



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8/2025

ACJC/1009/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 12 JUIN 2026

Entre

Hoirie de feu A_____, soit :

- 1) **Madame B**_____, domiciliée _____ [GE],
- 2) **Monsieur C**_____, domicilié _____ [GE],
- 3) **Monsieur D**_____, domicilié _____ (Portugal),
- 4) **Monsieur E**_____, domicilié _____ [GE],

recourants contre une ordonnance rendue par le président du Tribunal de première instance de ce canton le 20 novembre 2025, représentés par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat, SL2CM Avocats, Esplanade de Surville 2, 1213 Petit-Lancy,

et

ETAT DE GENEVE, soit pour lui l'**Administration fiscale cantonale (AFC)**, Direction des affaires juridiques, rue du Stand 26, case postale 3937, 1211 Genève 3, intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18 juin 2026.

EN FAIT

- A. a.** A_____ est décédé le _____ 2020, laissant pour héritiers son épouse, B_____, et leurs trois enfants, C_____, D_____ et E_____ (ci-après : les hoirs B___/C___/D___/E_____).

Le défunt était l'un des copropriétaires de la parcelle n. 1_____ de la commune de F_____ [GE] (ci-après : la parcelle n. 1_____), d'une surface de 6'554 m², sur laquelle sont érigées une maison de maître, une orangerie et une serre. Il était également l'un des bénéficiaires de la servitude de superficie qui grève cette parcelle et dont l'assiette correspond à la surface au sol des bâtiments susvisés. Cette servitude arrivera à échéance en février 2060.

La valeur du droit de superficie a été estimée à 1'331'082 fr. 60, sur la base d'une expertise judiciaire, ce qui n'est pas remis en cause par les parties.

- b.** Le 18 décembre 2024, l'ETAT DE GENEVE, soit pour lui l'Administration fiscale cantonale (AFC), a saisi le président du Tribunal de première instance (ci-après : le président du Tribunal) d'une requête d'expertise judiciaire au sens de l'art. 15 al. 4 de la loi genevoise sur les droits de succession (LDS) dans le cadre de la procédure de taxation des droits à la charge des hoirs B___/C___/D___/E_____.

Il a exposé que dans sa déclaration de succession du 6 janvier 2022, B_____ avait estimé la valeur vénale de la parcelle n. 1_____ à 696'070 fr., sur la base d'un rapport d'expertise du 21 décembre 2019, complété le 15 novembre 2023, qui estimait cette valeur à 655'400 fr. (100 fr. x 6'554 m²). Le 15 décembre 2023, l'AFC avait informé les hoirs B___/C___/D___/E_____ que, selon sa propre estimation, la valeur vénale de la parcelle était de 3'008'098 fr., soit 2'730'833 fr. pour le terrain (1000 fr. x 6'554 m² x 5/12^e [quote-part du défunt]) et 277'265 fr. pour le droit de superficie (1'331'082 fr. 60 x 20.83% [quote-part du défunt]). Le 17 janvier 2024, l'AFC avait notifié un bordereau de taxation aux hoirs B___/C___/D___/E_____, sur la base de cette estimation, étant précisé que les intéressés étaient exonérés de payer des droits de succession sur la parcelle n. 1_____ en application de l'art. 6A LDS. Se fondant sur un nouveau rapport d'expertise du 8 janvier 2024, les hoirs B___/C___/D___/E_____ avaient fait réclamation contre ce bordereau de taxation, concluant à ce que la valeur vénale de la parcelle soit estimée à 464'764 fr. 50, soit 187'000 fr. pour le terrain (450'000 fr. x 5/12^e) et 277'265 fr. pour le droit de superficie. Les parties ne parvenant pas à s'entendre sur la valeur de la parcelle concernée, l'AFC avait proposé aux hoirs B___/C___/D___/E_____ de procéder à une expertise amiable au sens de l'art. 15 al. 3 LDS, sans succès, d'où sa requête d'expertise judiciaire.

