

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1426/2024-ICC

ATA/615/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 16 juin 2026

4^{ème} section

dans la cause

ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE

recourante

contre

A_____ et B_____

intimés

représentés par Me Reynald BRUTTIN, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
13 mai 2025 (JTAPI/508/2025)**

EN FAIT

- A.** **a.** Les époux A_____ et B_____ sont contribuables à Genève.
- b.** B_____ est usufruitier, à hauteur de 50%, de l'immeuble sis C_____ à Genève (ci-après : l'immeuble), qui est loué pour des activités commerciales.
- c.** Le 18 novembre 2020, l'un des copropriétaires de ce bien, D_____, a vendu sa part (soit 1/6^e) pour le prix de CHF 3'845'000.- (CHF 4'586'408.- avant déduction d'une part d'usufruit).
- d.** Un litige a porté sur l'estimation de l'immeuble pour l'année 2021.
- L'administration fiscale cantonale (ci-après : AFC-GE) avait déterminé sa valeur fiscale par capitalisation de son état locatif.
- Saisi par les époux A_____ et B_____, le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) a retenu, par jugement du 19 juin 2023, que la valeur fiscale de leur part devait être fixée à CHF 13'750'000.-, soit à 50 % de la valeur vénale de l'immeuble.
- La vente de l'immeuble devait être considérée comme récente, même si elle n'avait pas eu lieu dans l'année de taxation. La question de savoir pendant combien d'années une vente demeurait récente pouvait rester indécise. Le fait que les parties avaient finalement retenu un prix de vente supérieur de 8% au prix d'estimation découlant d'une expertise portait à croire qu'elles avaient encore procédé à des négociations, à l'instar de tiers indépendants dans un marché libre.
- Ce jugement, non contesté par l'AFC-GE, est entré en force.
- B.** **a.** Dans leur déclaration fiscale 2022, les époux A_____ et B_____ ont mentionné la valeur fiscale de l'immeuble à hauteur de CHF 13'750'000.- et son état locatif à concurrence de CHF 546'480.-.
- b.** Par bordereau du 31 janvier 2024 concernant l'impôt cantonal et communal (ci-après : ICC), l'AFC-GE a taxé les contribuables pour l'année 2022. Ce faisant, elle a arrêté la valeur fiscale de leur part à CHF 16'264'286.- par capitalisation de son état locatif (CHF 546'480.- x 100 / 3.36).
- C.** **a.** Le 13 février 2024, les époux A_____ et B_____ ont élevé réclamation à l'encontre de ce bordereau, en demandant que la valeur fiscale de leur part soit fixée conformément au jugement du TAPI du 19 juin 2023, à savoir CHF 13'750'000.-.
- b.** Par décision du 26 mars 2024, l'AFC-GE a rejeté la réclamation, au motif que dans le jugement précité, le TAPI avait retenu que la vente du 17 novembre 2020 devait être considérée comme récente par rapport à l'année 2021. Cependant, l'année fiscale 2022 n'était pas concernée par ce jugement. Ainsi l'immeuble devait-il être estimé, pour 2022, par capitalisation de son état locatif.

- D. a.** Par acte du 26 avril 2024, les époux A_____ et B_____ ont interjeté recours devant le TAPI à l'encontre de la décision sur réclamation précitée, concluant, préalablement, à l'apport des causes A/1726/2022 (époux E_____, autres copropriétaires) et A/1337/2022 et, principalement, à l'annulation de ladite décision et à ce que la valeur fiscale de l'immeuble n'excède pas sa valeur vénale, soit CHF 13'750'000.-.

Ils ne remettaient pas en cause le principe d'évaluation des immeubles locatifs par capitalisation de leur état locatif, mais ce principe connaissait des exceptions. Le fait que l'AFC-GE ait arrêté la valeur fiscale de leur part à CHF 13'750'000.- en 2020 impliquait que ce montant soit retenu à titre de valeur fiscale. Par ailleurs, dans un autre jugement rendu en 2021, le TAPI avait retenu qu'une vente immobilière effectuée en 2017 devait être considérée comme récente, tant au moment du prononcé dudit jugement que du point de vue de la période fiscale concernée, à savoir 2014. Enfin, en cas d'aliénation, la valeur retenue pour les droits d'enregistrement était celle qui prévalait pour le reste de la période décennale (art. 52 al. 3 de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 - LIPP - D 3 08).

- b.** Le 27 juin 2024, l'AFC-GE a conclu au rejet du recours.

