

GE_GERICHTE ATA/1634/2019 vom 5. November 2019

GE Cour de justice, 2019-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1634_2019

FR: GE_GERICHTE ATA/1634/2019 du 5 novembre 2019

IT: GE_GERICHTE ATA/1634/2019 del 5 novembre 2019

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 7 al. 2 de la loi de procédure fiscale du 4 octobre 2001 - LPFisc - D 3 17). 2)

Sont litigieuses les questions de savoir comment l'IIC dû sur les immeubles dont la recourante est propriétaire doit être calculé, d'une part, et, d'autre part, si cet impôt peut être perçu en lien avec les biens qu'elle exploite, qui sont la propriété de la ville.

a. Les art. 76 à 79 de la loi générale sur les contributions publiques du 9 novembre 1887 (LCP - D 3 05) ont trait à l'IIC, qui ne fait pas partie du droit harmonisé et relève ainsi du droit cantonal (arrêt du Tribunal fédéral 2C_734/2008 du 29 janvier 2009 consid. 1.1 ; ATA/593/2013 du 29 juillet 2014 consid. 4 et les références citées).

b. L'IIC est perçu, sous réserve d'exceptions, sur la valeur de tous les immeubles (art. 76 al. 1 de la loi générale sur les contributions publiques du 9 novembre 1987 - LCP - D 3 05), telle qu'elle résulte des estimations faites conformément à l'art. 50 de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08) (art. 76 al. 2 LCP). L'impôt est dû par la personne inscrite comme propriétaire ou usufruitier au registre foncier (art. 76 al. 5 LCP).

L'art. 50 LIPP détermine les principes applicables à l'évaluation des immeubles situés dans le canton. La valeur des immeubles locatifs est calculée, en capitalisant l'état locatif annuel aux taux fixés chaque année par le Conseil d'État, sur proposition d'une commission d'experts, composée paritairement de représentants de l'administration fiscale et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières et désignées par le département. L'état locatif

- 8/16 - A/3677/2016 annuel se détermine d'après les loyers obtenus des locaux loués et des loyers qui pourraient être obtenus de ceux susceptibles d'être loués, y compris ceux occupés par le propriétaire et sa famille (let. a).

En application de ces dispositions, le Conseil d'État fixe chaque année, à l'art. 25 du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 13 janvier 2010 (RIPP - D 3 08.01), le taux de capitalisation applicable sur la base des transactions constatées sur le marché immobilier entre le 1er janvier de l'année précédant l'année fiscale et le 30 juin de l'année fiscale.

L'art. 25 al. 3 RIPP mentionne les taux de capitalisation applicables en distinguant les immeubles de logements dont l'âge est inférieur à vingt ans, les immeubles de logements dont l'âge est égal ou supérieur à vingt ans, les immeubles HBM, HLM, HCM et HM, les immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs situés dans les zones d'affectation du sol 1 et 2, et les immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs situés dans les autres

zones. Les zones 1 et 2 comprennent les quartiers de la ville qui se trouvent dans les limites des anciennes fortifications ainsi que les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains qui leur sont contigus (art. 19 al. 1 let. a et b de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30).

Pour l'année fiscale 2013, les taux de capitalisation des immeubles locatifs sont de 3,19 % pour les immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs situés dans la zone d'affectation du sol 1 et de 5,19 % pour les immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs situés dans les autres zones (art. 25 al. 3 let. b et d RIPP, dans sa teneur au 11 novembre 2013).

c. Dans le cadre de procédures de masse telles que les taxations fiscales, des simplifications de procédure sont admissibles. Elles portent nécessairement atteinte aux particularités d'un cas individuel et de ce fait ne garantissent pas sans restriction l'égalité de traitement dans toute la mesure souhaitable (ATF 114 Ia 221 ; 123 II 9 du 13 février 1998 = RDAF 1998 441 ; ATA/163/2010 du 9 mars 2010 consid. 4c).