- c.** Dans leurs déterminations du 13 février 2025, les hoirs B___/C___/D___/E_____ ont fait valoir que les deux experts mandatés par leurs soins avaient estimé la

valeur de la parcelle n. 1_____ - après imputation des effets du droit de superficie sur l'usage du bien-fonds - à 650'000 fr., respectivement 450'000 fr. Ces estimations tenaient compte des éléments suivants : (i) le droit de superficie ne générerait aucune rente et ne donnerait lieu à aucune indemnité à son échéance; (ii) l'état actuel de la parcelle était « figé », dans la mesure où les bâtiments déjà existants, classés monuments historiques, absorbaient la quasi-totalité des droits à bâtir conférés par la parcelle; (iii) le profil de l'acquéreur potentiel était atypique, puisqu'il lui faudrait attendre l'échéance du droit de superficie pour obtenir un droit de propriété complet (terrain + bâtiments), tout en acceptant d'assumer, dans l'intervalle, les charges d'entretien et les frais financiers inhérents au terrain, qu'il ne pourrait utiliser que comme jardin d'agrément sans aucune installation. De son côté, l'AFC entendait tenir compte d'une valeur vénale supérieure à 6'000'000 fr. (au prix de 1'000 fr. par m²), ce qui revenait à traiter la parcelle comme un terrain constructible ordinaire, libre de toutes contraintes et totalement exploitable.

d. Après avoir fixé un délai aux parties pour déposer une liste de questions à soumettre à l'expert et tenu une audience le 23 juin 2025, lors de laquelle les parties se sont entendues pour désigner un expert unique, le président du Tribunal, par ordonnance du 13 août 2025, a commis en qualité d'expert l'architecte G_____, lui a confié la mission d'estimer la valeur vénale de la parcelle n. 1_____ à la date du décès de A_____ et de faire toutes observations utiles à cet égard, lui a imparti un délai au 31 octobre 2025 pour déposer son rapport d'expertise en deux exemplaires auprès de l'administration de l'enregistrement, ainsi qu'une copie au greffe du Tribunal, dit que les frais et honoraires de l'expertise seraient à la charge de l'une ou l'autre des parties en fonction du résultat de l'expertise, dit qu'il n'était pas perçu de frais judiciaires et débouté les parties de toutes autres conclusions.

e. Dans son rapport du 31 octobre 2025, l'expert a relevé notamment ce qui suit :

- Le droit de superficie grevant la parcelle – qui était de nature exceptionnelle et dénué de toute logique – prendrait fin 40 ans après le décès de A_____, durée pendant laquelle les bâtiments érigés sur la parcelle ne rapporteraient rien au superficiant (le propriétaire du bien-fonds), lequel aurait tout au plus l'usage d'un parc d'agrément puisque l'essentiel des droits à bâtir était déjà absorbé par les bâtiments existants; l'investisseur faisant l'acquisition de la parcelle en octobre 2020 ne pourrait donc en disposer qu'à l'échéance de la servitude, en février 2060, tout en assumant des charges annuelles de l'ordre de 60'000 fr. dans l'intervalle, soit environ 2'650'000 fr. sur 40 ans;
- Seul un acquéreur au profil atypique pourrait se lancer dans un tel projet de pur investissement, à l'exemple d'une collectivité publique ou d'un mécène ("La personne qui décidera d'investir ne le fera pas pour elle-même vu l'horizon de temps jusqu'à sa prise de possession [...] c'est donc un geste de croyance basé

sur l'avenir de ce domaine historique ou à défaut un geste patrimonial désintéressé");

- L'unique méthode d'évaluation susceptible d'appréhender cette situation complexe était le modèle dynamique "DCF" ("discounted cash-flow") qui permettait de tenir compte des flux négatifs supportés par le superficiant pendant 40 ans (absence de rendement, charges d'entretien du terrain, etc.) et de la valorisation prise par la parcelle à la fin du droit de superficie.

En conclusion de son rapport, l'expert a retenu que la valeur vénale de la parcelle n. 1_____ (bâtiments et terrain), grevée d'un droit de superficie (sur les bâtiments) échéant en 2060, se montait à 3'327'394 fr. sur la base d'une valeur du terrain de 1'500 fr. / m², soit 1'385'416 fr. pour la quote-part de 5/12^e revenant aux hoirs B___/C___/D___/E_____. S'agissant de la "valeur du parc", l'expert parvenait à une valeur vénale de 450'000 fr., soit 187'500 fr. pour la quote-part de 5/12^e revenant aux hoirs B___/C___/D___/E_____.

- B.** Par ordonnance OTPI/783/2025 du 20 novembre 2025, notifiée aux hoirs B___/C___/D___/E_____ le 24 novembre 2025, le président du Tribunal a transmis aux parties le rapport d'expertise du 31 octobre 2025 et la note d'honoraires de l'expert en 6'486 fr. TTC (chiffre 1 du dispositif). Par ailleurs, retenant que l'expert avait fixé la valeur de la parcelle litigieuse à 1'385'416 fr., soit une valeur supérieure à celle indiquée dans la déclaration de succession de B_____, le président du Tribunal a, sur la base de l'art. 15 al. 10 LDS, condamné les hoirs B___/C___/D___/E_____ à s'acquitter de la note d'honoraires de l'expert (ch. 2) et rayé la cause du rôle (ch. 3).

Au pied de l'ordonnance, il était mentionné que celle-ci pouvait faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de justice dans les 10 jours suivant sa communication, conformément aux art. 319 ss CPC.

- C. a.** Par acte expédié le 4 décembre 2025 à la "Cour de justice civile", les hoirs B___/C___/D___/E_____ ont interjeté recours contre cette ordonnance, concluant à son annulation et, cela fait, à ce que la Cour (i) constate que la valeur vénale de la parcelle n. 1_____ était de 450'000 fr. à la date du décès de A_____ et, partant, que la quote-part de 5/12^e qui leur revenait se montait à 187'500 fr., (ii) constate que cette valeur était conforme à celle qu'ils avaient déclarée à l'AFC, (iii) dise en conséquence que les frais de la procédure de première instance et de recours, ainsi que les frais d'expertise étaient à la charge de l'AFC, conformément à l'art. 15 al. 10 LDS, et (iv) condamne la précitée à payer ces frais ainsi que la facture de l'expert. A titre préalable, ils ont conclu à ce que l'expert soit invité à se prononcer sur les questions listées en page de 9 de leur acte de recours (questions a. à f.).

Ils ont fait valoir que le litige portait sur l'expertise d'un bien immobilier à des fins de taxation fiscale. La procédure prévue par l'art. 15 LDS était une procédure incidente et auxiliaire, limitée à la désignation d'un expert et à la fixation de sa mission, destinée à éclairer l'autorité fiscale sur la valeur d'un actif successoral soumis à la LDS. L'ordonnance attaquée entrait dans la catégorie des "autres décisions" au sens de l'art. 319 let. b CPC, de sorte que la recevabilité d'un recours formé à son encontre supposait que son résultat cause un préjudice difficilement réparable à la partie recourante. Tel était le cas en l'espèce : l'expertise requise avait vocation à fixer de manière judiciaire et définitive un élément de fait déterminant pour la taxation litigieuse (et celles ultérieures sur la fortune), même si le président du Tribunal n'avait pas été saisi pour apprécier le fond du litige. Le fait expertisé ne pourrait plus être remis en cause et les taxations futures qui en découleraient non plus, malgré les voies de réclamation ou de recours théoriquement ouvertes le moment venu, car l'AFC ne ferait qu'appliquer à cette valeur des règles mathématiques inscrites dans la loi. Si l'ordonnance était maintenue, les frais d'expertise seraient en outre définitivement supportés par les hoirs B___/C___/D___/E_____. De leur point de vue, le président du Tribunal avait fait une lecture erronée du rapport d'expertise, ce que l'audition de l'expert aurait sans doute permis d'éviter. L'expert avait en effet proposé deux valeurs alternatives pour la parcelle n. 1_____ et il ressortait du rapport d'expertise que seule la seconde (i.e. la "valeur du parc" de 450'000 fr.) se rapprochait d'une valeur vénale adaptée pour servir de base au calcul de l'impôt cantonal. Or le président du Tribunal, qui avait compris l'inverse, avait uniquement tenu compte de la première valeur. Il avait donc appliqué une répartition des frais exactement contraire à celle imposée par l'art. 15 al. 10 LDS. Les hoirs B___/C___/D___/E_____ se voyaient donc contraints de faire recours, tant pour être libérés des frais de l'expertise que pour éviter que cette même erreur d'interprétation ne soit reprise par l'AFC dans ses diverses taxations.

