

BGer 5A_985/2022 vom 28. September 2023

Bundesgericht, 2023-09-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_985_2022

FR: TF 5A_985/2022 du 28 septembre 2023

IT: TF 5A_985/2022 del 28 settembre 2023

Erwägungen

E. 1.1

La décision attaquée confirme le prononcé de première instance ordonnant la vente aux enchères publiques d'un droit de superficie, régissant ses modalités, prévoyant la répartition du produit de la vente entre les héritiers et désignant un notaire afin de procéder à toutes les opérations utiles à l'exécution du partage. Elle met ainsi définitivement fin au procès en partage du droit de superficie en statuant sur toutes les conclusions des parties et en réglant de manière exhaustive les modalités d'exécution du partage en lien avec ce droit. Elle constitue donc une décision finale au sens de l' art. 90 LTF .

Déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi contre une telle décision, rendue en matière civile

(art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint manifestement 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), par des parties recourantes qui ont succombé dans leurs conclusions prises devant l'autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 et 76 al. 1 LTF), le recours est en principe recevable au regard des dispositions qui précèdent.

E. 1.2

Les conclusions purement cassatoires des recourants sont exceptionnellement admissibles. En effet, comme il n'appartient en principe pas au Tribunal fédéral, en tant que juge du droit, d'administrer des preuves et de compléter l'état de fait, il n'aurait d'autre choix, s'il accueillait le recours et ainsi admettait qu'une nouvelle expertise devait être mise en oeuvre, que de renvoyer la cause à l'autorité cantonale pour ce faire (ATF 134 III 379 consid. 1.3).

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel

(ATF 136 I 241 consid. 2.1; 136 II 304 consid. 2.4). 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 LTF , il n'examine en principe que les griefs soulevés; sauf en cas d'erreurs manifestes, il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (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). 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 147 I 73 consid. 2.1; 146 III 303 consid. 2; 144 II 313 consid. 5.1; 142 III 364 consid. 2.4).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 147 I 73 consid. 2.2; 144 II 246 consid. 6.7; 143 I 310 consid. 2.2 et la référence) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause

(art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation précité (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 140 III 264 consid. 2.3). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit donc expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées. Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2;

140 III 16 consid. 1.3.1 et les références).

E. 3

e éd. 1988, p. 285).

Selon MOOSER, si la logique voudrait que la valeur du droit de superficie coïncide avec la différence de la valeur de l'immeuble non grevé et la valeur de l'immeuble grevé, la valeur de ce droit pour son bénéficiaire ne correspond pas (nécessairement) à la charge que celui-ci fait peser sur l'immeuble. Comme pour toute autre servitude, la valeur du droit de superficie doit se déterminer en fonction de l'avantage que son titulaire retire de ce droit, la valeur que le droit représente pour le propriétaire de l'immeuble grevé n'étant en soi pas pertinente (MOOSER,

op. cit., p. 87 s.). Ainsi, la méthode basée sur le rendement du droit de superficie, à savoir la deuxième méthode susmentionnée, doit être préférée dans la mesure où elle permet de calculer la valeur du droit indépendamment de la valeur du fonds (MOOSER, op. cit., p. 91 s.). Les autres auteurs précités ne motivent pas pour quelles raisons il conviendrait d'appliquer la méthode qu'ils proposent plutôt qu'une autre. CANONICA (op. cit., p. 109) relève néanmoins que, lors de l'évaluation du droit de superficie et du bien-fonds, les méthodes d'estimation axées sur les coûts, telles que notamment la méthode de la valeur réelle (intrinsèque) et la méthode de la valeur mixte, ne sont pas appropriées. Par ailleurs, si PRADERVAND-KERNEN (La valeur des servitudes, n. 674 ss p. 186 ss et n. 695 ss p. 192) - à qui les recourants se réfèrent - mentionne que la valeur d'un droit de superficie se détermine au moyen des méthodes traditionnelles de calcul applicables aux immeubles constructibles étant donné que ce droit a presque toujours pour objet un fonds bâti ou susceptible de l'être, elle retient néanmoins que la valeur du droit pour son bénéficiaire correspond au rendement que procurent les constructions et illustre son propos en présentant un calcul basé sur la valeur de rendement.

E. 3.1

La Cour de justice a constaté que l'expert avait répondu aux questions qui lui avaient été posées dans le cadre de l'ordonnance du 21 mai 2019 de manière complète et détaillée. Dite ordonnance mentionnait à juste titre que la méthodologie relevait de la mission confiée à l'expert. En effet, la question de savoir quelle méthode appliquer pour fixer la valeur du

droit de superficie litigieux revêtait, au vu des spécificités du cas d'espèce, une certaine complexité nécessitant des connaissances techniques spécifiques. L'expert avait estimé que la méthode de la valeur intrinsèque préconisée par les hoirs A2._____ ne se justifiait pas en l'espèce en raison de la durée du droit de superficie et des conditions atypiques et inhabituelles de ce droit, telles que l'absence de rente, l'absence d'indemnité à l'échéance du droit et l'absence de valeur définie pour les constructions existant au moment de la constitution du droit de superficie. Il avait précisé avoir fait intervenir la valeur intrinsèque selon les besoins spécifiques, directement ou indirectement, notamment dans la valeur locative, les frais d'entretien réguliers et la valeur finale. Le choix de la méthode retenue par l'expert reposait ainsi sur une justification solide et crédible, qui tenait compte des circonstances spécifiques du cas d'espèce. Nonobstant les contestations des hoirs A2._____, l'expert avait confirmé son choix quant à la méthode applicable tant dans son rapport que lors de son audition devant le Tribunal.

