

# GE\_GERICHTE A/402/2020 vom 27. Oktober 2020

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_402\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_402_2020)

FR: GE\_GERICHTE A/402/2020 du 27 octobre 2020

IT: GE\_GERICHTE A/402/2020 del 27 ottobre 2020

## Regeste

DROIT FONCIER RURAL;CAPACITÉ D'ESTER EN JUSTICE;QUALITÉ POUR RECOURIR;EXÉCUTEUR TESTAMENTAIRE;IMMEUBLE AGRICOLE;EXPLOITATION AGRICOLE;BÂTIMENT D'HABITATION(EXPLOITATION AGRICOLE);BAIL À FERME;VALEUR DE RENDEMENT;PROCÉDURE D'ESTIMATION | 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. | LPA.8.al1; LPA.60.al1; CC.518; LDFR.1.al1; LDFR.2.al1; LDFR.7; OTerm.3; LaLDFR.3A; CC.620; OTerm.6; LDFR.2.al2.leta; LDFR.8.leta; LBFA.31.al2.letf; LIPP.50.letc; LDFR.10; ODFR.2

## Erwägungen

### E. 2

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 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 1<sup>er</sup> 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 rendement des parcelles n° 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, 2<sup>ème</sup> 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). \* \* \* \* \*