Le Tribunal fédéral a jugé que l'évaluation des immeubles locatifs sis dans le canton de Genève sur la base du critère de capitalisation de l'état locatif annuel au taux fixé par une commission d'experts est conforme aux exigences posées par l'art. 14 LHID (ATF 134 II 207 consid. 3 ; arrêts 2C_442/2012 du 14 décembre 2012 consid. 4.4 ; 2C_316/2010 du 29 juillet 2010 et 2C_820/2008 du 23 avril 2009). Il a considéré que la règle spécifique prévue par le droit genevois pour évaluer les immeubles locatifs s'insère dans le cadre défini - largement - par l'art. 14 al. 1 LHID : le principe de la capitalisation de l'état locatif inscrit à l'art. 50 let. a LIPP renvoie à la valeur de rendement, tandis que la prise en considération, pour déterminer le taux de capitalisation applicable, des

- 9/16 - A/3677/2016 transactions constatées sur le marché ou, pour les immeubles de logements, de l'âge de ces derniers (art. 50 let. a LIPP en lien avec l'art. 25 al. 1 et 3 RIPP), se réfère à des critères qui relèvent plus particulièrement de la valeur vénale (cf. arrêt 2C_820/2008 du 23 avril 2009 consid. 3.3). Le taux de capitalisation des immeubles locatifs au sens de l'art. 50 let. a LIPP est ainsi calculé non pas de manière abstraite, mais en fonction des transactions réalisées durant une période donnée (ATF 134 II 207 consid. 3.8 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_442/2012 du

E. 14

décembre 2012 consid. 4.4 ; 2C_316/2010 du 29 juillet 2010 consid. 3.3 ; 2C_820/2008 du 23 avril 2009 consid. 3.3 et 5.2 ; aussi ATA/482/2014 du 24 juin 2014 consid. 3b ; ATA/273/2012 du 8 mai 2012 consid. 5 ; ATA/198/2012 du 3 avril 2012 consid. 9 ; ATA/821/2010 du 23 novembre 2010 consid. 4).

d. Selon la jurisprudence constante de la chambre de céans, confirmée par le Tribunal fédéral, en matière d'estimation des immeubles, le contribuable n'a pas la faculté de substituer sa propre appréciation à celle de l'administration ou de la commission d'experts (arrêts du Tribunal fédéral 2C_67/2019 du 31 janvier 2019 consid. 4.3 ; 2C_734/2008 du 29 janvier 2009 consid. 4 ; ATA/71/2018 du 23 janvier 2018 consid. 7b ; ATA/45/2018 du 16 janvier 2018 consid. 4b ; ATA/960/2014 du 2 décembre 2014 consid. 5b). S'il considère que la valeur de son bien immobilier a été mal estimée, il doit former une demande de nouvelle estimation. Il est tenu de motiver sa requête et d'indiquer en quoi consistent le ou les changements survenus dans la valeur de sa propriété. Une expertise ne peut être requise

pour la première fois devant la juridiction de recours, car la demande en ce sens doit être présentée préalablement à l'administration. De plus, pour avoir une incidence sur l'impôt d'une année déterminée, la demande d'expertise doit avoir été formée avant la date déterminante pour la situation du contribuable et la fixation de la matière imposable, en l'occurrence le 31 décembre de ladite année (ATA/45/2018 précité consid. 4b ; ATA/960/2014 consid. 5b ; RDAF 2000 II p. 280).

L'art. 50 LIPP prévoit des principes d'estimation de droit matériel, qui explicitent les méthodes d'estimation à retenir, tandis que l'art. 52 LIPP, comme l'indique son intitulé, visent le déroulement de la procédure d'estimation. Pour pouvoir faire reconnaître et mettre en oeuvre leurs droits subjectifs, les justiciables doivent les faire valoir conformément aux exigences posées par le droit de forme, sous réserve d'un formalisme excessif (ATA/297/2015 du 24 mars 2015 consid. 11 ; ATA/87/2014 du 12 février 2014 consid. 7). 3)

