

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2795/2023-ABST

ACST/32/2025

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre constitutionnelle**

**Arrêt du 26 juin 2025**

dans la cause

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

représenté par Me Christian DANDRÈS, avocat

**recourant**

contre

**GRAND CONSEIL**

**intimé**

---

## EN FAIT

- A. a. A\_\_\_\_\_ est propriétaire, depuis mars 2013, d'un logement en propriété par étages (ci-après : PPE), sis au B\_\_\_\_\_.
- B. a. Le 4 novembre 2022, le Grand Conseil a adopté la loi 13'030 sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI - D 3 10 ; ci-après : LEFI 2022), dont la teneur finale est la suivante :

### « Chapitre I Prorogation des estimations

#### Art. 1 Principe

La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques est prorogée pour une durée indéterminée.

#### Art. 2 Majoration et indexation

##### Majoration

<sup>1</sup> La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre de l'année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi est majorée de 12% et reconduite pour la première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi.

##### Indexation

<sup>2</sup> À compter de la deuxième période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, la valeur fiscale visée à l'alinéa 1 est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

#### Art. 3 Valeur fiscale actuelle

La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 2, alinéa 1 est celle qui est déterminante au 31 décembre de l'année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations actuelles de certains immeubles, du 21 mars 1974, et celles figurant dans les lois sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 12 mars 1981, du 14 janvier 1993 et du 22 novembre 2018.

#### Art. 4 Exceptions

La majoration de l'article 2, alinéa 1, ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :

- a) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre de la 11<sup>e</sup> année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi ;
- b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre de la 11<sup>e</sup> année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi ;
- c) celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 3, dans son ancienne teneur du 27 septembre 2009, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre de la 11<sup>e</sup> année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi,
- d) celles dont l'adaptation au sens de la lettre c ci-dessus a été suspendue en application de l'article 52, alinéa 4, dans son ancienne teneur du 27 septembre 2009, de la loi sur l'imposition des personnes physiques.

#### Art. 5 Réclamation et recours

##### Majoration

<sup>1</sup> Lorsque la valeur de l'immeuble n'a pas augmenté de manière correspondante, le contribuable peut demander la réduction ou la suppression de la majoration visée à l'article 2, alinéa 1 par la voie de la réclamation et des recours prévus aux articles 39 à 54 de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001.

<sup>2</sup> Cette procédure doit être dirigée contre la première taxation fondée sur la valeur fiscale reconduite avec la majoration visée à l'article 2, alinéa 1, mais au plus tard contre la

taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de la première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi (art. 76 al. 7, de loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).

#### **Indexation**

<sup>3</sup> Lorsque la valeur de l'immeuble n'a pas augmenté de manière correspondante, le contribuable peut demander la réduction ou la suppression de l'indexation visée à l'article 2, alinéa 2, par la voie de la réclamation et des recours prévus aux articles 39 à 54 de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001.

<sup>4</sup> Cette procédure doit être dirigée contre la première taxation fondée sur la valeur fiscale indexée, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de l'année de l'indexation (art. 76 al. 7, de loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).

## **Chapitre II Dispositions finales et transitoire**

### **Art. 6 Clause abrogatoire**

Sont abrogées :

- a) la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018 ;
- b) la loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles, du 14 mars 2014.

### **Art. 7 Entrée en vigueur**

Le Conseil d'État fixe l'entrée en vigueur de la présente loi.

### **Art. 8 Modifications d'autres loi**

<sup>1</sup> [...]

<sup>2</sup> La loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08), est modifiée comme suit :

#### **Art. 52, IV. Procédure d'estimation (nouvelle teneur)**

[...]

#### **c) Immeubles estimés**

<sup>4</sup> L'évaluation des autres immeubles est faite individuellement, périodiquement, de manière non échelonnée à l'échelle du canton par des commissions d'experts diplômés en matière d'évaluation immobilière, externes à l'administration. Les membres de ces commissions sont désignés par le Conseil d'État sur proposition pour moitié du département chargé de l'administration fiscale cantonale et pour moitié des groupements de propriétaires.

