFER, in Christoph BANDLI et al., Le droit foncier rural, Commentaire de la LDFR, 1998, n. 25 s. ad art. 7 LDFR).

d. Selon l'art. 8 LDFR, les dispositions sur les immeubles agricoles isolés s'appliquent à l'entreprise agricole lorsque celle-ci : - est licitement affermée par parcelles, en tout ou en majeure partie, depuis plus de six ans, dans la mesure où l'affermage n'a pas un caractère temporaire ni ne se fonde sur des raisons tenant à la personne du bailleur au sens de l'art. 31 al. 2 let. e et f de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 (LBFA - RS 221.213.2 ; let. a) ; - n'est plus digne d'être maintenue, quelle que soit sa grandeur, en raison d'une structure d'exploitation défavorable (let. b).

L'art. 31 al. 2 let. f LBFA prévoit que l'autorisation (d'affermage par parcelles) n'est accordée que si le bailleur n'est plus en mesure d'exploiter lui-même tout le domaine pour des raisons telles que maladie grave ou âge avancé.

En insérant l'art. 8 let. a LDFR, le législateur a entendu procéder à une certaine sélection des entreprises agricoles. Spécialement, il a voulu favoriser le lien entre elles et leurs exploitants. Il a ainsi jugé plus judicieux au terme du délai de six ans de les faire bénéficier du régime prévalant pour les immeubles agricoles, au motif qu'il s'agissait de favoriser leur exploitation par les fermiers, respectivement leur acquisition par ces derniers.

- 11/16 - A/402/2020

En outre, on ne peut ignorer le fait que la norme ait abouti, en quelque sorte, à institutionnaliser le régime qui prévaut fort souvent en cas de décès de l'exploitant à titre personnel dès lors qu'aucun descendant n'entend reprendre l'entreprise. En effet, dans une telle situation, il n'est pas rare que les locaux d'habitation soient utilisés par le conjoint survivant ou les autres proches du de cujus, alors que les immeubles sont affermés à des agriculteurs de la région. Ce n'est souvent qu'au décès du dernier des conjoints que le partage a lieu. À ce moment, l'intégration des parcelles à plusieurs autres exploitations des environs favorise souvent leur aliénation (Yves DONZALLAZ, op. cit., n. 2854 s. p. 456 s. ; cf. également Eduard HOFER, op. cit., n. 4 ss ad art. 8 LDFR p. 194 s.).

e. La notion d'entreprise agricole revêt une importance juridique dans la LDFR puisque cette loi vise notamment à les protéger (art. 1 al. 1 let. a LDFR). Ainsi, par exemple, les entreprises agricoles doivent être maintenues en ce sens qu'elles ne peuvent pas être partagées matériellement (art. 58 ss LDFR) et que leur acquisition est soumise à une autorisation (art. 61 ss LDFR) ; elles sont aussi le préalable nécessaire à l'exercice de certains droits, tel le droit d'emption des parents (art. 25 LDFR) ou de préemption du fermier (art. 47 LDFR). Selon la jurisprudence, il faut dégager le sens de la notion d'entreprise de façon plus détaillée dans chaque contexte de fait (ATF 129 III 693 consid. 5.2).

Le contexte est aussi important pour déterminer le moment auquel il faut se placer quant à l'appréciation de l'existence d'une entreprise agricole (arrêt du Tribunal fédéral 2C_1085/2013 du 21 mai 2015 consid. 5.1 et les références citées). 6) a. Aux termes de l'art. 50 let. c LIPP, qui fixe les principes d'estimation des immeubles relativement à l'impôt sur la fortune, les immeubles servant à l'exploitation agricole sont évalués à leur valeur de rendement calculée selon le droit fédéral, soit conformément à l'art. 10 LDFR (ATA/661/2015 du 23 juin 2015).

b. D'après cette disposition, la valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux moyen applicable aux hypothèques de premier rang, correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays. Le revenu et

le taux sont fixés d'après une moyenne pluriannuelle (période de calcul ; al. 1). Le Conseil fédéral règle le mode et la période de calcul, ainsi que les modalités de l'estimation (al. 2). Les surfaces, bâtiments et installations, ainsi que les parties de ceux-ci qui ne sont pas utilisés à des fins agricoles (parties non agricoles) sont pris en compte dans l'estimation à la valeur de rendement découlant de leur usage non agricole (al. 3).

c. L'art. 2 al. 1 ODFR précise que les dispositions pour l'estimation de la valeur de rendement agricole figurent à l'annexe. Les principes suivants s'appliquent :

- 12/16 - A/402/2020 - en ce qui concerne les entreprises agricoles, le sol, les bâtiments d'exploitation, les bâtiments alpestres, le logement du chef d'exploitation et les chambres des salariés nécessaires pour l'activité agricole sont estimés conformément aux dispositions agricoles du guide d'estimation ; les constructions ou parties de constructions qui servent à des activités accessoires proches de l'agriculture sont estimées sur la base des résultats d'exploitation conformément à la description dans le guide d'estimation ; les logements en sus du logement du chef d'exploitation et les bâtiments destinés aux activités accessoires non agricoles sont estimés selon les dispositions non agricoles (let. a) ; - en ce qui concerne les immeubles agricoles, le sol, les bâtiments d'exploitation et les bâtiments alpestres sont estimés conformément aux dispositions du guide d'estimation ; les logements, éléments du bâti et autres bâtiments destinés à des activités accessoires non agricoles doivent être estimés selon les dispositions non agricoles (let. b).

Les dispositions et les taux figurant à l'annexe lient les organes d'estimation (art. 2 al. 2 ODFR).

L'estimation doit tenir compte des jouissances, droits, charges et servitudes attachés aux immeubles et aux entreprises agricoles (art. 2 al. 3 ODFR).

Les modalités d'estimation ne sont pas comprises dans l'ordonnance, mais dans le Guide 2018 qui constitue une annexe à l'ordonnance. Seul le Guide 2018 lie directement ceux qui sont chargés de son application. Le Guide 2018 est un décret de nature technique qui s'adresse uniquement aux spécialistes, à savoir les estimateurs (Eduard HOFER, in Christoph BANDLI et al., op. cit. n. 2 ad art. 10, p. 227). Ce document, non publié au Recueil systématique des lois fédérales, a pourtant force obligatoire en ce qui concerne les règles et indications numériques qu'il contient (Yves DONZALLAZ, Commentaire de la LDFR, 1993, n. 148 ad art. 10 p. 66).

d. D'après le Guide 2018, lorsqu'une entreprise agricole compte plus d'un logement, le logement du chef d'exploitation sera déterminé selon les critères suivants : le logement est durablement occupé par la famille du chef d'exploitation ; le logement est proche du centre de l'exploitation ; le logement est celui qui compte le plus d'unités de locaux ; le logement est situé au rez-de-chaussée du bâtiment. Est considéré comme logement du chef d'exploitation, le logement qui remplit le plus grand nombre des critères ci-dessus. Il ne doit pas nécessairement être occupé par le chef d'exploitation au moment de l'estimation (n° 4.2 p. 47). Les logements autres que celui du chef d'exploitation (surface supérieure à la place normalement nécessaire à l'exploitation) sont estimés à la valeur capitalisée du loyer réalisable à long terme. Si l'exploitation n'est pas une entreprise agricole, tous les logements sont estimés de cette manière (n° 4.6 p. 54).

- 13/16 - A/402/2020 7) a. En l'espèce, dans ses écritures responsives, l'intimée a relevé que la décision querellée avait été prononcée sur la base du rapport du collège d'experts du 20

novembre 2019, lui-même fondé sur le questionnaire de détermination de la valeur locative 2018 de la défunte, pour considérer que le domaine en question comprenait deux logements non agricoles. La configuration de la propriété ne permettait pas de retenir l'existence d'un seul logement. En outre, la recourante n'étant ni exploitante à titre personnel ni propriétaire exploitant de la surface agricole litigieuse, les logements litigieux ne pouvaient être considérés comme des habitations agricoles. Ils devaient donc être estimés selon les règles usuelles non agricoles, soit le loyer réalisable dans la région.

b. À titre liminaire, il apparaît que le partage successoral n'a pas été effectué. Il s'agit donc de déterminer si le patrimoine de la défunte comporte ou non une entreprise agricole.

Tout d'abord, il ressort du rapport d'expertise du 20 novembre 2019 que les parcelles n° 1 _____ de la commune de B _____, ainsi que nos 2 _____, 3 _____, 4 _____, 5 _____, 6 _____, 7 _____ et 8 _____ de la commune de C _____, représentent une surface totale de 247'543 m², dont 10'473 m² en vignes et 1'646 m² en forêt. De plus, la parcelle n° 3 _____ précitée comporte plusieurs bâtiments, qualifiés globalement d'ateliers, de remises carrossables et d'entrepôts, dont des habitations (bâtiment n° 9 _____). L'usage agricole desdits bâtiments et immeubles est admis. Compte tenu de ces éléments, soit en particulier sa surface, ses types de cultures, ses bâtiments et sa destination agricole, au regard des bases légales applicables, le domaine en question constitue manifestement une entreprise agricole au sens des art. 7 al. 1 LDFR et 3A LaLDFR.

À cela s'ajoute que les défunts propriétaires des parcelles susmentionnées les exploitaient eux-mêmes en tant qu'agriculteurs, avant de les remettre en affermage à M. F _____, à tout le moins en 1998 – élément non contesté. Ils étaient alors âgés respectivement de 74 ans et 71 ans. Ils n'ont conservé que leur logement, sis dans le bâtiment n° 9 _____, dans lequel feu Mme A _____ a résidé jusqu'à son décès en 2018, à l'âge de 91 ans. Il en résulte que les défunts propriétaires n'ont résidé dans la ferme que durant une vingtaine d'années tout au plus, sans exploiter eux-mêmes le domaine, et ce pour des raisons d'âge évidentes. Ces circonstances ressortissent clairement au cas prévu par le législateur comme exception à l'art. 8 let. a LDFR par renvoi à l'art. 31 al. 2 let. f LBFA.

Ainsi, malgré son affermage en majeure partie en faveur de M. F _____ depuis à tout le moins 1998, soit plus de six ans, cette entreprise agricole reste soumise aux conditions qui lui sont relatives au sens de la LDFR.

c. Cette perspective implique qu'à ce titre, elle comprend un logement pour le chef d'exploitation, lequel n'est pas nécessairement habité par celui-ci. La parcelle

- 14/16 - A/402/2020 n° 3 _____ est le seul immeuble composant l'entreprise agricole sur lequel sont érigés des bâtiments agricoles, ne comprenant qu'un bâtiment d'habitation (bâtiment n° 9 _____). Il s'ensuit qu'en tant qu'habitation de son entreprise agricole, le logement de feu Mme A _____ doit être estimé selon les modalités visant le logement du chef d'exploitation. À cet égard, peu importe que la défunte n'était plus l'exploitante à titre personnel de l'entreprise agricole. Conformément au Guide 2018, il convient donc de déterminer les unités de locaux appartenant au chef d'exploitation, celles supplémentaires devant être estimées sur la base du loyer effectivement réalisable dans la région.

À cet égard, contrairement à l'approche de l'intimée, c'est bien le droit fiscal qui renvoie expressément à la LDFR et ses dispositions d'application pour l'estimation des immeubles agricoles, et non l'inverse. Seules celles-ci permettent donc de déterminer de quelle manière

doit être estimé le bâtiment n° 9 _____. Par conséquent, l'intimée ne saurait se fonder sur des formulaires de détermination de la valeur locative 2018 des logements du bâtiment n° 9 _____, pour lesquels aucune indication n'est fournie quant à la manière dont ils ont été établis, alors que feu Mme A _____ est décédée le 1er décembre 2018. À cela s'ajoute que rien n'explique pour quelles raisons le collège d'experts de la CFA s'est écarté de son rapport du 18 juin 2008, retenant – à juste titre – une seule habitation avec une estimation complémentaire pour la place disponible en plus de la place normalement nécessaire, alors que les conditions étaient identiques. En effet, tel qu'indiqué précédemment, à défaut de partage successoral, la situation devait être examinée sous l'angle de celle prévalant pour feu Mme A _____ au moment de son décès. Cette solution apparaît d'autant plus justifiée que l'identité des héritiers demeure incertaine à ce jour en raison de la procédure civile pendante par-devant le Tribunal fédéral, qu'elle correspond aux buts de la LDFR, concrétisés par la volonté de feu Mme A _____, exprimée dans son testament public du 10 décembre 2013, que son « patrimoine continue à être exploité sous forme agricole », ainsi que le maintien du bail à ferme en faveur de M. F _____.

d. Au vu de ce qui précède, c'est à tort que l'intimée a considéré que l'habitation du bâtiment n° 9 _____ de la parcelle n° 3 _____ de la commune de C _____ représentait deux appartements distincts devant être estimés selon les dispositions non agricoles, soit à la valeur capitalisée du loyer réalisable selon les usages locaux. Dans la mesure où la propriété de la défunte constitue une entreprise agricole, l'estimation de l'habitation du bâtiment n° 9 _____ doit être effectuée, en l'état, selon les dispositions relatives au logement du chef d'exploitation prévoyant que celui-ci est estimé à la valeur de rendement agricole, à l'exception de la surface supérieure à la place normalement nécessaire à l'exploitation, estimée à la valeur capitalisée du loyer réalisable à long terme. 8)

Partant, le recours sera admis et la décision querellée annulée. La cause sera renvoyée à l'intimée pour nouvelle estimation et décision sur la valeur de

- 15/16 - A/402/2020 rendement des parcelles no 1 _____ de la commune de B _____, ainsi que nos 2 _____, 3 _____, 4 _____, 5 _____, 6 _____, 7 _____ et 8 _____ de la commune de C _____, au sens des considérants qui précèdent concernant en particulier le bâtiment n° 9 _____ de la parcelle n° 3 _____ de C _____. 9)

Malgré l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge de l'intimée (art. 87 al. 1, 2ème phr. LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge de l'État de Genève, sera allouée à la recourante, qui l'a sollicitée et est représentée par son exécutrice testamentaire (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.