Au 31 décembre 2022, date déterminante pour l'établissement de l'impôt sur la fortune 2022, une vente partielle intervenue en novembre 2020 n'était plus récente, dans la mesure où plus de deux ans s'étaient écoulés entre les deux événements. Dès lors, la valeur fiscale de l'immeuble devait être déterminée par capitalisation de l'état locatif. En outre, la baisse du taux de capitalisation intervenue entre 2021 et 2022 reflétait une hausse du prix des immeubles sis dans la zone considérée. La valeur capitalisée était ainsi plus proche de la valeur vénale que le prix de vente de novembre 2020. Enfin, l'art. 52 al. 3 LIPP s'appliquait aux immeubles estimés à l'exclusion des immeubles locatifs.

- c.** Par jugement du 13 mai 2025, après un second échange d'écritures, le TAPI a admis le recours et renvoyé le dossier à l'AFC-GE pour nouvelle taxation dans le sens des considérants.

Plutôt que de chercher à dire ce qui était récent et ce qui ne l'était plus, il fallait se demander quelle était l'influence de l'écoulement du temps sur la valeur de l'immeuble. En d'autres termes, il s'agissait alors de se fonder sur l'augmentation des prix de l'immobilier dans la période considérée et d'examiner si la valeur théoriquement atteinte par l'immeuble sur la base de cette augmentation se rapprochait plutôt de celle de la dernière vente ou plutôt de celle obtenue par capitalisation de la valeur locative. Il ne s'agissait pas d'introduire par ce biais une autre méthode que la méthode alternative retenue par la loi, mais d'appliquer l'un ou l'autre des deux critères prévus par cette dernière, au terme d'une comparaison sur la valeur la plus susceptible de correspondre à la réalité, plutôt que de se focaliser sur la notion de vente récente.

À cet égard, la prise en compte des taux de capitalisation, déterminés sur la base des transactions immobilières, se référait à des critères qui relevaient de la valeur vénale. De 2021 à 2022, le taux de capitalisation applicable à l'immeuble des époux A_____ et B_____ était passé de 3.69 % à 3.36 %, ce qui représentait une baisse de 8.94 %. Ce montant reflétait une hausse des prix de l'immobilier, puisque lesdits taux étaient fixés sur la base des transactions constatées sur le marché immobilier (art. 25 al. 1 1^{re} phr. du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques 13 janvier 2010 - RIPP - D 3 08.1).

Si l'on considérait que la valeur de l'immeuble avait, par hypothèse, crû entre 2021 et 2022 dans la même mesure que l'ensemble du marché immobilier genevois, elle avait dû augmenter et passer de CHF 13'750'000.- à CHF 14'979'674.80 (CHF 13'750'000.- x 1.0894). Il ne pouvait cependant être question de retenir cette dernière valeur sur le plan fiscal, puisqu'elle ne correspondait à aucune des deux valeurs prévues par la loi. Cette valeur permettait cependant de déterminer qu'elle était plus proche des CHF 13'750'000.- revendiqués par le contribuable que celle de CHF 16'264'286.-, obtenue par la méthode subsidiaire de capitalisation de l'état locatif. Il paraissait donc plus vraisemblable que ce fût la valeur obtenue sur la base de la vente de 2020 qui restât la plus proche de la réalité du marché.

- E. a.** Par acte déposé le 13 juin 2025, l'AFC-GE a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité, concluant à son annulation et à la confirmation (*recte* : au rétablissement) de sa décision sur réclamation du 26 mars 2024.

Le TAPI avait écarté la question de la vente récente et avait développé une tout autre position, qui ne ressortait ni des dispositions légales ni de la jurisprudence du Tribunal fédéral, pour admettre le recours des contribuables en créant une nouvelle méthode de calcul de la valeur fiscale des immeubles. Il avait notamment appliqué le taux de capitalisation sur le prix de vente, ce qui n'était pas prévu par la loi, inventant ainsi une méthode hybride alors que le principe de la légalité était cardinal en droit fiscal.

La vente opérée en novembre 2020 ne pouvant plus être considérée comme récente à fin décembre 2022, date déterminante pour la taxation 2022, il convenait de prendre en compte la valeur obtenue par capitalisation de l'état locatif.

Enfin, même si l'on admettait comme correcte la méthode retenue par le TAPI, ce dernier s'était trompé dans ses calculs. L'augmentation des prix de l'immobilier ne correspondait en effet pas à 8,94% mais à 9,82% (soit $3,36/100 = 3,69/x$, où x était égal à 109,8214). Dans ce cas, la valeur virtuelle obtenue était de CHF 15'100'250.- et celle-ci était plus proche de la valeur de CHF 16'264'286.- obtenue par capitalisation de l'état locatif.