E. 3.2

Les recourants exposent que si l' art. 617 CC n'indique pas comment procéder pour estimer la valeur vénale d'un immeuble, la jurisprudence et la doctrine avaient établi la méthode et les critères d'évaluation. Il était admis que la valeur vénale d'un immeuble construit peut se calculer par une combinaison pondérée entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement, mais seulement dans la mesure où le rendement joue un rôle important dans les constructions ou s'il existe une " possibilité hautement vraisemblable et dans un avenir proche de mieux les utiliser ". Selon les recourants, une maison individuelle, au caractère exceptionnel ou ne pouvant pas être divisée en plusieurs appartements, n'est pas un objet de rendement et sa valeur vénale doit s'établir uniquement ou principalement en se fondant sur la valeur intrinsèque. Les motifs invoqués par l'expert pour s'écarter de la méthode de la valeur intrinsèque (durée restante du droit de superficie ainsi que l'absence de rente, d'indemnité de retour et de valeur définie pour les constructions existant au moment de la constitution du droit de superficie) importaient peu. Il fallait au contraire se référer au type de bâtiments concernés par le droit de superficie litigieux puisque ce droit conférait la propriété de ces bâtiments. Dès lors qu'en l'occurrence la Cour de justice avait constaté que " X._____ " était une maison de maître protégée, qui ne pouvait être divisée en appartements et qui ne présentait ainsi pas de perspective de meilleure utilisation, elle ne revêtait pas le caractère de rendement avec pour conséquence qu'il fallait s'orienter sur la méthode de la valeur intrinsèque. Les recourants ajoutent qu'une application de la méthode fondée sur la valeur intrinsèque se justifiait d'autant plus qu'elle était basée sur le critère vétusté, ce qui permettait de calculer la dépréciation de " X._____ " selon l'écoulement du temps, sans intégrer des travaux d'entretien de 500'000 fr. comme composante de l'évaluation. Ils relèvent en outre que la Cour de justice ne s'était pas assurée que la méthode de la valeur de rendement ne débouche pas sur une évaluation notablement différente de la valeur vénale, conformément au principe posé dans l'arrêt 2C_874/2010, alors qu'elle disposait pourtant d'une base de comparaison puisque l'expert avait chiffré la valeur marchande des bâtiments à 8'250'000 fr.

E. 3.3.1

La définition des critères servant à fixer la valeur vénale de l'objet est une question de droit que le Tribunal fédéral peut revoir librement (art. 106 al. 1 LTF). En revanche, la détermination de la valeur vénale est une question de fait que le Tribunal fédéral ne corrige que si elle résulte d'une appréciation arbitraire (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF; cf.

supra consid. 2.2; ATF 148 I 210 consid. 4.4.3 et les références; 133 III 416 consid. 6.3.3; 132 III 489 consid. 2.3; 122 I 168 consid. 2c; arrêt 5A_978/2020 du 5 avril 2022 consid. 4.1 et les références; voir également arrêt 5A_141/2007 du 21 décembre 2007 consid. 4.4.2).

E. 3.3.2

La valeur vénale est la valeur du marché, c'est-à-dire la valeur qui serait obtenue en cas de vente à un tiers indépendant (arrêt 5A_141/2007 précité consid. 4.1.3 publié in RNR 2009 p. 359).

Il existe plusieurs méthodes d'estimation pour déterminer la valeur vénale d'un bien immobilier. Les méthodes d'évaluation immobilière les plus courantes sont la méthode statistique, la méthode de la valeur réelle (ou intrinsèque) et la méthode de la valeur de rendement. Il existe également la méthode dite de la valeur mixte, qui résulte d'une combinaison de la méthode de la valeur réelle et de la méthode de valeur de rendement. L'adéquation d'une méthode dépend du type d'objet; il convient notamment de prendre en considération la manière dont les immeubles sont utilisés et si ceux-ci sont bâtis ou non bâtis (cf. FANKHAUSER/KÄMPF, *Der Streit um den Wert des Grundstücks*, FamPra.ch 2016 p. 598 ss, 602 s.; WOLF/EGGEL, in *Berner Kommentar*, 2014, no 26 ss ad art. 617 CC ; UNION SUISSE DES EXPERTS CANTONAUX EN MATIÈRE D'ÉVALUATION DES IMMEUBLES (ci-après: USECE), *Le manuel suisse de l'estimateur*, 5e éd. 2019, p. 83 ss). Selon la jurisprudence, la valeur vénale des biens immobiliers est déterminée de la manière la plus fiable sur la base des prix effectivement négociés pour des objets comparables (ATF 122 I 168 consid. 3a; 121 II 350 consid. 5d; arrêt 5A_304/2007 du 7 août 2007 consid. 4). Lorsqu'il n'existe aucun prix de comparaison, il convient d'appliquer les autres méthodes (ATF 122 I 168 consid. 3a; 115 Ib 408 consid. 2c; 114 Ib 286 consid. 7; voir

ATF 134 III 42 consid. 4 pour un cas d'application de la méthode mixte).