Ils ont produit une pièce nouvelle, soit un courrier de leur conseil du 4 décembre 2025 invitant l'expert à répondre aux questions a. à f. listées dans l'acte de recours.

b. Dans sa réponse du 29 décembre 2025, l'ETAT DE GENEVE, soit pour lui l'AFC, a conclu au rejet du recours et à la confirmation de l'ordonnance attaquée, sous suite de frais et dépens de la procédure de recours. Il a fait valoir que l'ordonnance attaquée constituait une décision sur les frais attaquant par la voie du recours selon l'art. 110 CPC, de sorte que la valeur vénale retenue par l'expert ne pouvait pas être revue par la Cour. En l'occurrence, le "Tribunal administratif de première instance" (sic) avait correctement constaté les faits et appliqué le droit, de sorte que le recours devait être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

c. Par réplique spontanée du 16 janvier 2026, les hoirs B___/C___/D___/E_____ ont persisté dans leurs conclusions. Ils ont produit une pièce nouvelle, soit un

courrier de l'expert du 15 janvier 2026 répondant aux questions a. à f. listées dans l'acte de recours.

d. Les parties se sont encore déterminées spontanément les 2 et 16 février 2026, persistant dans leurs conclusions respectives.

e. Par avis du 6 mars 2026, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1.** Il n'est pas contesté que l'ordonnance querellée a été prononcée par le président du Tribunal en application de l'art. 15 al. 4 à 6 LDS, soit sur la base d'une norme de droit public cantonal. Se pose ainsi la question de savoir si la Chambre civile de la Cour de justice est compétente pour connaître du recours formé devant elle.

1.1

1.1.1 La réglementation fédérale de la procédure civile se veut exhaustive et ne laisse plus de place pour des règles cantonales, sauf lorsque le Code de procédure civile (CPC) fait une réserve expresse en faveur des cantons (cf. art. 54 al. 2, 116 al. 1 et art. 129 CPC). Les cantons restent compétents pour déterminer l'organisation des tribunaux et des autorités de conciliation, ainsi que la compétence matérielle et fonctionnelle des tribunaux, sauf disposition contraire du droit fédéral (art. 3 et 4 CPC; art. 122 al. 2 Cst.) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_1/2013 du 25 juin 2013 consid. 4). L'objet du droit de procédure civile est la procédure devant les tribunaux civils. Elle comprend les normes juridiques qui doivent être appliquées dans cette procédure; en font aussi partie les dispositions qui fixent les conditions dans lesquelles les tribunaux civils doivent exercer leur activité (ATF 140 III 155 consid. 4.3).

L'art. 1 définit le champ d'application matériel du CPC. Il prévoit que le CPC règle la procédure applicable devant les juridictions cantonales : a) aux affaires civiles contentieuses; b) aux décisions judiciaires de la juridiction gracieuse; c) aux décisions judiciaires en matière de droit de la poursuite pour dettes et la faillite; d) à l'arbitrage.

Pour déterminer si une affaire est soumise au CPC, il faut tout d'abord trancher la question de savoir s'il s'agit d'une affaire "civile". Selon la jurisprudence, la matière civile comprend l'ensemble du droit privé. Pour distinguer celui-ci du droit public, on fait appel aux théories suivantes : (i) la théorie des sujets : sont soumises au droit public les relations auxquelles une des parties au moins est l'Etat ou une collectivité publique, et au droit privé celles auxquelles seuls des particuliers participent; (ii) la théorie de la subordination : sont soumis au droit public les rapports dans lesquels une des parties jouit de prérogatives ou pouvoirs de puissance publique; (iii) la théorie des intérêts : sont soumises au droit public

les affaires dans lesquelles il s'agit d'appliquer une norme tendant à sauvegarder ou promouvoir l'intérêt général. A noter qu'il faut souvent recourir à plusieurs de ces critères pour déterminer si l'affaire relève du droit public ou du droit privé, compte tenu du fait que l'application d'un seul critère n'est pas suffisante (HALDY, in CR CPC, 2019, n. 4-5 ad art. 1 CPC et les arrêts cités).

Constitue une "affaire civile contentieuse" le litige qui oppose deux ou plusieurs personnes physiques ou morales agissant comme titulaires de droits privés, ou entre une telle personne et une autorité à laquelle le droit civil confère la qualité de partie; dans tous les cas, il faut que les parties exercent des prétentions relevant du droit civil et que celles-ci soient objectivement litigieuses. C'est d'après l'objet du litige qu'il y a lieu de déterminer si l'on se trouve en présence d'un litige relevant du droit civil ou du droit public. Cet objet est déterminé par les conclusions de la demande et le complexe de faits à la base de celles-ci (arrêts du Tribunal fédéral 5A_434/2012 du 18 décembre 2012 consid. 3.2.3; 5A_329/2009 du 9 septembre 2010 consid. 3.1). En matière judiciaire, relève de la "juridiction gracieuse" tout acte du juge pour la création, la constatation, la modification, l'extinction ou la protection de droits privés en l'absence de contestation. L'art. 1 let. b CPC ne vise que les décisions judiciaires en matière civile, de sorte que le CPC ne s'applique pas aux décisions judiciaires rendues en matière administrative. Le CPC s'applique en particulier lorsque le Code civil ou le Code des obligations prévoit qu'une décision non contentieuse doit être prise par un tribunal (par ex. la déclaration d'absence prévue aux art. 35-38 CC ou l'annulation d'un papier-valeur prévue aux art. 971 ss CO) (HALDY, op. cit., n. 10-11 ad art. 1 CPC et les réf. citées; BOHNET, Procédure civile, 2021, p. 18-19).

Les litiges judiciaires du droit des poursuites sont considérés comme des affaires civiles, même s'il existe des actions du droit des poursuites avec effets réflexes sur le droit public, car en définitive, il s'agit de la responsabilité du débiteur sur son patrimoine, qui est fondée sur le droit privé (ATF 143 III 395 consid. 5.3).

1.1.2 Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC) et n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (art. 59 al. 1 CPC). Parmi celles-ci figure la compétence matérielle du tribunal saisi (art. 59 al. 2 let. b CPC).

L'admissibilité de la voie de droit, c'est-à-dire la question de savoir si les prétentions du recourant relèvent de la compétence des tribunaux civils ou des autorités administratives, fait partie des conditions de recevabilité (arrêt du Tribunal fédéral 5A_957/2016 du 12 juillet 2017 consid. 3.3). Le tribunal, respectivement l'autorité de recours, doit examiner d'office l'existence d'une affaire visée par l'art. 1 CPC (ATF 143 III 395 consid. 6.2).

Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2025, l'art. 143 al. 1bis CPC a la teneur suivante :
"Les actes remis dans les délais mais adressés par erreur à un tribunal suisse

incompétent sont réputés remis en temps utile. Lorsqu'un autre tribunal suisse est compétent, le tribunal incompetent les lui transmet d'office".

1.2

1.2.1 A Genève, l'art. 86 de la loi sur l'organisation judiciaire (LOJ; rs/GE E 2 05) prévoit que le Tribunal de première instance est compétent pour tous les actes de la juridiction civile contentieuse ou non contentieuse que la loi n'attribue pas à une autre autorité judiciaire ou administrative (al. 1). Il exerce notamment, sauf si la loi désigne une autre autorité, les compétences que le CPC attribue : a) à l'autorité de jugement de première instance; b) à l'autorité de conciliation; c) au tribunal de l'exécution; d) au tribunal désigné à l'art. 356 al. 2 CPC en matière d'arbitrage (al. 2). Il exerce en outre les compétences attribuées au juge par : a) la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; b) l'art. 15 de la loi fédérale sur la protection des données (al. 3). Il est en outre compétent pour exécuter les actes d'entraide prévus par l'art. 11 de la loi fédérale sur le droit international privé (al. 4).

Selon l'art. 120 LOJ, la Chambre civile de la Cour de justice exerce les compétences que : a) le CPC attribue à l'autorité d'appel, à l'autorité de recours, à la juridiction cantonale unique ou au tribunal supérieur en matière d'arbitrage, sauf si la loi désigne une autre autorité; b) la législation fédérale attribue à l'autorité supérieure en matière de concordat (al. 1). La Chambre civile connaît en outre des appels et des recours dirigés contre les décisions de la Justice de paix (al. 2). Elle est par ailleurs l'autorité de recours contre les décisions du service état civil et légalisations en matière d'adoption (al. 3).

1.2.2 Selon l'art. 116 LOJ, le Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI) est l'autorité inférieure de recours dans les domaines relevant du droit public, pour lesquels la loi le prévoit (al. 1). Il connaît en première instance des litiges portant sur les assurances complémentaires à l'assurance-accidents obligatoire prévue par la loi fédérale sur l'assurance-accidents (al. 2). Il connaît en tant qu'instance de conciliation des recours portés devant la Chambre administrative de la Cour de justice, lorsque la loi le prévoit (al. 3). Il exerce en outre les compétences qui lui sont attribuées par la loi (al. 4).

Selon l'art. 132 LOJ, la Chambre administrative de la Cour de justice est l'autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative, les compétences de la Chambre constitutionnelle et de la Chambre des assurances sociales étant réservées (al. 1). Sauf exceptions prévues par la loi, le recours à la Chambre administrative est ouvert contre les décisions des autorités et juridictions administratives au sens des art. 4, 4A, 5, 6 al. 1 let. a et e et 57 de la loi sur la procédure administrative (LPA; rs/GE E 2 05) (al. 2).

La LPA contient les règles générales de procédure s'appliquant à la prise de décision par les autorités administratives et les juridictions administratives (art. 1).

Selon l'art. 4 al. 1 LPA, sont considérées comme des décisions les mesures individuelles et concrètes prises par l'autorité dans les cas d'espèce fondées sur le droit public fédéral, cantonal, communal et ayant pour objet : a) de créer, de modifier ou d'annuler des droits ou des obligations; b) de constater l'existence, l'inexistence ou l'étendue de droits, d'obligations ou de faits; c) de rejeter ou de déclarer irrecevables des demandes tendant à créer, modifier, annuler ou constater des droits ou obligations. Selon l'art. 4 al. 2 LPA, sont également considérées comme des décisions les décisions incidentes, les décisions sur réclamation ou recours, les décisions prises en matière de révision et d'interprétation.

Toute décision administrative, au sens de l'art. 4 LPA, doit avoir un fondement de droit public. Il ne peut, en effet, y avoir décision que s'il y a application, au travers de celle-ci, de normes de droit public (ATA/268/2021 du 2 mars 2021 consid. 1b et les réf. citées; ATA/48/2017 du 24 janvier 2017 consid. 3 et les réf. citées). Une décision incidente au sens de l'art. 4 al. 2 LPA est une décision prise pendant le cours d'une procédure, qui ne représente qu'une étape vers la décision finale (ATA/328/2026 du 31 mars 2026 consid. 1.3 et les arrêts cités).

L'art. 5 LPA énumère, de manière exhaustive, les autorités administratives pouvant rendre des décisions au sens de l'art. 4 LPA (arrêt du Tribunal fédéral 1C_471/2012 du 23 mai 2013 consid. 3.4). Selon l'art. 5 let. g LPA, sont des autorités administratives les personnes, institutions et organismes investis du pouvoir de décision par le droit public fédéral ou cantonal.

A teneur de l'art. 64 al. 2 LPA, le recours adressé à une autorité incompétente est transmis d'office à la juridiction administrative compétente et le recourant en est averti. L'acte est réputé déposé à la date à laquelle il a été adressé à la première autorité.

1.3 La Confédération ne dispose pas de la compétence de percevoir un impôt sur les successions ou donations. Ces impôts sont donc purement cantonaux (cf. art. 3 Cst.; arrêt du Tribunal fédéral 2C_164/2015 du 5 avril 2016 consid. 2).

Selon la loi genevoise sur les droits de succession du 26 novembre 1960 (LDS; rs/GE D 3 25), les droits de succession sont un impôt qui frappe toute transmission de biens résultant d'un décès ou d'une déclaration d'absence, à quelque titre que cette transmission ait lieu (art. 1 al. 1 et 2 LDS). Ils sont dus par ceux qui, à la suite d'un décès ou d'une déclaration d'absence, acquièrent des biens ou en sont bénéficiaires (art. 2 al. 1 LDS). Les héritiers légaux et institués, les usufruitiers, les légataires, les bénéficiaires et attributaires d'assurances, de rentes et de libéralités sont tenus d'acquitter les droits de succession, intérêts, amendes, frais et émoluments (art. 53 al. 1 LDS). Sont exemptes de tous droits les transmissions et attributions de biens au sens de l'art. 1 al. 2 en faveur du conjoint survivant et des parents en ligne directe (art. 6A al. 1 let. a et b LDS).

A teneur de l'art. 8 LDS, quel que soit le mode de liquidation de la succession, l'estimation des biens délaissés par le défunt s'établit d'après leur valeur au jour du décès (al. 1). Cette estimation, sous réserve de l'expertise prévue à l'art. 15 LDS, est établie : a) par la déclaration des parties; b) par toutes pièces justificatives (al. 3). L'art. 10 LDS prévoit que les immeubles et droits immobiliers sont estimés à leur valeur vénale au jour du décès.

Le calcul des droits de succession s'effectue conformément aux barèmes prévus aux art. 17, 19 et 21 LDS (art. 23 al. 2 LDS).

L'art. 15 LDS – intitulé "Expertise" – a la teneur suivante :

"Principe

¹ Si le capital, la valeur ou le prix, énoncé dans une déclaration de succession, paraît inférieur au prix réel ou à la valeur vénale, le directeur de l'administration de l'enregistrement peut ordonner une estimation par expert. Le droit de faire procéder à une expertise appartient également à la personne chargée de la liquidation [de la succession].

² L'administration de l'enregistrement peut demander l'expertise dans le délai d'un an et le liquidateur dans le délai de 30 jours à compter du jour du dépôt de la déclaration de succession; l'absence de réponse dans le délai de 30 jours, à partir de la réception de la demande d'expertise, équivaut à un refus de l'expertise amiable.

Procédure amiable

³ Le directeur de l'administration de l'enregistrement peut convenir avec le liquidateur que l'estimation sera faite par un ou des experts désignés d'un commun accord.

Expertise judiciaire

⁴ Dans le cas où le directeur de l'administration de l'enregistrement et le liquidateur ne peuvent convenir d'une expertise amiable, le président du Tribunal de première instance nomme un ou trois experts, sur requête adressée par la partie la plus diligente dans les 10 jours et en double exemplaire; si les parties y consentent, il n'est désigné qu'un seul expert.

⁵ Le président du tribunal, après avoir convoqué les parties dans les 10 jours, sans frais, par lettre recommandée, et les avoir entendues si elles se présentent, décide souverainement du choix des experts.

⁶ Le président du tribunal établit la mission d'expertise et la communique aux experts avec l'indication du délai fixé pour le dépôt du rapport; les experts ne procèdent que parties entendues ou dûment appelées.

Rapport d'expertise

⁷ Le rapport est remis par les experts en deux exemplaires à l'administration de l'enregistrement; il énonce l'avis motivé des experts et, en cas de diversité d'opinions, celle de chacun d'eux; il est daté et muni de la signature des experts.

Communication

⁸ L'administration de l'enregistrement communique sans retard au liquidateur un exemplaire du rapport d'expertise.

⁹ Le directeur de l'administration de l'enregistrement et le liquidateur sont liés par un avis unanime des experts ou par l'avis de la majorité d'entre eux; en l'absence d'avis unanime ou majoritaire, le directeur de l'administration de l'enregistrement décide. Dans ce dernier cas, le liquidateur peut utiliser les voies de recours prévues au titre X.

Frais et honoraires d'expertise

¹⁰ Quand l'expertise a été demandée par l'administration de l'enregistrement, les frais et honoraires résultant soit de la procédure amiable, soit de la procédure judiciaire, sont à la charge des ayants droit, si l'expertise donne un résultat supérieur au prix indiqué dans la déclaration de succession; dans les autres cas, l'Etat prend à sa charge les frais et honoraires d'expertise.

¹¹ Quand l'expertise a été demandée par le liquidateur, les frais sont, dans tous les cas, à la charge des ayants droit."

Le titre X de la loi prévoit comme voies de recours la réclamation contre les décisions de taxation de l'administration de l'enregistrement (art. 65 LDS), le recours ordinaire au TAPI contre les décisions sur réclamation rendues par l'autorité compétente (art. 67 LDS) et le recours à la Chambre administrative de la Cour de justice contre les décisions rendues par le TAPI (art. 68 LDS).

1.4 En l'espèce, l'ordonnance attaquée, qui a été rendue en application du droit public cantonal, ne concerne pas une affaire civile au sens de l'art. 1 CPC. En effet, comme le relèvent les recourants, la procédure prévue à l'art. 15 LDS n'a pas pour fonction de répondre à des questions de droit matériel des successions (par ex. de déterminer la valeur vénale d'actifs successoraux à partager entre les héritiers sur la base des art. 604 ss, 617 et 618 CC), mais de répondre à des questions de droit matériel fiscal, à savoir de déterminer la valeur vénale des actifs soumis à l'impôt genevois sur les successions en vue de leur taxation par l'autorité fiscale compétente. Plus précisément, l'expertise prévue à l'art. 15 LDS – qu'elle soit amiable ou judiciaire – a pour objectif d'établir la valeur vénale déterminante pour calculer l'impôt selon les barèmes prévus aux art. 17, 19 et 21 LDS et, ce faisant, d'arrêter l'étendue de l'obligation fiscale imputable à l'héritier concerné.

Dans ce contexte, le président du Tribunal n'exerce pas une compétence dévolue à la juridiction civile de première instance en vertu de l'art. 86 LOJ, mais une tâche de nature administrative consistant à désigner le ou les experts chargés d'estimer la valeur de l'actif concerné à des fins de taxation, d'une part, et à établir la mission d'expertise confiée à l'expert ou aux experts désignés, d'autre part. En d'autres termes, lorsqu'il met en œuvre l'expertise judiciaire prévue à l'art. 15 al. 4 LDS, le président du Tribunal exerce le pouvoir décisionnel dont l'a investi le droit fiscal cantonal et agit, à ce titre, en qualité d'autorité administrative au sens de l'art. 5 let. g LPA. Il s'ensuit que sa décision n'est pas sujette à recours devant une juridiction civile, contrairement à ce qui est indiqué de façon erronée au pied de l'ordonnance attaquée.

A noter que l'arrêt ACJC/42/2020 du 6 janvier 2020 ne saurait remettre en cause cette appréciation. Si dans cet arrêt la Chambre civile a certes statué sur un recours dirigé contre une ordonnance du président du Tribunal fondée sur l'art. 15 LDS (ce recours ayant été traité sous l'angle de l'art. 110 CPC), elle n'a toutefois pas examiné la question de sa compétence *ratione materiae*, même succinctement.

Dès lors que l'art. 15 LDS ne prévoit aucune voie de recours auprès du TAPI (selon le titre X de la loi, seules les décisions de taxation de l'administration de l'enregistrement peuvent faire l'objet d'une réclamation, puis d'un recours auprès TAPI; cf. art 116 al. 1 LOJ), c'est la Chambre administrative de la Cour de justice, en sa qualité d'autorité ordinaire de recours (art. 132 LOJ), qui est l'autorité compétente pour connaître du recours formé par les hoirs B___/C___/D___/E_____ contre l'ordonnance rendue par le président du Tribunal le 20 novembre 2025.

Il sera précisé à cet égard que, dans le cadre d'un échange de vues mis en œuvre conformément à l'art. 118A al. 2 LOJ, la Chambre administrative s'est ralliée à l'analyse selon laquelle ledit recours relevait de sa compétence *ratione materiae* et non de celle de la Chambre civile.

Au vu des considérations qui précèdent, la Chambre de céans se déclarera incompétente pour connaître du recours et la cause sera transmise d'office à la Chambre administrative (cf. art. 64 al. 2 LPA et 143 al. 1bis CPC).

2. Vu l'issue du litige, il sera exceptionnellement renoncé à la perception de frais judiciaires en lien avec le présent arrêt, de sorte que l'avance versée par les hoirs B___/C___/D___/E_____ leur sera restituée. En outre, il ne sera pas alloué de dépens, aucune des parties n'ayant obtenu gain de cause devant la Chambre de céans.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

Se déclare incompétente pour connaître du recours interjeté par l'hoirie de feu A_____, soit par B_____, C_____, D_____ et E_____ contre l'ordonnance OTPI/783/2025 rendue le 20 novembre 2025 par le président du Tribunal de première instance dans la cause C/8/2025.

Transmet ce recours, pour raison de compétence, à la Chambre administrative de la Cour de justice.

Dit qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens en lien avec la présente décision.

Invite les Services judiciaires du Pouvoir judiciaire à restituer à l'hoirie de feu A_____, soit à B_____, C_____, D_____ et E_____, solidairement entre eux, l'avance versée en 500 fr.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Barbara NEVEUX, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière :

Barbara NEVEUX

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.