- b.** Le 19 août 2025, les époux A_____ et B_____ ont conclu au rejet du recours et à l'octroi d'une indemnité de procédure.

Dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral avait retenu que les cantons disposaient, de par l'art. 14 al. 1 2^e phr. de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 (LHID - RS 642.14), d'une certaine liberté, l'évaluation ne devant pas se faire à l'aune du seul critère de rendement, sans prise en compte de la valeur vénale du bien considéré. Le résultat ne devait pas s'écarter par trop de la valeur vénale.

En l'espèce, la vente de novembre 2020 était toujours « récente » au sens de l'art. 50 al. 1 LIPP, la valeur de rendement n'ayant qu'une portée subsidiaire selon la loi.

Le TAPI avait examiné, même si cela était inutile s'agissant d'une vente récente, quelle était l'influence de l'écoulement du temps sur la valeur de l'immeuble, en concluant que la valeur obtenue sur la base de la vente de 2020 était restée plus proche de la réalité du marché que celle obtenue par capitalisation de l'état locatif. Même si cela n'était pas pertinent en l'espèce, les chiffres retenus par le TAPI étaient corrects.

c. Le juge délégué a fixé aux parties un délai au 3 octobre 2025 pour formuler toutes requêtes ou observations complémentaires, après quoi la cause serait gardée à juger.

d. Le 1^{er} octobre 2025, l'AFC-GE a indiqué ne pas avoir de requêtes ni d'observations complémentaires à formuler.

e. Les intimés ne se sont quant à eux pas manifestés.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Le litige porte sur l'impôt sur la fortune 2022 des intimés, et plus spécifiquement sur la valeur qu'il convient de retenir pour la part de 50% de l'immeuble dont l'intimé est usufruitier.

2.1 L'impôt sur la fortune a pour objet l'ensemble de la fortune nette (art. 13 al. 1 LHID), d'après son état à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement (art. 17 al. 1 LHID). La fortune est estimée à sa valeur vénale, la valeur de rendement pouvant être prise en considération de façon appropriée (art. 14 al. 1 LHID).

2.2 L'évaluation selon la valeur vénale est obligatoire pour les cantons, mais la LHID ne prescrit pas de méthode d'évaluation précise pour déterminer cette valeur. Les cantons disposent donc en la matière d'une marge de manœuvre importante pour élaborer et mettre en œuvre leur réglementation, aussi bien quant au choix de la méthode de calcul applicable pour estimer la valeur vénale que pour déterminer, compte tenu du caractère potestatif de l'art. 14 al. 1 2^e phr. LHID, dans quelle

mesure le critère du rendement doit, le cas échéant, également être intégré dans l'estimation (ATF 134 II 207 consid. 3.6 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_953/2019 du 14 avril 2020 consid. 4.1 ; ATA/357/2025 du 1^{er} avril 2025 consid. 2.1 ; ATA/853/2022 du 23 août 2022 consid. 7b ; ATA/1401/2021 du 21 décembre 2021 consid. 4a).

2.3 La valeur vénale correspond à la valeur du marché objective d'un immeuble, à savoir celle qui serait vraisemblablement obtenue lors d'une aliénation dans les conditions usuelles des affaires (ATF 128 I 240 consid. 3.1.2 ; 124 I 193 consid. 4b ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_954/2020 du 26 juillet 2021 consid. 5.1 ; ATA/853/2022 précité consid. 7b et les références ; Hannes TEUSCHER/Frank LOBSIGER *in* Martin ZWEIFEL/Michael BEUSCH [éd.], *Kommentar zum Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden*, 4^e éd., 2022, n. 4 *ad* art. 14).

2.4 La valeur vénale au sens du droit fiscal ne correspond pas à une valeur que l'on peut déterminer exactement de manière mathématique mais, en règle générale, à une valeur d'estimation ou de comparaison. Dans la mesure où toute estimation, quelle que soit la méthode utilisée, aboutit à une certaine marge, variable, d'inexactitude, il est admissible de fixer la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune des immeubles sur la base d'estimations prudentes, schématiques, même si cela a pour conséquence que les valeurs ainsi déterminées divergent dans une certaine mesure des valeurs effectives du marché. Un certain schématisme est ainsi admis en la matière, pourvu que l'évaluation ne soit pas fondée sur le seul critère du rendement et qu'elle n'aboutisse pas à des résultats qui s'écartent par trop de la valeur vénale ; la marge de manœuvre des cantons se limite cependant aux règles d'évaluation et ne saurait permettre d'imposer un élément qui n'entre pas dans la notion de fortune au sens de l'art. 13 LHID (ATF 148 I 210 consid. 4.4.2 ; 134 II 207 consid. 3.6 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_874/2010 du 12 octobre 2011 consid. 3.1 ; ATA/853/2022 précité consid. 7b ; ATA/1401/2021 du 21 décembre 2021 consid. 4a et 4b).

Ainsi, les cantons ne peuvent pas prévoir des règles d'évaluation tendant de manière générale à une sur- ou sous-estimation des immeubles, par exemple en instituant un abattement automatique de leur valeur vénale pour en déterminer la valeur fiscale, ou en fondant l'imposition sur un pourcentage de la valeur vénale (ATF 134 II 207 consid. 3.6 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_194/2018 du 1^{er} octobre 2018 consid. 5.1 ; ATA/1410/2025 du 16 décembre 2025 consid. 3.2).

2.5 La LIPP prévoit que l'impôt sur la fortune a pour objet l'ensemble de la fortune nette (art. 46 LIPP), dans son état au 31 décembre de l'année pour laquelle l'impôt est dû (art. 49 al. 1 LIPP).

2.6 L'art. 50 LIPP établit les principes d'évaluation des immeubles situés dans le canton. Selon l'art. 50 let. a LIPP, 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 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. Le taux de capitalisation est fixé chaque année sur la base des transactions constatées sur le marché immobilier entre le 1^{er} janvier de l'année précédant l'année fiscale et le 30 juin de l'année fiscale (art. 25 RIPP).

Ces règles d'évaluation ont été jugées conformes au 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 renvoyant à la valeur de rendement et la prise en considération des transactions constatées sur le marché ou, pour les immeubles de logements, de l'âge de ces derniers (art. 50 let. a LIPP *cum* art. 25 al. 1 et 3 RIPP) pour déterminer le taux de capitalisation applicable se référant à des critères qui relèvent plus particulièrement de la valeur vénale. 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 2017 consid. 3.8 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_194/2018 du 1^{er} octobre 2018 consid. 5.3 ; 2C_442/2012 du 14 décembre 2012 consid. 4.4 ; 2C_316/2010 du 29 juillet 2010 consid. 3 ; 2C_820/2008 du 23 avril 2009 consid. 3.3 et 5.2 ; ATA/1834/2019 du 17 décembre 2019 consid. 12a ; ATA/1728/2019 du 26 novembre 2019 consid. 5d).

2.7 Selon le Tribunal fédéral et la jurisprudence constante de la chambre administrative, le système de l'art. 50 let. a LIPP est toutefois subsidiaire et ne s'applique que pour fixer la valeur fiscale d'un immeuble qui n'a pas fait l'objet d'une vente récente. En effet, lorsque la valeur vénale d'un élément de fortune est donnée par le résultat d'une transaction ayant eu lieu sur le marché libre, elle devient la valeur fiscale, en raison du principe de droits fédéral et cantonal selon lequel la fortune est estimée à la valeur vénale, attribuée à un objet sur le marché des échanges économiques lors d'un achat ou d'une vente dans des conditions normales (arrêts du Tribunal fédéral 9C_670/2022 du 19 avril 2023 consid. 3.1.3 ; 2C_442/2012 précité consid. 4.4 ; 2C_316/2010 précité consid. 3.3 ; ATA/853/2022 précité consid. 7e et les références).

2.8 À la différence d'une vente effectivement réalisée, une expertise, même effectuée par un cabinet de conseils immobiliers renommé, ne peut aboutir qu'à une estimation, laquelle comporte inévitablement des éléments d'appréciation. Dans ces circonstances, lorsque le prix établi par l'expertise diverge de la valeur fiscale, on ne saurait en déduire d'emblée que cette dernière est arbitraire (arrêts du Tribunal fédéral 2C_442/2012 précité consid. 5.4 ; 2C_820/2008 précité consid. 6.3 ; ATA/482/2014 du 24 juin 2014 consid. 3b ; ATA/853/2022 précité consid. 7e).