La doctrine préconise d'appliquer la méthode de la valeur intrinsèque, qui consiste à prendre en compte la valeur réelle du sol et actuelle des constructions, dans les cas où le rendement réalisable ne joue qu'un rôle secondaire, voire aucun rôle, par rapport à la valeur vénale, la méthode de la valeur de rendement, qui se base en principe sur les recettes et dépenses générées par l'exploitation d'un bien immobilier, étant particulièrement adaptée à des objets locatifs

(cf. FANKHAUSER/KÄMPF, *op. cit.*, p. 606 s.; USECE, *op. cit.*, p. 114 ss; voir également WOLF/EGGEL, *op. cit.*, no 33 ad art. 617 CC à propos de la méthode mixte).

E. 3.3.3.1

Le droit de superficie est la servitude en vertu de laquelle une personne a la faculté d'avoir ou de faire des constructions, soit sur le fonds grevé, soit au-dessous (art. 779 al. 1 CC). Il donne ainsi le moyen de dissocier la propriété du fonds de la propriété des constructions qui s'y trouvent au moment de la constitution ou qui sont édifiées par la suite: en dérogation au principe de l'accession énoncé à l' art. 667 CC , ces constructions sont la propriété du titulaire du droit de superficie, conformément à l' art. 675 al. 1 CC (ATF 141 II 326 consid. 6.1; 133 III 311 consid. 3.2.1). Même s'il peut être octroyé gratuitement, le droit de superficie est généralement accordé moyennant une contre-prestation, qui représente la rente du sol

(ATF 141 II 326 consid. 6.1 et les références). A l'extinction du droit de superficie (généralement au terme prévu par les parties, cf. ATF 133 III 311 consid. 4.2.1), le principe de l'accession s'applique à nouveau et les constructions font retour au propriétaire du fonds (art. 779c CC). Pour cet avantage, celui-ci doit en principe verser une indemnité équitable en vertu de l' art. 779d CC .

E. 3.3.3.2

La détermination de la valeur du droit de superficie doit tenir compte du fait que le superficiaire n'est pas propriétaire du terrain (MARYSE PRADERVAND-KERNEN, La valeur du droit de superficie, in Bénédict Foëx [éd.], Droit de superficie et leasing immobilier, Genève 2011, p. 25 ss, 40 s.;

La même , La valeur des servitudes foncières et du droit de superficie, 2007, (cité ci-après: La valeur des servitudes), n. 674 et 677 p. 186 s.). Plusieurs éléments entrent en considération dans le calcul de la valeur de ce droit, dont la valeur de la construction, la rente à verser au propriétaire et le montant de l'indemnité de retour (cf. MICHEL MOOSER, Le droit de superficie - Enjeux économiques, in La densification du territoire et son impact sur les transactions immobilières, 2019, n. 44 ss p. 91 s.; USECE, op. cit., p. 258 s.; FRANCESCO CANONICA, Die Bewertung von Baurecht, Nutzniessung und Wohnrecht, 2016, p. 109 et 127 ss). Présentant les différentes manières de calculer la valeur d'un droit de superficie envisagées par la doctrine, MOOSER (op. cit., loc. cit.) distingue plusieurs méthodes. Une première se fonde sur la valeur (intrinsèque) du fonds (calculée comme si cet immeuble n'était pas grevé et réduite en fonction de la durée restante du droit), à quoi il convient de soustraire la valeur capitalisée de la rente superficiaire encore due et d'y ajouter la valeur escomptée de l'indemnité de retour (cf. CANONICA, op. cit., p. 109 et 127 ss; voir aussi USECE, op. cit., p. 257 ss). Une deuxième se base sur le rendement du droit de superficie (calculé en prenant en compte le rendement annuel de l'immeuble entier) selon la durée du droit, à quoi il convient de déduire la rente de superficiaire et d'y ajouter la valeur escomptée de l'indemnité de retour (cf. PRADERVAND-KERNEN, op. cit., p. 44 et 47;

La même , La valeur des servitudes, n. 679 ss

p. 187 ss et n. 695 ss p. 192). Une troisième consiste à capitaliser le montant de la rente, sans tenir compte de la valeur des constructions (cf. SCHAETZLE/WEBER, Manuel de capitalisation, 2001, p. 303). Enfin, une quatrième applique par analogie les règles relatives à l'estimation des immeubles bâtis, mais en remplaçant, dans le calcul de la valeur réelle, la valeur du terrain par la valeur capitalisée de la rente superficiaire (cf. NAEGELI/HUNGERBUEHLER, Handbuch des Liegenschaften,

E. 3.4

Il résulte de ce qui précède qu'il existe plusieurs méthodes pour évaluer la valeur vénale d'un droit de superficie et que la doctrine n'est pas unanime sur la méthode à appliquer ni sur les critères à prendre en considération dans le choix de celle-ci. Cela étant, en tant que les recourants soutiennent que, comme pour tout immeuble construit, seules les méthodes de la valeur intrinsèque ou mixte sont applicables, ils ne font qu'exprimer leur point de vue.

Il ressort en particulier du rapport d'expertise (cf.

supra consid. B.c) que l'expert, rejoignant la position de MOOSER précédemment exposée, a motivé le choix de sa méthode par le fait que la valeur d'un droit de superficie devait s'estimer pour le superficiaire en fonction des avantages financiers (valeur locative) qu'il en retire pour la durée restant jusqu'à l'échéance. Or, les recourants ne critiquent pas cette motivation que les juges cantonaux ont fait entièrement leur. En particulier, ils n'exposent pas de quelle manière, au vu des circonstances particulières du cas d'espèce (notamment de la nature des constructions, des possibilités limitées d'entreprendre des travaux en raison du classement de la parcelle et de la durée de ce droit sans indemnité à son échéance), le bénéficiaire disposerait de meilleures possibilités de valoriser son droit de superficie que par l'utilisation des constructions dans leur configuration actuelle jusqu'à l'échéance du droit, les recourants admettant eux-mêmes en page 19 de leur mémoire que " X. _____ " ne présente pas de meilleure perspective d'utilisation.

La référence à l'arrêt 2C_874/2010 du 12 octobre 2011, consid. 6, n'est d'aucun secours aux recourants. Dans cet arrêt, la II e Cour de droit public était amenée à examiner si l'estimation d'un droit de superficie par capitalisation de l'état locatif respectait le cadre défini à

l'art. 14 al. 1 LHID . Or cette disposition précise expressément que les éléments de fortune doivent être évalués à la valeur vénale avec une éventuelle prise en considération " appropriée " de leur valeur de rendement, raison pour laquelle la jurisprudence rendue en matière fiscale souligne que l'évaluation ne doit pas être fondée sur le seul critère du rendement et ne doit pas aboutir à des résultats qui s'écartent par trop de la valeur vénale (voir arrêt 2C_874/2010 précité consid. 3.1 et les arrêts cités). Par ailleurs, la logique qui prévaut sur le plan fiscal est différente de celle du cas d'espèce dans la mesure où il s'agit de répartir la charge fiscale entre les propriétaires des fonds servant et dominant (cf. arrêt 2C_874/2010 précité consid. 6.2). Les valeurs du fonds dominant et du fonds servant sont dès lors envisagées d'un même point de vue et non du point de vue des propriétaires respectifs (cf. MOOSER, op. cit., p. 88; voir également PRADERVAND-KERNEN, La valeur des servitudes, p. 160 ss). Les recourants ne sauraient donc valablement déduire de l'arrêt 2C_874/2010 que la jurisprudence retient, en matière civile, que l'estimation d'un droit de superficie ne peut se fonder sur la valeur de rendement que lorsque le bâtiment objet de ce droit est un immeuble locatif, respectivement que cette valeur ne doit pas être trop éloignée de la valeur intrinsèque.

Il sera du reste rappelé que l'expert a indiqué dans son rapport avoir fait intervenir la valeur intrinsèque selon les besoins spécifiques en présence, directement ou indirectement, notamment dans la valeur locative, les frais d'entretien réguliers et la valeur finale (cf.

supra consid. B.c), sans que les recourants contestent spécifiquement ce point. Au surplus, le seul fait que la méthode de la valeur intrinsèque prenne en compte le critère de vétusté ne suffit pas à remettre en cause la méthode choisie par l'expert; la critique des recourants selon laquelle l'évaluation de la valeur du droit de superficie ne devait pas tenir compte des futurs travaux d'entretien sera examinée au consid. 6 ci-dessous.

Il découle de ce qui précède que les recourants ne parviennent pas à démontrer que la Cour de justice aurait erré en validant le choix de la méthode d'évaluation préconisée par l'expert, respectivement qu'il se justifierait de mettre en oeuvre une nouvelle expertise pour ce motif.

E. 4

Les recourants reprochent à la Cour de justice d'avoir dénié le caractère contradictoire et arbitraire des constatations contenues dans le rapport d'expertise.

E. 4.1

Selon l'arrêt querellé, les constatations de l'expert concernant l'étendue du droit de servitude n'étaient pas contradictoires, ni arbitraires. L'expert avait établi trois variantes: la première correspondant à un droit de superficie avec un usage limité aux constructions et un accès restreint à celles-ci par la cour nord, la deuxième tenant compte d'un droit s'étendant aux cheminements (allées en gravier) entourant les bâtiments ainsi qu'à la terrasse (partie plate d'environ 700 m²) et la troisième comprenant l'accès au parc entourant " X. _____ ". Bien que certains termes pouvaient légèrement varier, par exemple: " terrasse ", " terrasse-jardin " ou " terrasse-jardin (en gravier) ", ces variantes correspondaient et répondaient aux exigences de l'ordonnance d'expertise et ne différaient pas de celles figurant dans le rapport complémentaire du 12 mars 2021, qui ne faisait qu'en préciser les surfaces en m². Dans la mesure où ces trois variantes avaient pour but de permettre trois évaluations du droit de superficie selon son étendue et que ces évaluations n'étaient que des estimations en vue de la vente aux enchères à venir, il ne revenait pas à l'expert de délimiter chaque hypothèse de manière plus précise. À cet égard, les griefs des appelants quant au mesurage des surfaces en m² effectué par l'expert tombaient à faux dès lors que celui-ci avait indiqué en audience ne pas avoir tenu compte, dans les trois variantes, des surfaces exactes en m². Selon l'expert, il convenait davantage de prendre en considération une appréciation subjective que procuraient les trois différentes variantes, le nombre de m² étant relégué au second plan.

E. 4.2

Soulevant un grief d'arbitraire dans l'établissement des faits, les recourants estiment d'abord que l'arrêt attaqué devrait être complété en ce sens que le complément d'expertise du 12 mars 2021 mentionnait que " les surfaces autour de l'orangerie ne sont pas incluses dans les périmètres ". Par ailleurs, il devait être aussi constaté que le plan joint à ce complément montrait que la variante 1 était insuffisante pour accéder à l'orangerie et à la serre séparées de la maison de maître et que cette maison disposait de nombreuses issues, face au jardin et latéralement. Les recourants soutiennent ensuite qu'il était erroné de considérer que les constatations de l'expert dans le rapport principal correspondaient aux exigences de l'ordonnance du 21 mai 2019 et ne différaient pas de celles figurant dans le complément d'expertise. La Cour de justice se bornait à retenir que le rapport d'expertise contenait des termes pouvant légèrement varier, en se réfugiant derrière la prétendue appréciation subjective de l'expert que procuraient les trois variantes. Au-delà du métrage des surfaces des droits d'accès que l'expert avait mentionné et qui contrastait singulièrement avec les instructions de l'ordonnance précitée, elle s'était abstenue de vérifier ce que contenait le complément d'expertise et le plan qui y était joint. Elle n'avait ainsi pas recherché si, sur la base de ces éléments, le rapport d'expertise était lacunaire ou contradictoire et, par conséquent, si l'appréciation subjective de l'expert pour estimer les droits d'accès était correcte. Celui-ci ne s'était du reste pas expliqué sur les surfaces manquantes de la variante 1, comprises dans la variante 2, entre la maison de maître et les deux autres bâtiments. Or une vérification circonstanciée aurait permis à la Cour de justice de vérifier que l'accès à l'orangerie et à la serre n'était pas possible au moyen de la variante 1. En approuvant la décision du Tribunal sur le choix de cette variante, la Cour de justice avait ainsi violé son devoir de contrôle. Elle avait aussi violé leur droit à la preuve, en retenant à tort qu'ils

n'avaient pas démontré que les allées et le jardin étaient indispensables à l'utilisation des bâtiments et que l'expert s'était conformé aux hypothèses posées dans l'ordonnance précisant sa mission.

E. 4.3

Il y a lieu au préalable de distinguer les critiques des recourants concernant de prétendus manquements de l'expertise en lien avec l'estimation de la valeur du droit de superficie selon les trois variantes telles que prévues dans l'ordonnance du Tribunal du 21 mai 2019 (cf.

infra consid. 4.3.1) de celles portant sur la question préjudicielle de la détermination de l'étendue de ce droit en lien avec ces trois variantes et, en particulier, sur le choix de la variante 1 (cf.

infra consid. 4.3.2).

E. 4.3.1

Concernant ces premières critiques, il ressort de l'arrêt attaqué que l'ordonnance du Tribunal donnait pour mission à l'expert d'estimer la valeur vénale des bâtiments nos 70, 190 et 815 et leurs canalisations, en tenant compte pour la variante 1 d'un droit d'accès menant de la route de U._____ à la cour intérieure et à ses places de parc à voitures seulement (cf.

supra consid. B.b). Or, il n'est pas établi que les parties auraient remis en cause dite ordonnance et les recourants admettent d'ailleurs dans leur recours (p. 22) que celle-ci tenait entièrement compte de leurs suggestions de questions à l'expert en spécifiant trois droits d'accès au sol non bâti. Cela étant, il n'apparaît pas que le grief d'arbitraire en lien avec l'absence de constatation du contenu du complément d'expertise et du plan annexé à ce complément satisfasse aux réquisits en la matière (cf.

supra consid. 2.2), dès lors notamment que ces éléments n'étaient déjà pas constatés dans le jugement de première instance et que les recourants ne prétendent pas s'en être prévalus dans leur appel. Dût-on prendre en compte ces compléments qu'ils ne permettraient de toute manière pas d'établir l'existence de contradictions dans l'expertise en lien avec l'étendue du droit d'accès de la variante 1, telle que définie dans l'ordonnance du 21 mai 2019. Il résulte en effet du plan précité que la surface correspondant à la variante 1 - et comprenant dans son périmètre le chemin d'accès à la route de U._____, la cour intérieure et les places de parc - jouxte l'orangerie et que ce bâtiment est attenant à la serre. Par ailleurs, les recourants admettent que ces deux bâtiments sont communicants (recours, p. 24). Ainsi, contrairement à ce qu'ils expliquent, ce plan ne permet pas de constater que la variante 1 ne donnerait pas accès à l'orangerie et à la serre par la cour intérieure, comme mentionné dans l'ordonnance. Le fait que le complément d'expertise indiquerait que les surfaces autour de l'orangerie ne sont pas incluses dans les périmètres n'amène pas non plus à un tel constat, à tout le moins en l'absence d'explications détaillées des recourants à ce propos. En outre, en tant que ceux-ci reprochent à l'expert d'avoir tenu compte d'un sentiment plutôt que du nombre de m² pour évaluer le droit de superficie selon les trois variantes, ils perdent de vue que l'ordonnance du Tribunal n'imposait pas de procéder à une estimation en fonction des m² nécessaires pour accéder aux bâtiments et ils n'exposent pas en quoi le critère retenu par l'expert conduirait à une estimation erronée du droit de superficie, respectivement que seule une prise en compte de la surface en m² serait adéquate pour estimer la valeur de ce droit selon les différentes variantes. L'on peine ainsi à saisir en quoi la Cour de justice aurait

violé leur droit à la preuve ou aurait eu tort d'écarter leurs griefs relatifs au mesurage des surfaces de chaque droit d'accès et aux variations des termes utilisés dans l'expertise.

Il résulte de ce qui précède que les recourants ne démontrent pas que l'expert ne se serait pas conformé à sa mission, respectivement que l'expertise contiendrait des erreurs qui justifieraient la mise en oeuvre d'une nouvelle expertise. Le grief doit donc être rejeté pour autant que recevable.

E. 4.3.2

En lien avec la question préjudicielle relative à l'étendue du droit de superficie, les recourants relèvent que, pour la fixation de la mise à prix, le droit de superficie devrait correspondre au droit d'accès 3 de l'ordonnance du 21 mai 2019, soit à l'entier de la parcelle n°

aaa, subsidiairement au droit d'accès 2. Ils soutiennent en substance que le droit d'usage sur le sol non bâti fait partie du contenu légal du droit de superficie en tant qu'accessoire économique exercé dans un rapport de fonctionnalité avec le but des constructions. La Cour de justice ayant constaté en l'espèce que le droit de superficie avait pour objet une maison de maître et ses dépendances, il était faux de retenir que les allées et le jardin n'étaient pas nécessaires à l'utilisation des bâtiments.

E. 4.3.2.1

Le mémoire de recours adressé au Tribunal fédéral doit comporter des conclusions sur le sort des prétentions en cause, à allouer ou à rejeter par le tribunal (ATF 134 III 379 consid. 1.3;

133 III 489 consid. 3; arrêt 4A_6/2021 du 22 juin 2021 consid. 2). De plus, la partie recourante doit indiquer sur quels points elle demande la modification de la décision attaquée. Les conclusions doivent en principe être libellées de telle manière que le Tribunal fédéral puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. En règle générale, les conclusions portant sur des prestations en argent doivent être chiffrées (ATF 134 III 235 ; voir aussi

ATF 137 III 617 consid. 4.2 et 4.3, relatif à l'art. 311 al. 1 CPC). Lorsque la partie recourante invoque à l'appui de ses conclusions principales plusieurs motifs cumulatifs, elle doit prendre des conclusions subsidiaires pour le cas où l'un ou l'autre seul de ces motifs serait admis, de sorte que le Tribunal fédéral soit en mesure, en cas d'admission de l'un et/ou l'autre des motifs soulevés, de modifier les chiffres retenus dans l'arrêt attaqué à charge ou en faveur de l'une ou l'autre des parties (arrêt 4A_6/2021 précité loc. cit. et l'arrêt cité).

E. 4.3.2.2

En l'occurrence, la Cour de justice a considéré que le Tribunal était fondé à retenir la variante 1 pour la fixation de la mise à prix, comprenant un droit d'accès aux constructions et aux canalisations y relatives par la cour nord. Devant le Tribunal fédéral, les recourants prennent uniquement des conclusions en renvoi afin que la Cour de justice ordonne une nouvelle expertise dans laquelle l'expert désigné devra procéder à l'estimation de la valeur vénale du droit de superficie en tenant compte d'un droit d'usage de toute la parcelle n°

aaa, subsidiairement d'un droit d'usage selon la variante 2. Ce faisant, ils n'ont pas envisagé la possibilité que leurs critiques formées à l'encontre de l'expertise querellée soient rejetées, en prenant des conclusions subsidiaires chiffrées tendant à ce que la mise à prix du droit de

superficie se fasse à un autre prix que la variante 1, par exemple au prix des variantes 2 ou 3 fixé dans le rapport d'expertise. Il en résulte que même dans l'hypothèse où l'on devrait admettre leurs critiques sur l'étendue du droit d'usage compris dans le droit de superficie, il ne serait de toute manière pas possible de réformer l'arrêt attaqué sur ce point, faute de conclusions (chiffrées) correspondantes pouvant être reprises dans le dispositif du présent arrêt. Partant, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant leurs critiques à cet égard.

E. 5

Les recourants contestent qu'un taux de vétusté des bâtiments ait été retenu dans l'évaluation du droit de superficie, au vu des restrictions de droit public liées au caractère historique d'un bâtiment classé, comme l'interdiction de le démolir ou de modifier sa structure. Il ressortait en effet de l'état de fait que " X. _____ " était " mise à l'inventaire " et qu'elle ne pouvait pas être divisée en plusieurs logements. Or, l'expert n'en avait pas tenu compte puisqu'il avait estimé que le nombre des installations sanitaires était insuffisant pour être adapté au marché locatif.

Il n'apparaît pas, à la lecture de l'arrêt querellé (cf. art. 105 al. 1 LTF), que l'expert aurait omis de prendre en considération dans son rapport que le bâtiment faisait l'objet d'une décision de classement, celui-ci mentionnant notamment que le domaine avait été classé le 21 juin 2017 et arrêtant l'investissement minimum nécessaire pour respecter les obligations d'entretien d'une construction classée à 500'000 fr.

(cf.

supra consid. B.c). Une telle omission ne saurait en tous les cas résulter du constat de l'expert en lien avec l'insuffisance d'installations sanitaires pour le marché locatif dans la mesure où ce constat doit être compris en ce sens que le nombre d'installations n'était pas adapté " pour la location d'une maison de ce standing " et non en ce sens que le nombre d'installations était insuffisant pour créer des appartements locatifs. Dès lors qu'au surplus, les recourants n'exposent pas pour quelles raisons les restrictions de droit public qu'ils invoquent de manière générale empêcheraient d'augmenter le nombre de ces installations, leur critique doit être écartée.

E. 6

Les recourants font grief à la Cour de justice d'avoir confirmé la prise en compte de frais d'entretien sur les constructions dans le calcul de la valeur du droit de superficie.

E. 6.1

La Cour de justice a relevé que l'expert avait déduit de la valeur du droit de superficie 500'000 fr. à titre de travaux minimum d'investissement ainsi que 57'500 fr. à titre de frais d'entretien courant et de frais de fonctionnement. Le Tribunal avait maintenu la déduction des 500'000 fr. en raison du caractère contraignant de ces frais. Il était en effet acquis que les bâtiments constituant " X. _____ " étaient classés à l'inventaire selon la Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS; RS/GE L 4 05) et il ressortait de l'expertise que le montant de 500'000 fr. comprenait les travaux minimaux nécessaires pour respecter les obligations d'entretien d'une construction figurant à l'inventaire des bâtiments protégés. Partant, il existait une obligation légale d'entretenir les bâtiments grevés du droit de superficie et, donc, d'assumer les travaux indispensables tels qu'estimés par l'expert, obligation qui incombait au superficière en sa qualité de propriétaire des bâtiments. C'était dès lors à bon droit que le Tribunal avait tenu compte de la déduction de

500'000 fr.

E. 6.2

Les recourants exposent que le superficiaire n'est aucunement tenu d'entretenir les bâtiments dont il est propriétaire. La loi ne faisait naître aucun rapport d'obligation entre le propriétaire du fonds et le propriétaire des constructions qui s'ajouterait aux devoirs nés du droit réel lui-même. L'obligation d'entretien que la Cour de justice avait tiré de la LPMNS contrevenait au

numerus clausus des droits réels, auquel le droit de superficie était soumis. Les contraintes patrimoniales pour justifier une telle obligation ne pouvaient pas déroger au régime légal applicable au droit de superficie. Il était du reste faux d'affirmer que l'expert avait tenu compte de futurs travaux d'entretien conformément à sa mission, dès lors que l'ordonnance du 21 mai 2019 mentionnait qu'il devait fixer leur montant en tant que de besoin. La détermination du montant des travaux ne devait ainsi aucunement être prise en compte dans l'estimation de la valeur vénale du droit de superficie.

E. 6.3

Les recourants ne contestent pas que des travaux minimaux d'un montant de 500'000 fr. sont nécessaires pour respecter les obligations d'entretien d'un immeuble classé, ni ne remettent en cause qu'il appartient en principe au superficiaire de supporter tous les frais liés à l'entretien des bâtiments ou ouvrages dont il est propriétaire

(cf. STEINAUER, Les droits réels, T. III, 5e éd. 2021, n. 3843). Ils font exclusivement valoir que le superficiaire n'a pas d'obligation d'entretien qui découle des droits réels. Or, si cette considération est en soi correcte (cf. STEINAUER, op. cit., n. 3839), l'on ne discerne pas, faute pour les recourants de l'expliquer, pourquoi il n'y aurait pas lieu de prendre en compte une obligation d'entretien fondée sur le droit public dans l'estimation de la valeur vénale du droit de superficie lorsque cette obligation influence cette valeur. Il apparaît en effet que, dans la mesure où la méthode de la valeur de rendement préconisée par l'expert se base sur les flux de paiement (recettes et dépenses) qui sont générés par l'exploitation d'un bien immobilier (cf.

supra consid. 3.3.1

in fine), les dépenses d'entretien que le superficiaire doit prendre à sa charge a un impact sur la valeur de rendement des constructions, indépendamment du fondement de l'obligation d'entretien. Par ailleurs, il ressort de l'arrêt attaqué que l'expert a indiqué dans son rapport quels travaux étaient nécessaires, en chiffrant leur montant. Considérant que des travaux devaient être pris en compte pour évaluer le droit de superficie, il a ensuite estimé le prix de ce droit selon l'ampleur des travaux envisagés. Dès lors que l'ordonnance du 21 mai 2019 du Tribunal lui demandait de déterminer le montant des travaux, puis d'estimer la valeur du droit de superficie, l'on ne saurait reprocher à la Cour de justice d'avoir considéré que l'expert avait respecté sa mission. Quoiqu'il en soit, ces éléments permettaient aux recourants de prendre des conclusions chiffrées en réforme tendant à ce que le montant de la mise à prix ne comprenne aucuns travaux, de sorte que la mise en oeuvre d'une nouvelle expertise ne saurait être ordonnée pour ce motif.

Il suit de là que les critiques des recourants en lien avec les travaux d'entretien doivent être rejetées, pour autant que recevables.

E. 7

Les recourants estiment enfin que la clause sur l'absence d'indemnité de retour à l'échéance du droit (clause " zéro ") figurant dans l'acte constitutif du droit de superficie est inopposable aux futurs acquéreurs de bonne foi.

E. 7.1

En substance, la Cour de justice a constaté que les parties avaient valablement supprimé le droit à une indemnité de retour à l'échéance du droit de superficie en 1968, sous l'égide de l'ancien droit. Elle a rappelé que, selon l' art. 21 al. 2 Tit. fin. CC , les obligations liées accessoirement à des servitudes qui ont été créées avant l'entrée en vigueur de la modification du 11 décembre 2009 et qui n'apparaissent que dans les pièces justificatives au Registre foncier restent opposables aux tiers de bonne foi. Se référant à l'avis de DENIS PIOTET (in Commentaire romand, Code civil II, 2016, no 3 ad art. 21 Tit. fin. CC) selon qui, notamment, avec cette disposition de droit transitoire, toutes les écritures antérieures à 2012 continuent à être opposables aux tiers de bonne foi comme après 2012, elle a retenu que la clause " zéro ", qui ressortait des pièces justificatives, demeurerait opposable aux tiers de bonne foi, conformément aux art. 779e aCC et 21 al. 2 Tit. fin. CC, bien qu'aucune annotation n'avait été portée au Registre foncier. Elle a considéré au surplus que le fait que le prononcé de première instance mentionne expressément l'absence d'indemnité de retour de la mise à prix du droit de superficie pour éviter tout litige sur ce point n'était pas critiquable, étant donné que cela permettait aux potentiels acquéreurs de se positionner en connaissance de cause.

E. 7.2

Invoquant une violation de l' art. 21 al. 2 Tit. fin. CC , les recourants contestent la portée que la Cour de justice a accordé à cette disposition, estimant que celle-ci régissait uniquement les obligations de faire constituées à titre accessoire en relation avec une servitude foncière, conformément à l' art. 730 al. 2 CC . Ils soutiennent par ailleurs que l'indication sur l'absence d'indemnité à l'échéance du droit serait étrangère à la présente procédure et qu'elle ne peut donc lier de futurs acquéreurs.

E. 7.3

La portée de l' art. 21 al. 2 Tit. fin. CC est controversée en doctrine, plusieurs auteurs critiquant le raisonnement juridique du législateur à la base de cette disposition (cf. arrêt 5A_249/2018 du 13 décembre 2018 consid. 5.3.1 et les auteurs cités). Cette controverse n'a toutefois pas besoin d'être tranchée dans le cas d'espèce. En effet, les recourants ne sollicitent pas dans leurs conclusions l'annulation de la clause " zéro " mais se limitent à conclure au renvoi à l'autorité précédente aux fins de mettre en oeuvre une nouvelle expertise dans laquelle l'expert désigné devra prendre en considération la réglementation légale de retour des constructions. Ainsi, même dans l'hypothèse où la critique des recourants devait être admise, leurs conclusions ne permettraient de toute manière pas de modifier le dispositif de l'arrêt querellé en supprimant l'indication sur l'absence d'indemnité de retour. De plus, il résulte de l'arrêt attaqué que l'ordonnance du 21 mai 2019 définissant la mission de l'expert mentionnait que celui-ci devait tenir compte du fait qu'à échéance du droit le 12 février 2060, le superficiaire ne toucherait aucune indemnité (cf.

supra consid. B.b). Or il n'apparaît pas que les recourants aient contesté ce point avant la mise en oeuvre de l'expertise et ceux-ci n'allèguent ni ne démontrent l'avoir fait. Dans ces circonstances, une remise en cause de l'expertise

a posteriori pour ce motif contrevient au principe de la bonne foi procédurale.

Il s'ensuit que le grief des recourants doit être écarté.

E. 8

Vu le sort des critiques émises par les recourants, les conclusions sur les frais et dépens de la procédure cantonale formulées dans le recours ne sauraient être admises, ce d'autant qu'elles ne font l'objet d'aucune motivation.

E. 9

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les recourants, qui succombent, devront solidairement payer les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 et 5 LTF) et verser aux intimés une indemnité à titre de dépens (art. 68 al. 1 et 4 LTF).

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