<sup>5</sup> À défaut d'évaluation selon l'alinéa 4, l'évaluation des autres immeubles correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable. Cette évaluation est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

<sup>6</sup> Lorsqu'un immeuble est aliéné à titre gratuit, ou dévolu pour cause de mort, la valeur d'aliénation ou la valeur de succession retenue par le département pour la perception des droits d'enregistrement et de succession correspond à la valeur fiscale jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4. Cette valeur fiscale est indexée annuellement à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

<sup>7</sup> L'adaptation de la valeur d'estimation en vertu de l'alinéa 6 est suspendue jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4 :

- a) en cas de succession, pour le logement principal de la personne décédée, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un héritier qui faisait ménage commun avec elle, tant que cet héritier continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale ;
- b) en cas de liquidation du régime matrimonial, pour le logement principal du couple attribué en propriété ou en usufruit à l'un des conjoints, tant que celui-ci continue à l'occuper personnellement comme résidence principale.
- c) en cas de donation, pour le logement principal du donateur, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un donataire qui faisait ménage commun avec lui, tant que ce donataire continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale.

<sup>8</sup> 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.

#### **d) Nouvelles constructions**

<sup>9</sup> Pendant la période, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par des experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.

<sup>10</sup> Pour les immeubles à l'étranger, la valeur en monnaie étrangère est convertie en francs suisses au 31 décembre de la période fiscale.

**Art. 52A Évaluation (nouveau)**

[...]

**Art. 59, al. 1, tableau (nouvelle teneur)**

[...]

**Art. 59, al. 2, tableau (nouvelle teneur)**

[...] ».

**b.** Lors de la votation du 18 juin 2023, le corps électoral a accepté la loi 13'030.

**c.** Par arrêté du 6 juillet 2023, publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 7 juillet 2023, le Conseil d'État a promulgué la loi 13'030 pour être exécutoire dans tout le canton dès le lendemain de la publication dudit arrêté (art. 1). L'entrée en vigueur de la loi devait être fixée ultérieurement par le Conseil d'État (art. 2).

**B. a.** Par acte du 6 septembre 2023, A\_\_\_\_\_ a recouru auprès de la chambre constitutionnelle de la Cour de justice (ci-après : la chambre constitutionnelle) contre la LEFI 2022, concluant à l'octroi de l'effet suspensif à son recours, à la constatation que la LEFI 2022 était contraire au droit supérieur, à son annulation, à l'invitation du Grand Conseil à adopter une nouvelle loi garantissant le respect du droit fédéral, à l'invitation du Conseil d'État, dans l'intervalle, à mettre en œuvre une taxation des immeubles respectant le droit supérieur et à la condamnation de l'État en tous les dépens.

**b.** Par arrêt du 9 septembre 2024 (ACST/13/2024), la chambre constitutionnelle a rejeté, en tant qu'il était recevable, le recours interjeté par A\_\_\_\_\_, l'a condamné au paiement d'un émolument de CHF 1'500.- et a dit qu'aucune indemnité de procédure ne lui était allouée.

**c.** Contre cet arrêt, A\_\_\_\_\_ a recouru auprès du Tribunal fédéral, concluant à son annulation, et à titre principal, à l'annulation dans son intégralité de la loi 13'030 sur les estimations fiscales de certains immeubles. Subsidièrement, il a conclu, en substance, à l'annulation des articles de la LEFI 2022 qui limitaient l'indexation annuelle à 1%, (soit les art. 2 al. 2, 2<sup>e</sup> phr., 52 al. 5, 3<sup>e</sup> phr. et 52 al. 6, 3<sup>e</sup> phr.) ainsi que des dispositions qui indexaient l'évaluation, selon le prix d'acquisition, à l'indice genevois des prix à la consommation (ci-après : IGPC ; soit l'art. 52 al. 5, 2<sup>e</sup> phr. et al. 6, 3<sup>e</sup> phr.). Il a conclu, en outre, à ce que l'art. 52 al. 4 et 8 de la LEFI 2022 soit « interprété conformément au droit fédéral ».

**d.** Par arrêt du 28 février 2025 (9C\_606/2024), le Tribunal fédéral a partiellement admis le recours en ce sens que les conclusions subsidiaires du recourant, relatives à l'annulation des dispositions de la LEFI 2022 qui indexaient l'évaluation de certains immeubles selon l'IGPC et qui limitaient cette indexation à 1%, ont été admises. Il a mis les frais judiciaires arrêtés à CHF 3'500.-, à hauteur de 2/3 à la

charge du recourant, soit CHF 2'300.-, et lui a alloué une indemnité de CHF 1'000.- à titre de dépens réduits, à la charge du canton de Genève. Il a, en outre, renvoyé la cause à la chambre constitutionnelle afin qu'elle statue sur les frais et dépens de la procédure antérieure.

e. Le 1<sup>er</sup> avril 2025, le juge délégué de la chambre constitutionnelle a invité les parties à se déterminer sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

f. Le 7 avril 2025, le Grand Conseil s'en est remis à la pratique et à l'appréciation de la chambre constitutionnelle.

g. Le 22 avril 2025, le recourant a souhaité être dispensé des frais et concernant les dépens, il a sollicité une indemnité équitable pour le travail de son avocat, qui pouvait être évalué à 12 heures d'activité à un tarif horaire de CHF 300.-, soit un montant total de CHF 3'600.-.

h. Sur ce, la cause a été gardée à juger.

## EN DROIT

1. L'objet du renvoi de la cause est limité à la fixation des frais et indemnités pour la procédure cantonale.
2. **2.1** La chambre constitutionnelle statue sur les frais de procédure et émoluments dans les limites établies par règlement du Conseil d'État et conformément au principe de la proportionnalité (art. 87 al. 1 et 3 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; ACST/14/2022 du 14 octobre 2022 consid. 2a ; ACST/7/2022 du 27 avril 2022 consid. 2a).

**2.2** Selon l'art. 1 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les frais de procédure qui peuvent être mis à la charge de la partie comprennent l'émolument d'arrêté au sens de l'art. 2 et les débours au sens de l'art. 3. En règle générale, l'émolument d'arrêté n'excède pas CHF 10'000.- (art. 2 al. 1 RFPA) ; toutefois, dans les contestations de nature pécuniaire, dans les contestations d'une ampleur extraordinaire ou présentant des difficultés particulières, il peut dépasser cette somme, sans excéder CHF 15'000.- (art. 2 al. 2 RFPA).

Un principe général de procédure administrative veut que les frais soient supportés par la partie qui succombe et dans la mesure où elle succombe (René RHINOW *et al.*, *Öffentliches Prozessrecht*, 3<sup>e</sup> éd., 2021, n. 971 ; Regina KIENER/Bernhard RÜTSCHE/Mathias KUHN, *Öffentliches Prozessrecht*, 3<sup>e</sup> éd., 2021, n. 1673).

La chambre de céans dispose d'un large pouvoir d'appréciation quant à la quotité de l'émolument qu'elle met à charge de la partie qui succombe. Cela résulte notamment de l'art. 2 al. 1 RFPA, dès lors que ce dernier se contente de plafonner – en principe – l'émolument d'arrêté à CHF 10'000.- (ACST/14/2022 précité consid. 2a ; ACST/7/2022 précité consid. 2b).

Il est de jurisprudence constante que la partie qui succombe supporte une partie des frais découlant du travail qu'elle a généré par sa saisine (ACST/14/2022 précité consid. 2a ; ACST/7/2022 précité consid. 2c ; ATA/779/2022 du 9 août 2022 consid. 2c). Les frais de justice sont des contributions causales qui trouvent leur fondement dans la sollicitation d'une prestation étatique et, partant, dépendent des coûts occasionnés par le service rendu. Il est cependant notoire que, en matière judiciaire, les émoluments encaissés par les tribunaux n'arrivent pas, et de loin, à couvrir leurs dépenses effectives (ATF 143 I 227 consid. 4.3.1 ; 141 I 105 consid. 3.3.2).

À l'instar d'une taxe causale, l'émolument doit, en principe, être calculé d'après la dépense à couvrir (principe de la couverture des frais), et répercutée sur les contribuables proportionnellement à la valeur des prestations fournies ou des avantages économiques retirés (principe de l'équivalence). Selon le principe de l'équivalence, le montant de la contribution exigée d'une personne déterminée doit être en rapport avec la valeur objective de la prestation fournie à celle-ci (rapport d'équivalence individuelle). Quant au principe de la couverture des frais, il prévoit que le produit global des contributions ne doit pas dépasser, ou seulement de très peu, l'ensemble des coûts engendrés (Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, n. 1113 ad art. 1 et 2 RFPA et les références citées).

**2.3** Par ailleurs, la juridiction administrative peut, sur requête, allouer à la partie ayant eu entièrement ou partiellement gain de cause une indemnité pour les frais indispensables causés par le recours (art. 87 al. 2 LPA).

L'art. 6 RFPA, intitulé « indemnité », prévoit que la juridiction peut allouer à une partie, pour les frais indispensables occasionnés par la procédure, y compris les honoraires éventuels d'un mandataire, une indemnité de CHF 200.- à CHF 10'000.-.

La juridiction saisie dispose d'un large pouvoir d'appréciation quant à la quotité de l'indemnité allouée et, de jurisprudence constante, celle-ci ne constitue qu'une participation aux honoraires d'avocat (ACST/14/2022 précité consid. 2b ; ACST/41/2019 du 19 décembre 2019 consid. 4), ce qui résulte aussi, implicitement, de l'art. 6 RFPA dès lors que ce dernier plafonne l'indemnité à CHF 10'000.-. Enfin, la garantie de la propriété (art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101) n'impose pas une

pleine compensation du coût de la défense de la partie victorieuse (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_58/2019 du 31 décembre 2019 consid. 3.4).

Pour déterminer le montant de l'indemnité, il convient de prendre en compte les différents actes d'instruction, le nombre d'échanges d'écritures et d'audiences. Quant au montant retenu, il doit intégrer l'importance et la pertinence des écritures produites et de manière générale la complexité de l'affaire (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_58/2019 précité consid. 3.4). La fixation des dépens implique une appréciation consciencieuse des critères qui découlent de l'esprit et du but de la réglementation légale (arrêt du Tribunal fédéral 2D\_35/2016 du 21 avril 2017 consid. 6.2).

3. En l'espèce, la chambre de céans, dans son arrêt du 9 septembre 2024, avait entièrement rejeté le recours. Le Tribunal fédéral a ensuite annulé les art. 2 al. 2 et 8 al. 2 (en tant que cette disposition modifie l'art. 52 al. 5, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> phr. et al. 6, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> phr. de la loi genevoise du 27 septembre 2009 sur l'imposition des personnes physiques) de la LEFI 2022. L'arrêt attaqué a été confirmé pour le surplus. Le recourant n'a donc obtenu gain de cause que partiellement, sur une partie réduite de ses conclusions. Il se justifie, dès lors, de mettre à sa charge un émolument réduit de CHF 1'000.-, correspondant aux 2/3 des frais fixés dans l'arrêt initial. L'indemnité de procédure accordée au recourant sera également réduite et fixée à CHF 1'200.-, le travail avancé par le recourant n'ayant conduit qu'à une admission très partielle de ses conclusions.
4. Conformément à la pratique courante de la chambre de céans, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA) ni alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA) pour le présent arrêt.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE CONSTITUTIONNELLE**

**statuant à nouveau sur les frais**

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

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'200.- à A\_\_\_\_\_, à la charge de l'État de Genève ;

dit que conformément aux art. 82 ss LTF, 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 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 Christian DANDRÈS ainsi qu'au Grand Conseil.

Siégeant : Jean-Marc VERNIORY, président, Blaise PAGAN, Patrick CHENAUX, Eleanor McGREGOR, Philippe KNUPFER, juges.

Au nom de la chambre constitutionnelle :

la secrétaire-juriste :

T. DANG

le président :

J.-M. VERNIORY

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :