

GE_GERICHTE A/2656/2007 vom 23. November 2010

GE Cour de justice, 2010-11-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2656_2007

FR: GE_GERICHTE A/2656/2007 du 23 novembre 2010

IT: GE_GERICHTE A/2656/2007 del 23 novembre 2010

Erwägungen

E. 7

L'AFC doit s'en tenir à l'application stricte de l'art. 7 let a aLIPP-III et se borner à capitaliser l'état locatif annuel du bien considéré au taux fixé par le Conseil d'Etat, comme elle l'a fait pour la parcelle n o X_____ : dans ce cas, et au vu du bail produit, elle doit admettre que le montant ainsi obtenu s'élevant à CHF 1'521'439.- correspond à la valeur fiscale des deux parcelles, qui forment un tout pour les raisons déjà exposées.

E. 8

En ajoutant à ce dernier montant une valeur pour la parcelle n o 3787, l'AFC a cherché à établir - sans y parvenir - une valeur plus proche de la valeur de cession. De plus, elle ne pouvait se contenter de comparer la parcelle n o 3787 aux parcelles n os A____, T_____ et B_____ en déterminant de manière artificielle et peu convaincante un prix moyen à quelque CHF 140.- le m². La forme particulière de la parcelle n° X_____ et sa situation en zone de bois et forêt pour un tiers environ d'une part, et dans le périmètre de protection des rives de l'Arve d'autre part, ne la rendent toutefois pas totalement inconstructible. Elle comporte des droits à bâtir - qui n'ont pas été chiffrés certes - mais qui pouvaient être reportés sur la parcelle n° X_____ et qui peuvent l'être plus facilement encore depuis la réunion des deux parcelles en 2005. La CCRA a cependant considéré que la parcelle n° Y_____ était largement inconstructible au point qu'elle n'avait pas de valeur propre. L'instruction à laquelle le tribunal de céans a procédé a permis de recueillir des éléments fournis par le DCTI le 10 mars 2010 et qui confortent sur ce point la position de la CCRA : suite à l'adoption du PDQ n° 29413-251 "C_____/Z_____" accepté par le Conseil municipal de la Ville de Genève le 11 mars 2003 et par le Conseil d'Etat le 24 novembre 2004, quand bien même 2165 m² de ce terrain se trouvant en zone résidentielle, ils ne sont par pour autant constructibles. En effet, un projet de plan de site doit toutefois encore être élaboré "avec une application nulle ou limitée des normes de la zone 5 (villa)" et même si tel n'est pas le cas à ce jour, il est prévisible que la parcelle n° Y_____ soit donc bien largement inconstructible, au point de ne pas avoir de valeur propre. Certes, il est surprenant que ce montant capitalisé soit inférieur à la valeur de la cession, mais le mode de détermination de celle-là, obéissant aux règles de liquidation des S.I. est différent d'une part, et l'AFC elle-même parvient à un montant inférieur à cette dernière valeur, d'autre part.

E. 9

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Malgré l'issue du litige mais vu la qualité de la recourante, aucun émoulement ne sera mis à sa charge (art. 11 du règlement sur les frais, émoulements et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03). Le recours n'apparaît cependant pas téméraire au regard de l'art. 88 LPA,

contrairement aux allégués des intimés. Une indemnité de procédure de CHF 2'500.- leur sera allouée en application de l'art. 87 LPA, ce montant correspondant à une participation aux frais qu'ils ont dû engager pour se défendre devant le tribunal de céans, aucune conclusion en ce sens n'ayant été prise par eux devant la CCRA. Par ailleurs, l'ampleur du travail fourni par leur mandataire ne justifie pas l'octroi de l'indemnité de procédure de CHF 5'000.- qu'ils réclament. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral et de la juridiction de céans, les décisions des tribunaux en matière de dépens n'ont pas à être motivées, l'autorité restant par ailleurs liée par le principe général de l'interdiction de l'arbitraire (ATF 114 Ia 332 consid. 2b p. 334 ; 111 Ia 1 ; ATA/430/2010 du 22 juin 2010 et les réf. citées). La juridiction saisie dispose d'un large pouvoir d'appréciation également quant à la quotité de l'indemnité allouée et de jurisprudence constante, celle-ci ne constitue qu'une participation aux honoraires d'avocat (ATA/430/2010 déjà cité). Ces principes s'appliquent mutatis mutandis à la question de l'indemnité de procédure (art. 87 LPA ; art. 6 RFPA ; ATA/544/2010 du 4 août 2010). * * * * *

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