2.9 Les valeurs fiscales correctement calculées deviennent, avec le temps, contraires à la LHID si elles n'ont pas été adaptées pendant plusieurs années et ne correspondent plus, même approximativement, à la valeur vénale (Hannes

TEUSCHER/Frank LOBSIGER, in Martin ZWEIFEL/Michael BEUSCH [éd.], *Kommentar StHG*, 4^e éd., 2022, n. 32 *ad* art. 14 LHID et les références citées).

2.10 Dans l'ATA/357/2025 précité, la chambre de céans a retenu qu'une vente opérée le 30 mars 2022, et dont rien ne suggérait que le prix de vente convenu ne reflétait pas la réelle valeur attribuée à l'immeuble sur le marché des échanges économiques dans des conditions normales, pouvait être considérée comme une transaction récente permettant d'arrêter la valeur de l'immeuble à la fin de l'année 2021, vu la proximité temporelle suffisante pour considérer que les conditions du marché aux deux dates étaient comparables et que la valeur vénale de l'immeuble au 31 décembre 2021 correspondait au prix de la vente intervenue trois mois après.

2.11 En l'espèce, une vente correspondant à 1/6^e de l'immeuble a été effectuée le 18 novembre 2020. La recourante a retenu le montant correspondant comme valeur fiscale déterminante pour les années 2020 et 2021, mais soutient que la vente en question ne peut être considérée comme suffisamment récente pour déterminer la valeur fiscale de l'immeuble à fin décembre 2022, date déterminante pour la taxation 2022, et qu'il y a lieu de retenir la valeur obtenue par capitalisation de l'état locatif.

Dans le jugement attaqué, le TAPI a cherché à prendre en compte l'évolution du marché immobilier et son effet sur la valeur vénale de l'immeuble. Si une telle prise en compte dans l'analyse de la valeur vénale est en soi justifiée, la méthode choisie, consistant à calculer une valeur *sui generis* sur la base du taux de capitalisation des immeubles pour l'année en cause, pour ensuite choisir celle des deux valeurs prévues par l'art. 50 LIP s'en rapprochant le plus, n'apparaît pas conforme au texte légal.

Il y a lieu ici de tenir compte de ce que la jurisprudence retient que la valeur obtenue par capitalisation de l'état locatif est subsidiaire à celle correspondant à une transaction récente opérée dans des conditions normales. Ce dernier aspect ne fait pas débat en l'espèce, la recourante ayant du reste adopté cette valeur pour les exercices fiscaux 2020 et 2021.

Il n'est par ailleurs pas souhaitable d'arrêter une durée fixe pendant laquelle une transaction doit être considérée comme récente. En effet, quand bien même une telle solution pourrait servir la sécurité du droit, elle s'avérerait contraire à l'art. 14 LHID en cas de modifications importantes du marché immobilier local ou des conditions et de l'état de l'immeuble considéré.

La transaction liée à l'immeuble a eu lieu en novembre 2020, soit moins de 26 mois avant la date pertinente pour l'estimation de la fortune des intimés pour l'année 2022, ce qui demeure récent. Par ailleurs, la recourante ne donne aucun élément faisant penser que cette valeur ne correspond plus à la valeur vénale de l'immeuble, ou que la valeur – encore une fois subsidiaire – qu'elle a utilisée correspondrait davantage à la valeur vénale réelle. En l'état et pour l'année 2022, il n'y a donc pas

lieu de remplacer la valeur fondée sur la transaction de 2020 par celle fondée sur la capitalisation de l'état locatif, ce qui conduit au rejet du recours.

Il appartiendra à la recourante d'émettre un nouveau bordereau de taxation prenant en compte la valeur revendiquée par les intimés dans leur déclaration fiscale.

3. L'administration recourante défendant sa propre décision sur réclamation, il n'y a pas lieu de percevoir un émolument (art. 87 al. 1 LPA). Vu l'issue du litige, une indemnité de CHF 1'500.- sera allouée, solidairement, aux intimés qui y ont conclu et ont été représentés dans la procédure, à la charge de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 13 juin 2025 par l'administration fiscale cantonale contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 13 mai 2025 ;

au fond :

le rejette ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ;

alloue solidairement à A _____ et B _____ une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge de l'État de Genève (administration fiscale cantonale) ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, Schweizerhofquai 6, 6004 Lucerne, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession de la recourante, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à administration fiscale cantonale, à Me Reynald BRUTTIN, avocat des intimés, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Florence KRAUSKOPF, présidente, Jean-Marc VERNIORY, Eleanor MCGREGOR, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

la présidente siégeant :

F. SCHEFFRE

F. KRAUSKOPF

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :