

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3106/2012-ICC

ATA/670/2014

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 26 août 2014**

**2<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Monsieur A\_\_\_\_\_**

représenté par Me Julien Blanc, avocat

contre

**ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE**

\_\_\_\_\_  
**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
7 octobre 2013 (JTAPI/1119/2013)**

---

## EN FAIT

- 1) Conformément à la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) n° 7 du 27 janvier 2012, Monsieur A\_\_\_\_\_, domicilié dans le canton de Vaud, a été propriétaire des bâtiments locatifs sis au 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, boulevard B\_\_\_\_\_ du 30 novembre 1992 au 22 décembre 2011.
- 2) a. Dans sa déclaration fiscale 2010, M. A\_\_\_\_\_ a déclaré une fortune brute immobilière de CHF 27'470'601.-.

Conformément à l'annexe supplémentaire relative aux immeubles locatifs ou loués, l'état locatif de l'immeuble du 1\_\_\_\_\_, boulevard B\_\_\_\_\_ devait être fixé à CHF 351'834.-, portant sa valeur fiscale à CHF 7'239'383.- après application du taux de capitalisation de 4.86 %. Quant à l'immeuble du 2\_\_\_\_\_, boulevard B\_\_\_\_\_, son état locatif devait être fixé à CHF 309'044.-, de sorte qu'après application du taux de capitalisation de 6.29 %, sa valeur fiscale était de CHF 4'913'259.-.

- b. M. A\_\_\_\_\_ a joint différents documents à sa déclaration fiscale.

Dans une attestation du 14 novembre 2011, C\_\_\_\_\_ SA (ci-après : C\_\_\_\_\_ SA) confirmait que la valeur de marché des immeubles des 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, boulevard B\_\_\_\_\_ était actuellement réduite. Ces derniers étaient construits sur des anciennes fortifications, de sorte qu'ils subissaient des tassements différentiels, ce qui expliquait l'existence de nombreuses fissures, tant au niveau des façades que sur les murs intérieurs. Depuis 2005, C\_\_\_\_\_ SA avait constaté une augmentation différentielle des tassements et avait préconisé une série de contrôles géométriques et de sondages des fondations, afin de définir la solution adaptée pour remédier à l'instabilité, étant précisé que des travaux de reprise en sous-œuvre seraient nécessaires.

Dans une note concernant les immeubles des 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, boulevard B\_\_\_\_\_, M. A\_\_\_\_\_ demandait à ce que leur valeur fiscale soit fixée en prenant en compte la diminution de leur valeur de marché estimée à 30 % en raison des graves problèmes de structure décrits par C\_\_\_\_\_ SA. Il avait tenu compte de cette décote en remplissant sa déclaration fiscale, ne reportant l'état locatif des deux immeubles qu'à concurrence de 70 %.

- 3) Par bordereau de taxation du 24 mai 2012, l'administration fiscale cantonale (ci-après : l'AFC) a fixé à hauteur de CHF 790'089.90 les impôts cantonaux et communaux dus par M. A\_\_\_\_\_ pour l'année fiscale 2010.

Selon l'avis de taxation, sa fortune brute immobilière s'élevait à CHF 32'678'884.-. Conformément à l'avis de taxation immobilier, l'état locatif de l'immeuble du 1\_\_\_\_\_, boulevard B\_\_\_\_\_, se montait à CHF 502'620.-, de sorte qu'après application du taux de capitalisation de 4.86 %, sa valeur fiscale correspondait à CHF 10'341'975.-. L'état locatif de l'immeuble du 2\_\_\_\_\_, boulevard B\_\_\_\_\_, était de CHF 441'492.-, portant sa valeur fiscale à CHF 7'018'951.- après application du taux de capitalisation de 6.29 %.

- 4) a. Par courrier du 22 juin 2012, M. A\_\_\_\_\_ a élevé une réclamation à l'encontre de ce bordereau, demandant que l'estimation de la valeur en capital de l'immeuble du 1\_\_\_\_\_, boulevard B\_\_\_\_\_ soit portée de CHF 10'341'975.- à CHF 7'239'383.- et que celle de l'immeuble du 2\_\_\_\_\_ du même boulevard soit portée de CHF 7'018'951.- à CHF 4'913'259.-, de telle sorte que le montant de sa fortune immobilière soit ramenée de CHF 32'678'884.- à CHF 27'470'601.- et que sa fortune imposable soit réduite dans la même proportion.

Selon un rapport préalable, devant déboucher sur une étude détaillée, rendu au printemps 2012 et comprenant un projet de rapport de C\_\_\_\_\_ SA, un rapport de Géotechnique appliquée D\_\_\_\_\_ SA (ci-après : D\_\_\_\_\_ SA), un rapport de E\_\_\_\_\_ & Cie SA (ci-après : E\_\_\_\_\_ SA), ainsi que deux relevés d'huissier décrivant l'état des fissures, les immeubles, qui n'étaient pas stabilisés et devaient être contrôlés, avaient subi des tassements de l'ordre d'une dizaine de centimètres. Des travaux de stabilisation devaient être entrepris avec une reprise en sous-œuvre, les mandataires ne donnant cependant aucune garantie quant au résultat de ces mesures. Si ces dernières ne devaient pas être couronnées de succès, une amorce de rupture pourrait mettre en danger les immeubles. Ces désordres avaient considérablement réduit la valeur intrinsèque des bâtiments, conduisant à une réduction d'au minimum 30% de leur valeur vénale.

b. À l'appui de sa réclamation, M. A\_\_\_\_\_ a versé à la procédure différentes photos de fissures et a indiqué qu'il tenait à disposition de l'AFC la totalité des documents relatifs à l'affaire, en particulier l'étude préalable du printemps 2012.

- 5) Par décision sur réclamation du 23 août 2012, l'AFC a décidé du maintien de la taxation de M. A\_\_\_\_\_.

La valeur des immeubles locatifs était 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 des finances. Dans la mesure où la valeur des immeubles ne résultait pas d'une estimation, la disposition permettant au contribuable de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifiaient ne s'appliquait pas.

- 6) Par acte du 21 septembre 2012, M. A\_\_\_\_\_ a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette décision, réitérant les conclusions qu'il avait prises sur réclamation.

Il a en substance repris et précisé l'argumentation développée précédemment.

La fortune était au plus estimée à sa valeur vénale. Il n'était pas adéquat de tenir compte uniquement de la valeur de rendement lorsque des éléments objectifs montraient que la valeur vénale était largement inférieure. Le droit cantonal posait simplement la présomption que la valeur de rendement des immeubles locatifs était identique à la valeur vénale, laquelle tombait lorsque le contribuable apportait la preuve d'une valeur vénale différente. La valeur des deux immeubles était diminuée d'au moins 30 % en raison des désordres dus aux tassements dûment constatés.

- 7) Par réponse du 22 janvier 2013, l'AFC a conclu au rejet du recours.

La jurisprudence avait confirmé que l'évaluation des immeubles locatifs sis dans le canton de Genève sur la base du critère de capitalisation de l'état annuel, au taux fixé par une commission d'experts, était conforme aux exigences du droit fédéral. Le principe de la capitalisation de l'état locatif renvoyait à la valeur de rendement, tandis que la prise en compte, pour déterminer le taux de capitalisation, des transactions constatées sur le marché ou, pour les immeubles de logements, de leur âge, relevait plutôt de la valeur vénale.

Même à admettre que le contribuable pouvait faire procéder à de nouvelles estimations, M. A\_\_\_\_\_ s'était fondé sur la seule attestation de C\_\_\_\_\_ SA pour modifier unilatéralement la valeur fiscale de ses biens immobiliers, laquelle ne valait en aucun cas expertise et n'avait aucune valeur probante, ne suffisant pas à elle seule à démontrer l'existence de changements importants.

- 8) Par réplique du 7 février 2013, M. A\_\_\_\_\_ a persisté dans l'intégralité de ses conclusions et a demandé l'ouverture d'enquêtes, notamment un ordre d'expertise, si les pièces versées à la procédure ne devaient pas suffire pour justifier des valeurs vénales des immeubles.

Des travaux étaient nécessaires sans même qu'un retour à la stabilité des immeubles puisse être garanti. Si les immeubles devaient être évacués et démolis, leur valeur vénale serait réduite de 60 %. Si l'AFC avait des doutes sur la moins-value, elle aurait dû demander la production de l'ensemble du dossier technique, qu'il avait offert de transmettre, de sorte qu'en ne le faisant pas, elle avait violé son droit d'être entendu.

Il ne contestait pas le taux de capitalisation, mais le fait que la valeur de capitalisation effectuée d'une manière abstraite ne tenait pas compte des graves

mouvements de terrain, lesquels empêchaient de fixer la valeur des immeubles en fonction de transactions réalisées sur immeubles « sains ».

- 9) Par courrier du 19 février 2013, l'AFC a persisté intégralement dans ses conclusions.
- 10) Par jugement du 7 octobre 2013, le TAPI a rejeté le recours.

Les immeubles sis aux 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, boulevard B\_\_\_\_\_ étaient des immeubles locatifs, de sorte qu'ils devaient être évalués en capitalisant leur état locatif. Ni ces derniers, ni les taux de capitalisation n'étaient contestés. Les immeubles ne faisaient pas partie des autres immeubles devant être évalués par des commissions d'experts et pouvant être ré-estimés sur demande du contribuable en cas de changements importants dans leur valeur.

Les études de C\_\_\_\_\_ SA, D\_\_\_\_\_ SA et E\_\_\_\_\_ SA étaient des expertises privées, qui ne pouvaient être prises en considération, de sorte que le grief de violation du droit d'être entendu était sans objet.

- 11) Par acte du 18 novembre 2013, M. A\_\_\_\_\_ a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement, concluant principalement à son annulation, à la fixation de la valeur fiscale de l'immeuble du 1\_\_\_\_\_, boulevard B\_\_\_\_\_ à CHF 7'239'383.- et de celle de l'immeuble du n° 2\_\_\_\_\_ du même boulevard à CHF 4'913'259.-, à la réduction de sa fortune imposable en conséquence ainsi qu'à la condamnation de l'État de Genève en tous les frais judiciaires et dépens, et subsidiairement à un ordre d'expertise pour déterminer la valeur vénale des deux immeubles.

Il a repris et précisé l'argumentation développée précédemment.

Il ne contestait pas le taux de capitalisation fixé par le Conseil d'État pour l'année 2010.

En retenant que la disposition prévoyant le calcul de la valeur des immeubles locatifs par capitalisation de l'état locatif annuel instaurait une présomption irréfragable, le TAPI avait violé les droits fédéral et cantonal. La valeur de rendement ne pouvait être prise en compte que de manière appropriée et ne pouvait justifier n'importe quel écart avec la valeur vénale. Tant le législateur fédéral que le législateur cantonal avaient voulu que la valeur des immeubles locatifs ne s'éloignent pas de manière insoutenable de la valeur vénale.

Compte tenu des éléments apportés par M. A\_\_\_\_\_, si elle n'acceptait pas les valeurs vénales proposées par ce dernier, l'AFC aurait dû faire procéder à une nouvelle expertise. Elle ne l'avait pas fait, ni n'avait apporté le moindre élément

démontrant l'absence de moins-value importante due aux défauts, de sorte qu'elle avait versé dans l'arbitraire.

12) Par courrier du 28 novembre 2013, le TAPI a transmis son dossier à la chambre administrative, sans formuler d'observations.

13) Par réponse du 31 janvier 2014, l'AFC a conclu au rejet du recours.

Elle a repris son argumentation développée précédemment, la précisant sur un point.

Le jurisprudence fédérale avait admis une seule exception au principe de l'évaluation des immeubles locatifs par capitalisation, dans le cas d'un contribuable qui avait acquis une part de copropriété d'un immeuble au cours de l'année fiscale, le valeur fiscale devant alors être fixée sur le base du prix d'achat obtenu dans un marché libre. Le cas d'espèce ne correspondait pas à cette exception.