En l'espèce, l'AFC-GE a, à juste titre, recouru, s'agissant des immeubles dont la recourante est propriétaire, à la méthode d'estimation préconisée par le législateur cantonal. Si elle avait voulu s'en écarter, elle aurait dû justifier de circonstances particulières. Or, contrairement à ce que soutient la recourante, il n'existe pas de telles circonstances permettant de suivre le mode d'évaluation qu'elle souhaite voir appliquer. Les immeubles dont la recourante est propriétaire

- 10/16 - A/3677/2016 n'ont pas fait l'objet d'une vente récente. Comme exposé ci-dessus, la méthode d'estimation choisie par le législateur cantonal intègre tant des éléments relatifs à la valeur de rendement, en tenant compte de la valeur de rendement, que des éléments se rapportant à la valeur vénale, qui influe sur le taux de capitalisation applicable.

L'expertise produite par la recourante constitue une simple allégation de partie (ATF 132 III 83 consid. 3.4). Les auteurs de l'estimation produite exposent qu'ils se sont fondés sur les informations transmises par leur mandant (« General principles », ch. 14.1). Le détail desdites informations n'a pas été communiqué dans la présente procédure. Il n'est ainsi pas possible d'établir sur quelles bases d'informations spécifiques aux immeubles en question l'appréciation des spécialistes mis en oeuvre par la recourante repose. Partant, l'estimation privée ne permet pas de retenir que celle faite selon les règles d'estimation prévues par le droit cantonal serait arbitraire.

Faute d'éléments conduisant à remettre en cause tant la méthode que le résultat de l'estimation fiscale, il n'y a pas non plus lieu de procéder à une expertise judiciaire. Pour le surplus, la requête formée en ce sens par la recourante est tardive, comme l'a relevé l'autorité intimée.

Enfin, comme la chambre de céans a déjà eu l'occasion de le préciser, le texte de l'art. 76 al. 2 LCP renvoie à la méthode d'estimation prévue par le seul art. 50 let. a LIPP lorsqu'il s'agit, comme en l'espèce, d'un immeuble locatif. Si le législateur cantonal avait souhaité que prévale uniquement le principe de l'estimation selon la valeur vénale, il aurait renvoyé à l'art 49 al. 2 LIPP, qui consacre ce principe (ATA/742/2014 du 23 septembre 2014 consid. 3).

Au vu de ce qui précède, l'était locatif en lien avec les immeubles dont la recourante est propriétaire doit ainsi être capitalisé au taux prévu à l'art. 25 al. 3 let. b RIPP, soit celui de 3,19 %.

Le grief relatif à la méthode déterminant le calcul de l'IIC est donc infondé. 4)

Se pose encore la question de savoir si et, le cas échéant, comment l'IIC peut être perçu sur les parcelles que la recourante loue à la ville.

a. Selon l'art. 76 al. 5 LCP, l'IIC est dû par la personne inscrite comme propriétaire ou usufruitier au registre foncier.

b. La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme au regard notamment de la volonté du législateur, telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, en particulier de l'intérêt protégé

- 11/16 - A/3677/2016 (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique ; ATF 140 II 202 consid. 5.1). Appelé à interpréter une loi, le juge ne privilégie aucune de ces méthodes, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique (ATF 139 IV 270 consid. 2.2).

c. Le juge est en principe lié par un texte clair et sans équivoque. Ce principe n'est toutefois pas absolu, dès lors que le texte d'une norme peut ne pas correspondre à son sens véritable. L'autorité qui applique le droit ne peut ainsi s'en écarter que s'il existe des motifs sérieux de penser que sa lettre ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée. De tels motifs sérieux peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause, de même que de sa relation avec d'autres dispositions (ATF 138 II 557 consid. 7.1). En dehors du cadre ainsi défini, des considérations fondées sur le droit désirable ne permettent pas de s'écarter du texte clair de la loi, surtout si elle est récente (ATF 118 II 333 consid. 3e).

d. Selon les travaux parlementaires ayant conduit à l'adoption de ces dispositions, l'IIC visait non seulement à réduire les droits de mutation, jugés trop élevés, mais également à atteindre les propriétaires de biens immobiliers qui, grâce à la cession réelle ou effective de créances hypothécaires sur leurs immeubles, pouvaient n'avoir à payer pour ces derniers aucune taxe sur la fortune. La nouvelle taxe devait aussi empêcher la formation de sociétés anonymes ayant pour but essentiel d'échapper à l'impôt ou de réduire les effets de sa progressivité. De plus, l'éclosion de sociétés purement immobilières privait l'État de ressources importantes. Alors que les immeubles appartenant aux personnes physiques changeaient nécessairement de propriétaire à des intervalles plus ou moins rapprochés, soit par réalisation, soit par dévolution, et qu'à l'occasion de ces changements l'autorité fiscale percevait des droits de mutation ou d'enregistrement, le transfert des biens immobiliers appartenant aux sociétés purement immobilières et aux autres sociétés, qui pouvaient rester plusieurs générations dans les mêmes mains, ne procurait aucune recette à l'État, ce qui n'était plus admissible (MGC 1923 A 44-54, p. 48 s ; 1923 I 373-424, p. 380 s. ; 1932 A 601-603, p. 601 s.). L'IIC applicable aux personnes morales visait à contrebalancer un privilège, dès lors que les personnes physiques payaient un impôt progressif et étaient exposées à payer des droits de mutation (MGC 1923 I 373-424, p. 386).

e. Lorsque le législateur fiscal recourt à une notion empruntée à un autre domaine du droit, il faut alors déterminer s'il entend reprendre cette notion telle quelle et s'y tenir ou s'il s'agit d'un « point d'accrochage » permettant de définir l'opération ou l'état de fait

qu'entend saisir la loi. Dans le premier cas, l'interprétation de la notion est limitée par sa définition dans la partie du droit où elle a été puisée. Dans le second, il faut prendre en compte le sens et le contenu (éventuellement économique) de la notion de droit privé, qui peuvent être

- 12/16 - A/3677/2016 interprétés le cas échéant extensivement au regard du but et de la systématique de la loi fiscale (Danielle YERSIN, Remarques préliminaires, in : Danielle YERSIN/Yves NOËL [éd.], Impôt fédéral direct - Commentaire de la LIFD, 2017, n. 50 p. 28-29).

f. Le droit de superficie est la servitude en vertu de laquelle une personne a la faculté d'avoir ou de faire des constructions, soit sur le fonds grevé, soit au-dessous (art. 779 al. 1 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 - CC - RS 210). Il donne ainsi le moyen de dissocier la propriété du fonds de celle des constructions qui s'y trouvent au moment de la constitution ou qui sont édifiées par la suite : en dérogation du principe de l'accession énoncé à l'art. 667 CC, ces constructions sont la propriété du titulaire du droit de superficie conformément à l'art. 675 CC. Le droit de superficie peut prendre la forme d'une servitude foncière ou d'une servitude personnelle (Paul-Henri STEINAUER, Les droits réels, tome II, 4ème éd., 2012, n. 1627ss).

À teneur de l'art. 779a CC, le contrat constitutif d'un droit de superficie distinct et permanent n'est valable que s'il a été fait par acte authentique. Les dispositions contractuelles portant sur les effets et l'étendue du droit de superficie sont obligatoires pour tout acquéreur du droit de superficie et de l'immeuble grevé en vertu de l'art. 779b CC. Ces éléments du contrat définissent le droit lui-même et sont de nature réelle. En revanche, la rente est une dette personnelle du superficiaire; elle ne constitue pas un élément constitutif du droit de superficie, ni ne lui est rattachée à titre d'obligation propter rem (arrêt du Tribunal fédéral 5A_251/2010 du 19 novembre 2010 consid. 6.3 et les références citées).

En vertu de l'art. 18 Tit. fin. CC, lorsqu'une obligation tendant à la constitution d'un droit réel est née avant l'entrée en vigueur du code civil, elle est valable si elle répond aux formes de la loi ancienne ou de la loi nouvelle (al. 1). Lorsque l'étendue d'un droit réel a été déterminée par un acte juridique antérieur à l'entrée en vigueur du présent code, elle ne subit aucun changement du fait de la loi nouvelle, à moins qu'elle ne soit incompatible avec celle-ci (al. 3).

g. L'usufruit est un droit réel. C'est plus précisément une servitude personnelle proprement dite, qui est indissolublement liée à la personne de son titulaire. Il est donc incessible et intransmissible (ATF 133 III 311 consid. 4.2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_874/2010 précité consid. 5.3 in RDAF 2011 II 550, StE 2012 B 73.11 n. 1 ; Paul-Henri STEINAUER, Les droits réels, tome III, 4ème éd. 2012, n. 2403).

L'usufruit peut être établi sur un immeuble et confère à l'usufruitier, sauf disposition contraire, un droit de jouissance complet sur la chose (art. 745 al. 1 et 2 et art 755 al. 1 CC). L'usufruit des immeubles s'établit par l'inscription au registre foncier (art. 746 al. 1 CC). Il s'éteint par la radiation de cette inscription (art. 748 al. 1 CC). Les causes de l'extinction sont l'échéance du terme,

- 13/16 - A/3677/2016 respectivement la renonciation ou la mort de l'usufruitier (art. 748 al. 2 et 749 al. 1 CC). Ces causes d'extinction expriment le caractère intransmissible du droit d'usufruit et sont de droit impératif (Paul-Henri STEINAUER, tome III, op. cit., n. 2464).

h. Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO). Dans le bail commercial, un local fixé durablement au sol est mis à bail. Lorsque tel n'est pas le cas, le but commercial pour lequel l'espace est loué est déterminant. (David LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 123). 5)

En l'espèce, la recourante considère qu'en l'absence d'inscription d'un usufruit en sa faveur au registre foncier, elle ne peut être assujettie à l'IIC. En outre, elle n'avait été autorisée à effectuer sur les deux parcelles en question que les travaux nécessaires au regroupement entre les bâtiments lui appartenant.

Se fondant sur l'ATA/618/2014 du 12 août 2014, l'AFC-GE soutient que le droit conférant à la contribuable la possibilité de construire des bâtiments et d'en percevoir un loyer devait être considéré comme un droit de superficie soumis à l'IIC. La méthode d'évaluation de cet élément de fortune consistant à soustraire des loyers perçus, avant capitalisation, la rente de superficie, avait été jugée conforme au droit par le Tribunal fédéral.

En premier lieu, il convient de qualifier les droits cédés par la ville à la recourante. Selon les deux contrats liant celles-ci, la propriétaire mettait une partie de ses parcelles à disposition de la recourante. Les contrats indiquent, à l'article premier, qu'il s'agit de terrains, mais précisent ensuite, à l'article 4, qu'un bâtiment se trouve déjà sur chacune des parcelles louées. La recourante était autorisée à effectuer des travaux de transformation et de rénovation sur les bâtiments existants selon des plans spécifiques et qui devaient en tous points être conformes aux autorisations de construire qui avaient été délivrées. Selon les explications et les pièces fournies par la recourante, elle a utilisé ces parcelles pour créer, avec celles lui appartenant, un « espace ouvert unique et cohérent, de sorte qu'elles font partie intégrante du bloc d'immeubles ». La recourante a encore précisé que si les contrats avec la ville étaient résiliés, la circulation au sein du bloc d'immeubles se verrait considérablement entravée. Les bâtiments dont la recourante est propriétaire et ceux qu'elle a été contractuellement autorisée à aménager en fonction de ses besoins commerciaux forment donc une unité économique. Par ailleurs, le contrat prévoit expressément que la recourante acquiert « uniquement » à l'égard de la ville « l'exercice des droits de propriété sur le bâtiment, à l'exclusion du seul droit d'aliénation ». Il était ainsi convenu que, pendant la durée du contrat, la recourante s'acquitterait de l'ensemble des frais d'entretien du bâtiment et de fiscalité liés à celui-ci ; seules les charges relatives aux parcelles incombaient à la ville. À l'échéance du contrat, cette dernière reprenait, sans indemnité, l'exercice de l'ensemble de ses droits sur les

- 14/16 - A/3677/2016 bâtiments. Enfin, les contrats ont été conclus pour une première durée de douze ans, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans. Pour le surplus, les dispositions du Code des obligations étaient applicables.

Il ressort de ce qui précède que les parties au contrat sont convenues de la mise à disposition par l'une de bâtiments et de terrains à l'autre, sur laquelle cette dernière pouvait procéder à des constructions. La recourante ne pouvait cependant pas y édifier n'importe quelle construction ; elle devait s'en tenir à celles correspondant aux autorisations de construire visées dans le contrat. Pour le surplus, la recourante acquérait, uniquement à l'égard de la ville, l'exercice des droits de propriétaire sur les bâtiments. Les parties convenaient d'un loyer, d'une durée du bail et de la possibilité de restituer les parcelles et les bâtiments, sans indemnité, tels que modifiés selon les travaux expressément autorisés par la propriétaire.

Ces éléments permettent de qualifier la relation contractuelle d'un contrat de bail commercial.

Certes, les parties au contrat ont prévu que la recourante acquérait, « uniquement » à l'égard de la ville, l'exercice des droits de propriétaire. L'exercice de ces droits étaient cependant expressément limités à certains égards, notamment s'agissant des constructions qui pouvaient y être érigées. La recourante n'était pas libre de procéder, tel le propriétaire, à n'importe quel type de construction sur les terrains et bâtiments mis à disposition ; seuls ceux-ci ressortant des autorisations de construire déjà délivrées étaient autorisés. La recourante ne disposait ainsi pas d'un droit de jouissance complet sur les terrains et les bâtiments propriété de la ville. En outre, il ressort de la dynamique du contrat, notamment des dispositions régissant les relations avec les habitants des immeubles qui pouvaient subir des nuisances liées au chantier entrepris par la recourante, que celle-ci devait en assurer l'indemnisation, la gérance de la ville pouvant être associée aux négociations y relatives. La recourante n'acquiert donc pas, dans les relations avec les tiers, tous les droits du propriétaire. Celle-ci n'est ainsi au bénéfice ni d'un droit de superficie ni d'un usufruit. Il n'y avait, par conséquent, pas lieu d'inscrire au registre foncier de tels droits, indépendamment de la question de savoir si une telle inscription devait déployer un effet constitutif ou non de ces droits, notamment au regard des modifications législatives relatives au droit de superficie intervenues en 2012.

Il convient encore de relever que l'ATA/618/2014 auquel se réfère l'autorité intimée se rapporte, d'une part, à l'imposition sur la fortune et non à l'IIC. D'autre part, les contribuables concernés par cet arrêt avaient construit des bâtiments pour l'exploitation d'un garage et percevoir un loyer pour leur utilisation, le bien-fonds devait être restitué libre de toute construction et, enfin, ils ne contestaient pas être bénéficiaires d'un droit de superficie. Les circonstances de l'arrêt précité diffèrent donc du cas présentement traité.

- 15/16 - A/3677/2016

Compte tenu du texte clair de l'art. 76 al. 5 LCP et des travaux préparatoires cités ci-dessus, il n'y a pas lieu de faire une interprétation de la loi assujettissant à l'IIC également les droits relatifs à un contrat de bail commercial.

Au vu de ce qui précède, il convient de retenir, avec la recourante, que n'étant ni propriétaire ni usufruitière inscrite au registre foncier, elle n'est pas assujettie à l'IIC pour les biens loués à la ville.

Son recours sera ainsi partiellement admis en ce sens que le jugement et les décisions de taxation seront annulés en ce qui concerne la taxation relative aux biens faisant l'objet du contrat de bail. Les décisions de taxation portant sur la valeur locative de la totalité des immeubles exploités par la recourante, le dossier sera renvoyé à l'AFC-GE afin qu'elle détermine l'IIC sans tenir compte des loyers se rapportant aux biens loués par la recourante à la ville. 6)

La recourante n'obtenant que partiellement gain de cause, un émolument réduit, de CHF 500.- sera mis à sa charge (art. 87 al. 1 LPA). Elle se verra allouer une indemnité de procédure, réduite, de CHF 1'000.-, à la charge de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA). * * *

* *

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