

BGer 5A_658/2019 vom 7. Juli 2020

Bundesgericht, 2020-07-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_658_2019

FR: TF 5A_658/2019 du 7 juillet 2020

IT: TF 5A_658/2019 del 7 luglio 2020

Erwägungen

E. 1

Le recours en matière civile est recevable (art. 90, 72 al. 1, 74 al. 1 let. b, 75, 76 al. 1 et 100 al. 1 avec l'art. 46 al. 1 let. b LTF).

E. 2

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence). Il doit exister un lien entre la motivation du recours et la décision attaquée. Le recourant doit se déterminer par rapport aux considérants de l'arrêt entrepris; il ne peut se contenter de reprendre presque mot pour mot l'argumentation formée devant l'autorité cantonale (ATF 145 V 161 consid. 5.2; 139 I 306 consid. 1.2; 134 II 244 consid. 2.1 et 2.3; arrêt 5A_756/2019 du 13 février 2020 consid. 2.1).

Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; ATF 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4).

E. 3

Le droit de retour anticipé permet au propriétaire du bien-fonds, aux conditions strictes prévues par la loi, de priver le superficiaire de sa servitude (STEINAUER, Retour anticipé et extinction du droit de superficie, in Foëx (éd.), Droit de superficie et leasing immobilier, 2011, p. 67, 86). Il est réglé par les art. 779f à 779h CC et soumis à deux conditions: d'une part, une grave violation de ses devoirs par le superficiaire (cf. art. 779f CC), d'autre part, le versement d'une indemnité équitable par le propriétaire (cf. art. 779g CC; Message du Conseil fédéral du 9 avril 1963 à l'appui d'un projet de loi modifiant les dispositions du code civil et du code des obligations sur le droit de superficie et le transfert des immeubles, in FF 1963 I 993, p. 1010 s.; STEINAUER, op. cit., p. 89; BALLIF, in Commentaire romand, CC II, 2016, n. 3 ad art. 779f CC). Les conventions contraires des parties à cet égard sont nulles (Message, p. 1011).

Le recourant estime qu'aucune des deux conditions précitées n'est réalisée en l'espèce. Il invoque tant la violation de l'art. 779f (

infra consid. 4) que celle de l'art. 779g CC (

infra consid. 5).

E. 4

Le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir retenu une violation grave de ses obligations contractuelles autorisant l'intimé à exiger un retour anticipé de la servitude litigieuse. Outre la violation de l' art. 779f CC , il invoque également dans ce contexte celle de l' art. 8 CC et de l' art. 18 CO .

E. 4.1

La cour cantonale a d'abord souligné que l'acte constitutif de servitude rappelait expressément que l'intimé avait accepté d'engager son bien-fonds pour garantir l'emprunt permettant aux superficiaires d'y construire un nouveau bâtiment, la servitude leur étant accordée pour assurer le maintien de cette construction. Bien que le paiement des intérêts hypothécaires n'était pas nommément mis à la charge des superficiaires dans l'acte en question, il convenait néanmoins de constater que ce paiement se trouvait dans un rapport de connexité étroite avec l'exercice du droit de superficie: les superficiaires étaient en effet tenus à tout le moins de faire en sorte que la garantie offerte par l'intimé ne fût pas mise en oeuvre et l'immeuble réalisé contre son gré. Or en raison de la défaillance des superficiaires, la banque avait dénoncé les cédulas hypothécaires au remboursement et entamé des poursuites en réalisation de gage. Cette défaillance constituait dès lors un grave manquement des superficiaires à leurs obligations, en sorte que l'intimé était fondé à exiger le retour anticipé pour ce motif, étant par ailleurs précisé que le recourant ne fournissait aucune explication sur les raisons pour lesquelles il ne s'était plus acquitté d'intérêts ni d'aucune somme au titre de sa dette depuis 2014 alors que la créance cédulaire correspondante était désormais détenue par l'intimé: il y avait là également une violation des droits de celui-ci.

La cour cantonale a par ailleurs retenu une seconde violation grave des obligations contractuelles des superficiaires en ce sens que le défaut de paiement des intérêts hypothécaires avait eu pour conséquence que l'intimé avait dû lui-même contracter un emprunt pour rembourser la dette des intéressés, assumant ainsi

de facto et indirectement le coût de la construction du bâtiment érigé sur son fonds, alors que, conformément au contrat de superficie, ce coût incombait aux superficiaires.

Les juges cantonaux ont en outre précisé que l'intervention intermédiaire de F. _____ n'était pas déterminante en tant que celui-ci s'était également réservé le droit d'entamer des poursuites en réalisation de gage en cas de défaillance du recourant et que le prêt consenti par ce tiers arrivait à échéance le 31 décembre 2012, sans que l'on puisse supposer que cette échéance aurait été prolongée et que le recourant aurait été en mesure d'éviter la réalisation forcée du bien-fonds.

E. 4.2.1

L'argumentation développée par le recourant ne cerne pas l'intégralité de la motivation cantonale, laquelle retient la violation grave de deux obligations contractuelles de la part de l'intéressé. Or celui-ci s'en prend exclusivement à la première, laquelle a trait à la problématique du risque lié à la réalisation de la parcelle de l'intimé; il laisse cependant intacte la motivation relative à la seconde violation, à savoir le fait qu'en remboursant la dette du recourant et de son ex-épouse afin de pouvoir récupérer les cédulas hypothécaires grevant son immeuble, l'intimé avait assumé

de facto le coût de construction du bâtiment érigé sur son bien-fonds, contrairement à ce que prévoyait le contrat constitutif de servitude. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur l'argumentation développée par le recourant, irrecevable faute de démontrer l'éventuelle contrariété au droit de l'intégralité du raisonnement cantonal (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références; 139 II 233 consid. 3.2).

E. 4.2.2

La question du respect du délai dans lequel l'intimé a agi pour exercer son droit de retour anticipé - qui fait l'objet d'opinions divergentes en doctrine (cf. BALLIF, op. cit., n. 7 ad art. 779f CC et les références) - n'a pas été soulevée par le recourant. Il n'appartient pas au Tribunal de céans d'y suppléer d'office.

E. 5

Le recourant reproche ensuite à la cour cantonale de ne pas avoir astreint l'intimé au versement d'une indemnité de retour en sa faveur. Il invoque la violation des art. 779g CC et 58 CPC.

E. 5.1.1

Le propriétaire qui exerce le droit de retour anticipé doit verser au superficiaire une indemnité équitable pour les constructions qui lui reviennent (art. 779g CC). Il s'agit d'une condition de l'exercice du droit, ainsi qu'en témoigne le texte même de la loi (cf. art. 779g al. 1 et 2 CC ; STEINAUER, op. cit., p. 89). Le droit à l'indemnité, pas plus que la manière de déterminer le montant de celle-ci, ne peuvent faire l'objet de clauses contractuelles valables (STEINAUER, op. cit., p. 90; HENGGELER, Die Beendigung der Baurechtsdienstbarkeit infolge Zeitablaufs und der vorzeitige Heimfall (art. 779c ff. ZGB), 2005, p. 179; ISLER/GROSS, Basler Kommentar, ZGB II, 6e éd. 2019, n. 9 ad art. 779f et 2 ad art. 779g CC); une fois survenu un cas de retour anticipé, les parties peuvent en revanche se mettre d'accord sur l'indemnité à verser au superficiaire (STEINAUER, op. cit., p. 90; HENGGELER, op. cit., p. 180; ISLER, Der Baurechtsvertrag und seine Ausgestaltung, 1973, p. 129). Le montant de celle-ci peut être inférieur à la valeur effective des constructions, la faute du superficiaire pouvant en effet en justifier une réduction (cf. art. 779g al. 1 CC). Il convient dès lors de procéder en deux étapes: il s'agit d'abord de déterminer l'indemnité équitable selon la valeur effective des constructions, pour ensuite éventuellement modérer ce montant en fonction des éléments subjectifs du cas concret, à savoir le comportement fautif du superficiaire (art. 4 CC ; STEINAUER, op. cit., p. 90; HENGGELER, op. cit., p. 184; ISLER/GROSS, n. 1 et 5 s. ad art. 779g CC ; cf. également Message, p. 1011; PIOTET, in Traité de droit privé suisse, volume V/2, 2e éd. 2012, n. 470). Il est alors possible que, tous ces éléments pris en compte, le propriétaire ne doive en définitive aucune indemnité (STEINAUER, op. cit., p. 90; ISLER/GROSS, op. cit., n. 6 ad art. 779g CC), voire que ce soit le superficiaire qui doive indemniser le propriétaire (STEINAUER, op. cit., p. 90). Le droit de superficie n'est transféré au propriétaire que si l'indemnité a été versée ou garantie (art. 779g al. 2 CC).

E. 5.1.2

Aux termes de l' art. 58 al. 1 CPC , le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (ne eat iudex ultra petita partium). La question de savoir si le tribunal a accordé plus ou autre chose que ce qu'une partie au procès a demandé se détermine en premier lieu selon les

conclusions formulées, le principe de la confiance imposant néanmoins leur interprétation à la lumière de la motivation lorsque leur libellé n'est pas clair ou imprécis (arrêts 5A_369/2016 du 27 janvier 2017 consid. 5.4 et les références; 5A_751/2019 du 25 février 2020 consid. 5.1).

E. 5.2

La cour cantonale a d'abord relevé que les conclusions de l'intimé étaient sujettes à interprétation s'agissant de l'indemnité de retour. Se référant au principe de la confiance, elle en a déduit qu'il fallait considérer que celles-ci devaient être comprises en ce sens que l'intimé sollicitait le retour de la servitude sans indemnité aucune ou moyennant une indemnité la moins élevée possible. La question de l'indemnité avait ainsi été valablement portée aux débats. Sur le fond, la Cour de justice a toutefois estimé que les superficiaires avaient renoncé à dite indemnité: le recourant, en omettant de conclure à son versement, même à titre subsidiaire, et l'intimée, en acquiesçant expressément au retour de la servitude sans contrepartie.

E. 5.3.1

Le recourant invoque la violation de l' art. 58 CPC en lien avec l' art. 779g CC , reprochant à la cour cantonale d'avoir retenu que l'intimé avait conclu à une absence totale d'indemnité en cas de retour anticipé de la servitude, voire à une indemnité la plus faible possible. Cette conclusion découlait de suppositions et d'une interprétation des écritures de l'intimé de manière contraire à celles-ci; elle se fondait au demeurant sur une application analogique d'une jurisprudence rendue en matière de droit de passage nécessaire (arrêt 5A_369/2016 du 27 janvier 2017), dont les circonstances factuelles étaient totalement différentes. Le recourant conclut en soulignant qu'il n'avait pas besoin de prendre lui-même de conclusions relatives à l'octroi d'une indemnité équitable en tant que celle-ci était obligatoire selon l' art. 779g CC .

E. 5.3.2

L'indemnité à verser au superficiaire constitue certes une condition d'un retour anticipé; elle peut néanmoins être réduite au point d'être ramenée à néant en cas de faute du superficiaire (consid. 5.1

supra).

Il est certes ici établi que, dans sa demande, l'intimé n'a pris aucune conclusion au fond concernant le versement d'une indemnité de retour en faveur du recourant. Il ressort néanmoins clairement de ses écritures que cette question a été abordée, l'intimé estimant - certes sur la base d'une disposition légale erronée, à savoir l' art. 779d CC - qu'aucune indemnité n'était due ou, qu'à tout le moins, une expertise devait être ordonnée afin d'en déterminer le montant (demande, p. 20s.; cf. également plaidoiries finales, p. 13). L'on comprend ainsi parfaitement de cette motivation que l'intimé entendait ne verser aucune indemnité au recourant et à l'intimée, voire une indemnité réduite, à fixer par expertise, même si cette conclusion implicite se fondait sur un raisonnement erroné. Dans ces conditions, le recourant ne pouvait se limiter à conclure à l'irrecevabilité de la demande comme il l'a fait dans ses déterminations devant l'autorité de première instance (cf. réponse, p. 17 s.; plaidoirie finale, p. 9 s.), mais se devait au contraire, à titre subsidiaire du moins, de motiver son droit à l'indemnité dans la mesure où celui-ci n'était pas acquis, vu la faute grave invoquée à son encontre et à celle de son ex-épouse; il ne s'y est d'ailleurs pas trompé

en présentant une motivation et une conclusion en ce sens devant l'autorité d'appel, qui, à juste titre, n'est pas entrée en matière à cet égard pour cause de tardiveté.

E. 6

Le recourant se plaint ensuite de la violation de l' art. 779f CC en lien avec les art. 18 et 402 ss CO , reprochant à la cour cantonale de l'avoir astreint, conjointement avec son ex-épouse, à verser à l'intimé la somme de 1'388'438 fr. plus intérêts au titre de l'emprunt que celui-ci avait lui-même remboursé pour le compte des superficiaires.

E. 6.1.1

Selon l' art. 844 al. 1 CC , le propriétaire d'un immeuble sur lequel a été constituée une cédula hypothécaire est soumis aux règles applicables en matière d'hypothèques, lorsqu'il n'est pas personnellement tenu de la dette hypothécaire. Cette disposition renvoie notamment à l' art. 827 CC , qui constitue un cas d'application de l' art. 110 ch. 1 CO (ATF 95 III 47 consid. 5; 62 II 118 consid. 1; arrêt 5A_549/2014 du 17 décembre 2014 consid. 2.3.1 [arrêt rendu entre l'intimé et le recourant, cf.

supra let. A.k]); il s'ensuit que le tiers qui paie pour dégrever son immeuble est légalement subrogé aux droits du créancier qu'il désintéresse (arrêt 5A_549/2014 précité ibid.).

Lorsque la cédula hypothécaire est remise au créancier en propriété à titre fiduciaire aux fins de garantie, il n'y a pas novation de la créance garantie; on distingue alors la créance abstraite ou cédulaire, constatée dans la cédula hypothécaire et garantie par le gage immobilier, de la créance causale ou créance de base, en général un contrat de prêt, pour laquelle la cédula a été remise en garantie, ces deux créances étant indépendantes l'une de l'autre (ATF 140 III 180 consid. 5.1.1. et les arrêts cités; arrêt 5A_549/2014 précité consid. 2.3.2).

La subrogation aux droits du créancier se rapporte aux créances abstraites incorporées dans les cédulas, en sorte que le tiers propriétaire qui désintéresse le créancier obtient la restitution des titres hypothécaires et acquiert les droits accessoires attachés aux créances cédulaires, devenant ainsi titulaire (sur son propre immeuble) du gage immobilier qui les garantit (arrêt 5A_549/2014 précité consid. 2.3.2 et les références).

Selon la doctrine, le tiers propriétaire du gage qui a désintéressé le créancier acquiert une créance récursoire issue du rapport (de couverture) avec le débiteur, le plus souvent un contrat de mandat (art. 398 ss CO); cette créance, qui concourt avec la créance subrogatoire, se fonde sur l' art. 402 al. 1 CO et n'est assortie d'aucun droit accessoire (SIMONIUS, *Probleme des Drittpfandes*, in: RDS 1979 I 359, p. 369 ss; SIMONIUS/SUTTER, *Schweizerisches Immobiliarsachenrecht*, vol. II, 1990, p. 202 ss; TEVINI, in: *Commentaire romand, CO I*, 2e éd., 2012, n. 10, 11 et 14 ad art. 110 CO , avec les références citées par ces auteurs; cf. aussi STEINAUER, in: *Zürcher Kommentar, Der Schuldbrief, Die Anlehensobligationen mit Grundpfandrecht*, 2e éd. 2015, n. 13 ad art. 844 CC ; STAEHELIN, in: *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, 6e éd. 2019, n. 1 ad art. 844 CC ; cf. encore arrêt 5A_549/2014 consid. 2.3.2, lequel relève cet avis doctrinal sans néanmoins le confirmer).

E. 6.1.2

Selon l' art. 394 CO , le mandat est le contrat par lequel le mandataire s'oblige, dans les termes de la convention, à gérer l'affaire dont il s'est chargé ou à rendre les services qu'il a promis (al. 1). La conclusion d'un contrat de mandat n'est soumise à aucune exigence de

forme (art. 11 al. 1 CO ; arrêt 4A_36/2013 du 4 juin 2013 consid. 2.3 et les références); elle suppose un accord de volonté des parties, qui peut être tacite et résulter d'actes concluants, sur la nature des prestations de services à fournir par le mandataire et sur le fait de les soumettre à un régime contractuel, qui sont les deux éléments essentiels de ce contrat (TERCIER ET AL., Les contrats spéciaux, 5e éd. 2016, n. 4371 ss). La volonté de s'engager contractuellement découle notamment de l'existence d'un intérêt propre, juridique ou économique de la personne qui accomplit la prestation, ou de l'intérêt reconnaissable du bénéficiaire du service fourni (ATF 141 V 112 consid. 5.2.1 et la référence).

Le mandat peut être exceptionnellement passé à titre gratuit, le mandant devant néanmoins rembourser au mandataire, en principal et intérêts, les avances et frais que celui-ci a faits pour l'exécution régulière du mandat (cf. art. 402 al. 1 CO). L'expression "exécution régulière du mandat " signifie que, pour être remboursable, une impense doit avoir objectivement été nécessaire à l'exécution du mandat ou correspondre aux instructions du mandant (arrêts 4C.199/2004 du 11 janvier 2005 consid. 10.3.2.1; 4A_424/2014 du 4 février 2015 consid. 2 non publié aux ATF 141 IV 71 ; 4A_313/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.2). Dans la première hypothèse - qui seule ici entre en considération -, les impenses doivent apparaître objectivement dictées par l'exécution du mandat, au regard des circonstances d'espèce telles qu'elles étaient connues du mandataire; il faut se placer du point de vue d'un mandataire diligent et de bonne foi (arrêt 4A_313/2018 précité ibid. et les références doctrinales).

E. 6.2

La cour cantonale a considéré qu'en remboursant la somme de 1'388'438 fr. à F. _____, l'intimé avait été subrogé

ex lege à celui-ci dans la titularité des créances cédulaires, ce qui lui avait permis d'obtenir la restitution des cédules hypothécaires grevant les immeubles dont il était propriétaire. L'intimé ne se prévalait cependant pas actuellement des créances cédulaires dont il disposait à l'encontre du recourant, mais faisait valoir une créance récursoire, issue de son rapport de couverture vis-à-vis de son ex-gendre: en acceptant de garantir par son immeuble la bonne exécution des obligations des emprunteurs superficiaires, l'intimé leur avait en effet fourni une prestation de service durable, dans leur intérêt reconnaissable, laquelle pouvait manifestement constituer le fondement d'un contrat de mandat. Bien que celui-ci n'eût pas été prévu dans le contrat de superficie, il fallait cependant admettre qu'il avait été ici conclu par actes concluants et que l'intimé pouvait ainsi se voir rembourser les avances et autres frais encourus dans le cadre du mandat conclu avec les superficiaires, dont le remboursement litigieux. Nonobstant l'absence d'instruction particulière des mandants, il convenait en effet de reconnaître que celui-ci était intervenu dans leur intérêt et donc dans l'exécution régulière du mandat confié à l'intimé. A défaut, les emprunteurs se seraient trouvés enrichis sans cause légitime lors du remboursement de leur dette par l'intimé et seraient alors tenus à restitution envers lui conformément à l' art. 62 CO , avec les mêmes conséquences.

E. 6.3

Le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir établi une connexité étroite entre les contrats de prêt et de superficie alors que ceux-ci n'avaient pas été conclus entre les mêmes parties et réglaient des questions juridiques différentes. Si l'on pouvait certes admettre avec réserve l'existence d'un contrat de mandat à titre gratuit dans la mise à disposition de sa

parcelle par l'intimé en garantie du crédit de construction, l'on ne pouvait en revanche parvenir à la même conclusion s'agissant du remboursement de ce crédit, dont les conditions étaient prévues par un contrat séparé entre la banque et les superficiaires exclusivement. Le recourant soutient qu'en réalité, en raison des relations familiales unissant les intimés, la décision de rembourser le prêt de construction correspondait plutôt à un acte de complaisance à titre gratuit qu'à un acte contractuel, en sorte que l'intimé n'était pas fondé à en réclamer le remboursement.

E. 6.4

Il est en l'espèce établi que l'intimé a été subrogé aux droits de F._____ conformément à l' art. 827 al. 2 CC , cette subrogation lui ayant permis d'exiger le transfert des cédules hypothécaires (arrêts 5A_549/2014 précité consid. 2.3.1; 4A_70/2013 du 28 mai 2013 consid. 2.3 [arrêt rendu entre l'intimé et F._____]).

Il faut néanmoins admettre qu'en réclamant aux superficiaires le remboursement de la somme versée en vue de désintéresser le créancier, il serait surprenant que l'intimé fasse valoir la créance subrogatoire, incorporée dans les cédules dont il a obtenu la restitution, son exécution forcée ne pouvant aboutir qu'à la réalisation de sa parcelle. Ainsi que l'a retenu la cour cantonale et vu l'avis émis sur ce point par la doctrine précitée, il s'agit bien plutôt de retenir que l'intimé invoque la créance récursoire issue du rapport de couverture qui le lie aux intéressés et dont le fondement est un contrat de mandat.

Le recourant paraît vouloir distinguer deux contrats de mandat, à savoir l'un, lié à la mise à disposition de la parcelle et l'autre, au remboursement du prêt. Il convient pourtant de n'en retenir qu'un seul, consistant dans la mise à disposition du bien-fonds en vue de garantir la dette des superficiaires à l'égard de leur créancier, étant précisé que l'existence du contrat de prêt entre les superficiaires et leur banque n'est ici nullement pertinent. L'existence de ce mandat - au demeurant admise par l'intimé - peut se déduire implicitement du contrat de superficie lui-même, dont il ressort qu'en vue de garantir le crédit de construction destiné au nouveau bâtiment, l'intimé se déclarait d'accord de grever son immeuble en faveur du créancier hypothécaire: l'on se trouve donc bien face à une prestation de service, dans l'intérêt manifeste des superficiaires. Si les parties n'ont certes pas conclu de contrat exprès, ni fixé de rémunération en faveur du mandataire pour le service rendu, il n'en demeure pas moins que l'on ne saurait retenir que l'intimé aurait renoncé aux frais encourus pour l'exécution de ce mandat, dont le remboursement est prévu par l' art. 402 al. 1 CO . Le désintéressement de F._____ à concurrence de 1'388'438 fr. en fait précisément partie. Comme l'a retenu à juste titre la cour cantonale, le fait que l'intimé ait agi dans son intérêt propre et sans instruction de ses mandants, ne permet pas de retenir à son encontre une violation de son mandat ou une action hors du cadre de celui-ci en tant que son action a été motivée par la défaillance préalable des superficiaires, en vue d'éviter une éventuelle réalisation forcée de l'immeuble sur lequel est érigée la construction objet du droit de superficie.

E. 7

Le recourant prétend enfin que lui réclamer le paiement de la somme de 1'388'438 fr. serait constitutif d'abus de droit, voire arbitraire.

E. 7.1

Selon l' art. 2 al. 2 CC , l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Cette disposition permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances d'espèce, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire. L'application de l' art. 2 al. 2 CC doit rester restrictive, comme l'exprime l'adjectif " manifeste " utilisé dans le texte légal (ATF 143 III 279 consid. 3.1; 140 III 583 consid. 3.2.4; 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

E. 7.2

La cour cantonale a considéré qu'en exigeant des superficiaires le versement de la somme de 1'388'438 fr., l'intimé ne faisait que respecter les termes du contrat de superficie, lequel mettait expressément ce coût à la charge des superficiaires: il n'abusait ainsi nullement de sa position en poursuivant ce paiement. Le fait qu'il obtint de surcroît le bénéfice de la construction financée au moyen de la somme précitée résultait de l'omission du recourant et de l'intimée de conclure en temps utile au paiement de l'indemnité prévue par la loi pour le retour anticipé de la servitude. L'intimé ne pouvait ainsi être tenu pour responsable des carences de ses parties adverses à cet égard. Les juges cantonaux ont par ailleurs précisé que le recourant n'articulait aucun chiffre quant à la valeur résiduelle actuelle de la construction revenant à l'intimé avec la servitude, n'ayant pas donné suite à sa proposition visant à la détermination de dite valeur par expertise et se référant à une expertise conduite dans le cadre du procès en divorce il y a près de dix ans; à défaut d'indication quant à l'état actuel de la construction, il ne pouvait être exclu que celle-ci soit actuellement notablement moins élevée que son coût de construction initial. Enfin et surtout, la cour cantonale a souligné que le contrat de superficie ne mettait aucune rente à la charge des superficiaires en sorte que ceux-ci avaient pu disposer du bien-fonds de l'intimé - situé en bordure immédiate du lac Léman - sans contrepartie et ce depuis près de trente ans s'agissant du recourant: il n'apparaissait dès lors nullement abusif que le recourant dût assumer le coût de la construction dont il avait joui sur ce bien-fonds comme cela était initialement prévu, en sus de devoir restituer à l'intimé sa part de ladite construction sans indemnité.

E. 7.3

Pour l'essentiel, le recourant soutient que l'arrêt cantonal aurait pour conséquence de le dépouiller: non seulement il devait restituer l'usage de la maison à l'intimé, quitter celle-ci sans indemnité, restituer le montant du prêt de 1'388'438 fr. 50, mais encore s'acquitter d'une soulte de près de 2 millions à son ex-épouse. L'arrêt violerait ainsi l' art. 2 al. 2 CC , mais serait également constitutif d'arbitraire.

L'on relèvera qu'entre les lignes, le recourant tente de revenir sur certains griefs dont le sort est déjà scellé, à savoir l'indemnité de retour et le remboursement du prêt (cf. consid. 5 et 6 supra). Il n'y a pas lieu d'y revenir. Il convient par ailleurs de souligner que la référence au versement de la soulte auquel il a été astreint dans le cadre de son divorce n'est pas déterminante en tant que ce versement a été jugé inexécutable (cf.

supra let. A.f.c). Pour le surplus, le recourant ne s'en prend pas efficacement à la motivation cantonale liée à la valeur résiduelle de la maison, se limitant à affirmer à cet égard qu'il serait notoire que le prix de l'immobilier n'aurait cessé d'augmenter à Genève depuis dix

ans, en sorte que la référence à l'expertise judiciaire conduite à cet égard dans le cadre du jugement de divorce serait fondée; de même, il ne conteste pas avoir bénéficié gratuitement pendant près de trente ans de la servitude litigieuse, se prévalant à cet égard de l'accord convenu entre les parties au contrat de superficie. Essentiellement appellatoire, son argumentation ne permet pas de retenir que la motivation cantonale serait contraire au droit, voire arbitraire.

E. 8

Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais sont à la charge du recourant qui succombe (art. 66 al. 1 LTF); celui-ci versera en outre une indemnité de dépens aux intimés pour leurs déterminations concluant avec succès au rejet de la requête d'effet suspensif (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.