14) Par réplique du 7 mars 2014, M. A\_\_\_\_\_ a persisté dans l'intégralité de ses conclusions et a proposé à la chambre administrative de dire à titre préjudiciel s'il était possible, dans des cas particuliers, de déroger au principe de l'évaluation de la valeur fiscale des immeuble locatifs par capitalisation de l'état locatif, et dans l'affirmative, soit d'admettre la valeur déclarée, soit de renvoyer la cause à l'autorité pour détermination de la valeur fiscale.

La réponse de l'AFC n'abordait pas le problème de fond et se bornait à répéter que la méthode d'évaluation genevoise était conforme aux exigences légales, point qui n'était pas contesté. Dans le cas particulier, l'AFC devait admettre une valeur vénale inférieure à la valeur obtenue par capitalisation.

15) Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

## **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. 49 al. 1 de la loi de procédure fiscale du 4 octobre 2001 - LPFisc - 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 la conformité à la loi de la décision sur réclamation de l'AFC confirmant son bordereau de taxation du 24 mai 2012 pour la période fiscale 2010, lequel retient CHF 10'341'975.- et CHF 7'018'951.- comme valeurs

---

fiscales des immeubles sis respectivement aux 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, boulevard B\_\_\_\_\_ pour le calcul des impôts cantonaux et communaux, soit en particulier l'impôt sur la fortune et l'impôt immobilier complémentaire.

- 3) Le recourant ne conteste pas les états locatifs retenus, ni les taux de capitalisation appliqués, mais soutient que l'AFC aurait dû accepter une diminution de 30% de la valeur fiscale de chacun des deux immeubles, la valeur vénale de ces derniers étant diminuée du fait des conséquences des tassements différentiels.
- 4) a. La loi sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 (LHID - RS 642.14) désigne les impôts directs que les cantons doivent prélever et fixe les principes selon lesquels la législation cantonale les établit (art. 1 al. 1 LHID).

L'art. 2 al. 1 let. a et d LHID prévoit que les cantons doivent prélever un impôt sur la fortune des personnes physiques ainsi qu'un impôt sur les gains immobiliers. Il ne donne aucune indication quant aux impôts fonciers au sens strict. Ainsi, tandis que l'impôt sur la fortune est soumis à la LHID, l'impôt immobilier complémentaire ne fait pas partie du droit harmonisé et relève du droit cantonal (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_734/2008 du 29 janvier 2009 consid. 1.1 et les références citées ; ATA/593/2013 du 29 juillet 2014 consid. 4).

b. La fortune est estimée à la valeur vénale. Toutefois, la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée (art. 14 al. 1 LHID).

c. La jurisprudence a précisé que la LHID ne prescrit pas au législateur cantonal une méthode d'évaluation précise pour établir la valeur déterminante selon l'art. 14 al. 1 LHID. Les cantons disposent donc en la matière d'une marge de manœuvre importante pour élaborer et appliquer leur réglementation, aussi bien dans le choix de la méthode de calcul applicable que pour déterminer - compte tenu du caractère potestatif de l'art. 14 al. 1 2<sup>ème</sup> phrase LHID - dans quelle mesure le rendement doit être pris en considération dans l'estimation. À l'exception des immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture (art. 14 al. 2 LHID), l'évaluation ne saurait se faire à l'aune du seul critère du rendement, sans prise en compte de la valeur vénale du bien considéré. Par ailleurs, la valeur de rendement ne peut, le cas échéant, être prise en considération que de manière appropriée. Elle ne saurait justifier n'importe quel écart avec la valeur vénale. Les cantons ne peuvent ainsi 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 pour-cent de la valeur vénale (ATF 134 II 207 consid. 3.6 p. 214 ; 131 I 291 consid. 3.2.2 p. 307 s. ; 128 I 240 consid. 3.2.3 et 3.2.4 p. 249 s. ; 124 I 145 consid. 6b et 6c p. 159 s. ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_442/2012 du 14 décembre 2012

consid. 4.1 ; 2C\_316/2010 du 29 juillet 2010 consid. 3.1 ; 2C\_820/2008 du 23 avril 2009 consid. 3.1).

- 5) a. L'impôt sur la fortune a pour objet l'ensemble de la fortune nette après déductions sociales (art. 46 de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 - LIPP - D 3 08). Les immeubles sont notamment soumis à l'impôt sur la fortune (art. 47 let. a LIPP). La fortune est estimée, en général, à la valeur vénale (art. 49 al. 2 LIPP).

L'impôt immobilier complémentaire est perçu, sous réserves 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). Il est perçu sur la valeur des immeubles, telle qu'elle résulte des estimations faites conformément à l'article 50 LIPP (art. 76 al. 2 LCP).

b. L'art. 50 al. 1 LIPP établit les principes d'évaluation des immeubles situés dans le canton. La valeur des immeubles locatifs est calculée en capitalisant l'état locatif annuel - soit la somme des 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 - 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 (art. 50 al. 1 let a LIPP).

Les taux de capitalisation servant à calculer la valeur fiscale des immeubles locatifs sont fixés sur la base des transactions constatées sur le marché immobilier entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant l'année fiscale et le 30 juin de l'année fiscale (art. 25 al. 1 du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 13 janvier 2010 - RIPP - D 3 08.01). Pour l'année fiscale 2010, les taux de capitalisation des immeubles locatifs sont de 6,29 % pour les immeubles de logements dont l'âge est égal ou supérieur à 20 ans au 31 décembre ou à la fin de l'assujettissement et de 4,86 % pour les immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs situés dans les zones d'affectation du sol 1 et 2 (art. 25 al. 3 let. b et d RIPP, dans sa teneur au 23 novembre 2010).

- 6) a. Selon la jurisprudence, 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. Le principe de la capitalisation de l'état locatif renvoie à la valeur de rendement, tandis que la prise en considération, pour déterminer le taux de capitalisation applicable, des transactions constatées sur le marché ou, pour les immeubles de logements, de l'âge de ces derniers, se réfère à des critères qui relèvent plus particulièrement de la valeur vénale. Le taux de capitalisation des immeubles locatifs 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 p. 215 s. ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_442/2012 du 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 ; 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).

b. Ce système ne trouve toutefois application que pour fixer la valeur fiscale d'un immeuble qui n'a pas fait l'objet d'une vente récente. En effet, en raison du principe de droits fédéral et cantonal selon lequel la fortune est estimée à la valeur vénale - soit la valeur attribuée à un objet sur le marché des échanges économiques, lors d'un achat ou d'une vente dans des conditions normales -, 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 (arrêts du Tribunal fédéral 2C\_442/2012 du 14 décembre 2012 consid. 4.4 ; 2C\_316/2010 du 29 juillet 2010 consid. 3.3 ; ATA/482/2014 du 24 juin 2014 consid. 3b).

c. En revanche, 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 14 décembre 2012 consid. 5.4 ; 2C\_820/2008 du 23 avril 2009 consid. 6.3 ; ATA/482/2014 du 24 juin 2014 consid. 3b et 4).

- 7) En l'espèce, les immeubles des 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, boulevard B\_\_\_\_\_ ont été acquis par le recourant en 1992, de sorte qu'il n'existe pas de vente récente établissant leur valeur vénale. Par ailleurs, en l'absence de vente effectivement réalisée, l'attestation de C\_\_\_\_\_ SA produite - laquelle, du reste, se contente d'attester que la valeur de marché des immeubles est réduite et date de la fin de l'année 2011 - ne permet aucunement d'établir leur valeur vénale. Au demeurant, même l'expertise de C\_\_\_\_\_ SA elle-même, de même que celles de D\_\_\_\_\_ SA et E\_\_\_\_\_ SA, si elles avaient été produites, n'auraient suffi à établir la valeur vénale des immeubles du recourant. En effet, non seulement ces expertises - dont la qualité et le sérieux ne sont pas mis en question - sont par nature des estimations mais, en outre, elles ne tendent pas à établir la valeur vénale ou le prix de vente des deux immeubles du recourant, puisqu'elles portent uniquement sur les tassements, leurs conséquences et les démarches à entreprendre pour y remédier. Le recourant n'entend donc pas même proposer une valeur résultant d'estimations d'experts mais prétend plutôt établir lui-même la valeur de ses biens immobiliers, l'affirmant réduite de 30 %. Au surplus, la chambre administrative constate que des expertises dont les résultats préalables datent du printemps 2012

ne permettent en tout état de cause en aucun cas d'établir la situation prévalant en 2010.

Au vu de ce qui précède, l'estimation personnelle du recourant sur la base des expertises ne portant pas sur la valeur de ses immeubles ne permet aucunement d'établir la valeur vénale des immeubles, de sorte qu'il convient de s'en tenir à la méthode de calcul préconisée par le législateur et basée sur la capitalisation du rendement locatif aux taux définis par la législation selon une méthode considérée comme compatible avec le droit fédéral.

Le grief sera en conséquence rejeté.

8) Le recourant soutient subsidiairement que l'AFC aurait dû faire procéder à une nouvelle expertise si elle n'acceptait pas les valeurs vénales proposées par lui.

a. Selon l'art. 52 al. 1 LIPP, qui constitue à lui seul la partie a de cet article, intitulée « immeubles locatifs », l'évaluation des immeubles locatifs est faite par le contribuable lui-même, dans sa déclaration d'impôt.

La partie b de l'art. 52 LPP, porte le titre « immeubles estimés » et comporte les al. 2 à 5. L'évaluation des autres immeubles est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de dix ans appelée période décennale (art. 52 al. 2 LIPP). Le Conseil d'État, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient (art. 52 al. 5 LIPP).

Selon la jurisprudence, le contribuable n'a pas la faculté de substituer sa propre appréciation à celle de l'administration ou de la commission d'experts. Il doit au contraire, s'il considère que la valeur de son bien immobilier est mal estimée, former une demande de nouvelle estimation. Il est tenu de motiver sa requête et d'indiquer en quoi consistent les changements survenus dans la valeur de sa propriété (ATA/87/2014 du 12 février 2014 consid. 6c ; ATA/422/2008 du 26 août 2008 ; RDAF 2000 II p. 280).

b. Tant le texte de la loi et la systématique de l'art. 52 LIPP que la formulation de la jurisprudence indiquent donc que l'art. 52 al. 5 LIPP n'est applicable que pour les immeubles estimés, soit, conformément à l'art. 52 al. 2 LIPP, les immeubles autres que les immeubles locatifs.

c. Au demeurant, selon la jurisprudence, pour avoir une incidence sur l'impôt d'une année déterminée, la demande d'expertise de l'art. 52 al. 5 LIPP 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/87/2014 du 12 février 2014 consid. 6c ; ATA/422/2008 du 26 août 2008 ; RDAF 2000 II p. 280). Le Tribunal fédéral a expressément reconnu cette

jurisprudence comme admissible (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_734/2008 consid. 5.2).

d. En l'espèce, la demande a été formée au plus tôt par le biais de la déclaration d'impôt du recourant pour l'année fiscale 2010, soit après le 31 décembre 2010, et concerne un immeuble locatif.

La demande est donc irrecevable du fait de son objet et au surplus tardive, de sorte que l'AFC n'était pas tenue de faire procéder à une expertise. Le grief sera rejeté.

- 9) Dans ces circonstances, la décision sur réclamation de l'AFC confirmant le bordereau de taxation du 24 mai 2012 est conforme au droit et le recours contre le jugement du TAPI sera rejeté.
- 10) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 18 novembre 2013 par Monsieur A\_\_\_\_\_ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 7 octobre 2013 ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge de Monsieur A\_\_\_\_\_ un émolument de CHF 1'000.- ;

dit qu'il ne lui est pas alloué d'indemnité de procédure ;

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, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux

conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqué le présent arrêt à Me Julien Blanc, avocat du recourant, à l'administration fiscale cantonale, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :