

BGer 5C.165/2006 vom 8. März 2007

Bundesgericht, 2007-03-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.165_2006

FR: TF 5C.165/2006 du 8 mars 2007

IT: TF 5C.165/2006 del 8 marzo 2007

Erwägungen

E. 1.1

La loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est entrée en vigueur le 1er janvier 2007 (RO 2006 1242). L'arrêt attaqué ayant été rendu avant cette date, la procédure reste régie par l'OJ (art. 132 al. 1 LTF).

E. 1.2

L'arrêt entrepris tranche une contestation civile portant sur des droits de nature pécuniaire, au sens de l' art. 46 OJ . Contrairement à ce que prescrit l' art. 51 al. 1 let. a OJ , l'arrêt attaqué n'indique pas que la valeur litigieuse exigée par l' art. 46 OJ est atteinte. Cela n'affecte toutefois pas la recevabilité du recours, car il peut être constaté d'emblée avec certitude, sur le vu de l'acte de recours - qui contient les mentions prescrites par l' art. 55 al. 1 let. a OJ - et de l'arrêt entrepris, que la valeur litigieuse dépasse largement 8'000 fr. (ATF 109 II 491 consid. 1c/ee; 90 IV 267 consid. 1; 87 II 113 consid. 1; 83 II 245 consid. 2; 82 II 592 ; 82 III 94 ; 81 II 309 ; 79 III 172 ; 120 II 393 consid. 2 in fine). Il s'ensuit que le recours, interjeté en temps utile (cf. art. 54 al. 1 OJ) contre une décision finale prise par le tribunal suprême du canton de Genève et qui ne peut pas être l'objet d'un recours ordinaire de droit cantonal (cf. art. 48 al. 1 OJ), est recevable.

E. 2

Il convient d'examiner d'abord les griefs que soulèvent les demandeurs contre le rejet de leurs conclusions relatives à l'inscription, selon eux induite, des défendeurs au registre des servitudes comme (co)titulaires d'un droit de superficie sur les bâtiments nos aa, bb et cc sis sur la parcelle n° yyy (consid. 3 infra), puis les griefs qu'ils soulèvent contre le rejet de leur conclusion tendant à la constatation que la servitude de superficie au profit de dame C._____ aurait à son décès été transférée de plein droit à A._____ et à dame B._____ (consid. 4 infra), et enfin les griefs qu'ils soulèvent contre le rejet de leur conclusion tendant à constater la nullité de la clause de «valeur zéro» des bâtiments dans les différents contrats conclus par leur père (consid. 5 infra).

E. 3.1

Le raisonnement par lequel les juges cantonaux ont rejeté les conclusions des demandeurs relatives à l'inscription des défendeurs comme (co)titulaires de la servitude de superficie litigieuse (cf. lettres F.a à F.d supra) est critiqué par les demandeurs sur trois points : en premier lieu, la cour cantonale n'aurait à tort pas tiré de conséquence du constat que l'inscription actuelle au registre foncier était lacunaire (cf. lettre F.a supra); deuxièmement, même dans l'hypothèse où il serait justifié de passer outre au caractère lacunaire de l'inscription, la clause litigieuse de l'acte notarié de convention de partage du 20 janvier 1960 ne serait pas nulle (cf. lettre F.b supra) et, partant, n'aurait pas à être convertie (cf. lettre F.c supra); enfin, l'action des demandeurs ne serait pas constitutive d'abus de droit (cf.

lettre F.d supra).

E. 3.1.1

Sur le premier point, les demandeurs font valoir que selon la jurisprudence, l'inscription au feuillet du grand livre a seule un caractère constitutif pour la servitude (art. 731 al. 1 CC); elle doit comprendre, en plus de la désignation du droit, celle du fonds dominant ou de la personne titulaire du droit (art. 35 al. 2 let . d ORF); une inscription lacunaire ne comportant pas cette désignation équivaut pratiquement à une absence d'inscription (ATF 124 III 293 consid. 2a). Il ne suffit pas que l'inscription au feuillet du grand livre mentionne la servitude et renvoie pour le surplus aux pièces justificatives (ATF 124 III 293 consid. 2b). Or en l'espèce, l'inscription actuelle au feuillet de la parcelle n° yyy au grand livre, tel qu'il existe depuis la mise en vigueur du registre foncier fédéral en 1994, énonce l'existence d'un droit de superficie, mais n'en désigne pas les titulaires. Le registre des servitudes, qui ne pourrait avoir que la portée d'un registre accessoire au sens de l' art. 108 ORF , ne pourrait en aucun cas remplacer l'inscription constitutive du bénéficiaire d'une servitude personnelle au feuillet du fonds servant, au grand livre. Comme les défendeurs n'ont jamais été inscrits comme (co)titulaires du droit de superficie litigieux au grand livre, un droit de superficie en leur faveur n'aurait jamais été valablement constitué et toute inscription contraire au registre des servitudes devrait être radiée. La situation serait différente en ce qui concerne les demandeurs, puisque leur père avait été inscrit comme cotitulaire de la servitude de superficie litigieuse sur le feuillet transitoire de la parcelle n° yyy qui a précédé la mise en vigueur du registre foncier fédéral (cf. lettre B supra). Le report lacunaire de cette servitude lors de la mise en vigueur du registre foncier fédéral, en 1994, ne saurait remettre en cause la validité du droit de superficie constitué antérieurement, les demandeurs ayant d'ailleurs l'intention d'agir, une fois le présent litige définitivement tranché, afin que la lacune dans l'inscription actuelle de la servitude de superficie soit comblée.

E. 3.1.2

Les demandeurs reprochent ensuite à la cour cantonale d'avoir considéré que la clause litigieuse de l'acte notarié de convention de partage du 20 janvier 1960 était impossible. Selon eux, le droit de superficie créé par cette convention s'étendrait à la totalité du fonds et non seulement aux trois quarts des bâtiments, comme la cour cantonale aurait cru à tort pouvoir le déduire du fait que les bâtiments étaient attribués à dame D. _____, dame C. _____, dame B. _____ et A. _____, pour un quart chacun. Le contenu du droit de superficie n'avait donc rien d'impossible et l'application de l' art. 20 CO n'entraîne pas en considération. Dès lors, la cour cantonale ne pouvait pas convertir la clause litigieuse, ni a fortiori convertir la réquisition d'inscription au registre foncier du droit de superficie. Au surplus, le droit pour celui qui se prétend au bénéfice d'une servitude personnelle de la faire inscrire au registre foncier se prescrirait par dix ans (art. 127 CO), si bien que le registre foncier ne pourrait plus, des années après, modifier la consistance du droit inscrit sans le consentement de tous les intéressés (art. 99 ORF).

E. 3.1.3

S'agissant de la motivation subsidiaire selon laquelle l'action des demandeurs fondée sur l' art. 975 CC était tenue en échec par l'interdiction de l'abus de droit, les demandeurs exposent qu'un droit non susceptible d'être inscrit au registre foncier ne peut devenir inattaquable en vertu de l'interdiction de l'abus de droit (ATF 103 II 176 consid. 2 in fine). Au surplus, il n'y aurait pas de raison pour que l'inefficacité de l'attribution d'un quart de

copropriété sur les bâtiments à dame D._____ rende nulle la constitution du droit de superficie, puisque le droit de superficie conféré à trois autres personnes s'étendrait à l'ensemble des bâtiments : dans ces conditions, on ne verrait pas quel abus commettraient certains des bénéficiaires de ce droit en soutenant que les défendeurs, comme successeurs universels de dame D._____, ne seraient quant à eux pas (co)titulaires de ce droit de superficie. Enfin, il serait faux d'affirmer, comme le fait la cour cantonale, que rien n'empêcherait les défendeurs, en tant que copropriétaires de la parcelle grevée, de demander l'inscription d'une servitude en leur propre faveur par simple réquisition écrite; en effet, on voit mal comment les défendeurs pourraient faire valoir un tel droit en se fondant sur une convention conclue il y a quarante-six ans.

E. 3.2.1

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 (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, t. III, 3e éd. 2003, n. 2513). Sauf clause contraire, toute la surface de l'immeuble grevé peut être bâtie; l'exercice du droit est cependant souvent limité par l'acte constitutif à une partie déterminée de l'immeuble grevé (Steinauer, op. cit., n. 2524), notamment lorsqu'il porte sur des constructions existantes. Le droit de superficie peut être constitué en servitude personnelle - seule hypothèse directement visée par les art. 779 ss CC - ou en servitude foncière (Steinauer, op. cit., n. 2518).

E. 3.2.2

Contrairement aux servitudes foncières (art. 730 à 744 CC), qui sont constituées en faveur du propriétaire actuel d'un fonds, les servitudes personnelles (art. 745 à 781 CC) sont constituées en faveur d'une personne déterminée. Il en existe deux sortes. Les servitudes personnelles proprement dites, l'usufruit (art. 745 à 775 CC) et le droit d'habitation (art. 776 ss CC), sont indissolublement liées à la personne de leur titulaire et sont par conséquent incessibles et intransmissibles (art. 749 et 776 al. 2 CC ; Steinauer, op. cit., n. 2403 et 2497). En revanche, les servitudes personnelles dites irrégulières, telles que le droit de superficie (art. 779 à 779I CC), peuvent être cessibles et transmissibles (Steinauer, op. cit., n. 2511; cf. art. 779 al. 2 CC). La constitution et l'extinction des servitudes personnelles irrégulières, notamment du droit de superficie, sont en principe régies par les règles applicables aux servitudes foncières (Steinauer, op. cit., n. 2512, 2521 et 2557).

E. 3.2.3

L'inscription au registre foncier est nécessaire pour la constitution des servitudes (art. 731 al. 1 CC). Une servitude n'existe comme droit réel que si cette inscription a eu lieu (art. 971 al. 1 CC , applicable par renvoi de l' art. 731 al. 2 CC). Par inscription au registre foncier, il faut entendre l'inscription au grand livre (art. 972 al. 1 CC); le droit ne prend donc naissance que s'il a été porté au grand livre (art. 25 al. 4 ORF ; Steinauer, Les droits réels, t. I, 4e éd. 2007, n. 894, 895 et 897; ATF 124 III 293 consid. 2a; Henri Deschenaux, Le registre foncier, Traité de droit privé suisse, vol. V/II/2, 1983, p. 500 et 502; Dieter Zobl, Grundbuchrecht, 2e éd. 2004, n. 19, 95 et 223). Selon l' art. 968 CC , les servitudes foncières sont inscrites au feuillet du fonds servant et du fonds dominant (cf. art. 35 al. 1

ORF), seule l'inscription au fonds servant étant toutefois essentielle pour la constitution de la servitude (art. 25 al. 4 ORF ; Steinauer, Les droits réels, t. II, 3e éd. 2002, n. 2234). Les servitudes personnelles, pour lesquelles il n'y a par définition pas de fonds dominant, sont inscrites au seul feuillet du fonds servant (cf. art. 35 al. 1 ORF). L'inscription sur le feuillet du fonds servant doit désigner le fonds bénéficiaire de la servitude ou, pour les servitudes personnelles, la personne titulaire du droit (art. 35 al. 2 let . d ORF); une inscription qui ne comprend pas cette indication est lacunaire (ATF 124 III 293 consid. 2a; Steinauer, op. cit., n. 2234).

E. 3.2.4

Le grand livre (art. 942 al. 2 et 945 CC) est le livre principal du registre foncier, destiné à donner l'état des droits sur un immeuble (Deschenaux, op. cit., p. 52; Zobl, op. cit., n. 223; Steinauer, op. cit., n. 565). Comme on vient de le voir, un droit réel dont la constitution est légalement subordonnée à une inscription au registre foncier, comme c'est le cas des servitudes (art. 731 al. 1 CC), ne prend naissance que s'il a été porté au grand livre (art. 971 al. 1 CC). Les registres accessoires dont le Conseil fédéral a prescrit la tenue en vertu de la compétence que lui donne l' art. 949 al. 2 CC (cf. art. 108 al. 1 ORF) ne font pas partie intégrante du registre foncier (art. 942 al. 2 CC a contrario) et ne jouent pas de rôle pour la naissance, les effets et l'extinction des droits réels (Deschenaux, op. cit., p. 56; Steinauer, op. cit., n. 573; Zobl, op. cit., n. 260). Lorsque les cantons ont fait usage de la faculté conférée par l' art. 108 al. 2 ORF d'instituer d'autres registres accessoires, comme un registre des servitudes, les inscriptions dans ces registres ne produisent pas non plus les effets spécifiques du registre foncier (Deschenaux, op. cit., p. 57-58; Steinauer, op. cit., n. 573; Zobl, op. cit., n. 260 et 268).

E. 3.3

En l'espèce, il est constant que le feuillet de la parcelle n° yyy au grand livre, tel qu'il existe depuis la mise en vigueur du registre foncier fédéral, le 25 juillet 1994, énonce uniquement l'existence d'un droit de superficie, en renvoyant aux pièces justificatives, mais n'en désigne pas les bénéficiaires; en revanche, le registre des servitudes mentionne comme bénéficiaires du droit de superficie A._____, dame B._____, dame C._____ et dame D._____, respectivement leurs ayants cause. Les conclusions prises par les demandeurs, qui lient le Tribunal fédéral (art. 63 al. 1 OJ), tendent à la constatation que les défendeurs sont indûment inscrits au registre des servitudes du registre foncier de Genève comme (co)titulaires du droit de superficie litigieux, ainsi qu'à leur radiation immédiate de cette inscription au registre des servitudes. Cela étant, il y a lieu d'examiner ci-après si les défendeurs sont ou non inscrits à tort au registre des servitudes comme (co)titulaires du droit de superficie litigieux, au regard de la convention de 1960 sur laquelle repose cette inscription.

E. 3.4.1

Il est constant que les parties à cette convention voulaient attribuer un quart de la propriété des bâtiments sis sur la parcelle n° yyy à chacune des quatre personnes désignées. Elles ont ainsi expressément convenu d'attribuer la propriété des bâtiments à ces quatre personnes, à raison de quatre quote-parts égales. Pour parvenir à ce résultat et dissocier temporairement la propriété des bâtiments de celle du bien-fonds (cf. art. 675 al. 1 CC), elles ont convenu de créer un droit de superficie en faveur de trois d'entre elles, partant de l'idée erronée que le principe de l'accession (art. 667 al. 2 CC) garantissait à la propriétaire de la parcelle la

quote-part restante de la propriété collective des bâtiments, après l'attribution de trois quote-parts d'un quart chacune à trois superficiaires.

D'un point de vue juridique, la propriété sur une construction, en présence d'une servitude de superficie, est indissolublement liée à la titularité de la servitude, en ce sens que le propriétaire de la construction ne peut être que le titulaire de la servitude de superficie (ATF 90 I 252 consid. 2; Arthur Meier-Hayoz, Berner Kommentar, vol. IV/1/2, 1974, n. 10 ad art. 675 CC ; Robert Haab/August Simonius/Werner Scherrer/Dieter Zobl, Zürcher Kommentar, vol. IV/1, 1977, n. 8 ad art. 675 CC ; Steinauer, op. cit., n. 1629; Paul Piotet, Les droit réels limités, Traité de droit privé suisse, t. V/1/3, 1978, p. 75). Le propriétaire du fonds grevé ne peut ainsi pas se voir attribuer la propriété (collective) de la construction sans être cotitulaire de la servitude de superficie. Il s'ensuit que la construction juridique choisie par les parties à l'acte notarié de convention de partage du 20 janvier 1960 est impossible: en effet, d'une part, il n'est pas possible d'attribuer à dame D._____ une part de propriété collective d'un quart des bâtiments faisant l'objet du droit de superficie sans en faire simultanément la cotitulaire de ce droit; d'autre part, il n'est pas possible d'attribuer aux cotitulaires du droit de superficie la propriété collective de ces bâtiments à raison de trois quarts seulement, puisque les cotitulaires du droit de superficie doivent avoir ensemble la pleine propriété de la construction.

La convention des parties est donc nulle, pour cause de contenu impossible (art. 20 al. 1 CO), en ce qui concerne la constitution du droit de superficie. Contrairement à ce que soutiennent les demandeurs, il ne saurait être question de maintenir la convention en tant qu'elle prévoit la constitution d'un droit de superficie en faveur des seuls A._____, dame B._____ et dame C._____. En effet, l'attribution à des personnes déterminées de la propriété sur une construction en dérogation au principe de l'accession est indissolublement liée, comme on l'a vu, à la constitution d'un droit de superficie en faveur de ces mêmes personnes. Au surplus, il y a lieu d'admettre que les parties à l'acte notarié de convention de partage du 20 janvier 1960 n'auraient pas prévu la constitution d'un droit de superficie en la seule faveur des trois prénommés si elles avaient su que la construction juridique retenue ne permettait pas d'attribuer la propriété des bâtiments à A._____, dame B._____, dame C._____ et dame D._____, à raison d'un quart chacun (art. 20 al. 2 CO). La construction d'un droit de superficie en faveur des seuls A._____, dame B._____ et dame C._____, respectivement de leurs ayants cause, telle que proposée par les demandeurs, ne peut par conséquent qu'être écartée.

E. 3.4.2

Selon le principe de la conversion, admis par la jurisprudence et la doctrine, un acte juridique nul peut être interprété comme un acte valable permettant d'obtenir approximativement le même résultat, à condition que les exigences de l'acte de remplacement soient également remplies, que celui-ci n'aille pas, dans ses conséquences, plus loin que l'acte nul, et que la conversion ne soit pas contraire au but de la norme dont découle la nullité de l'acte à convertir (ATF 126 III 182 consid. 3b). En l'espèce, comme la cour cantonale l'a retenu à bon droit, toutes les conditions d'une conversion sont réunies, de sorte que la clause frappée de nullité de l'acte notarié de convention de partage du 20 janvier 1960 doit être convertie en une clause par laquelle il est constitué sur les bâtiments nos aa, bb et cc, ainsi que sur toutes canalisations desservant lesdits bâtiments, une servitude de superficie en faveur de dame D._____, dame C._____, dame B._____ et A._____, cotitulaires de la servitude - et donc propriétaires collectifs des constructions -

chacun pour un quart. La conversion s'applique également à l'acte de disposition par lequel la propriétaire de la parcelle a sollicité, en 1960, l'inscription de la servitude de superficie au registre foncier, comme l'autorité cantonale l'a exposé avec raison.

E. 3.4.3

Il résulte de ce qui précède que l'inscription des défendeurs au registre des servitudes comme (co)titulaires du droit de superficie litigieux a été opérée sur la base d'une cause valable, compte tenu de la conversion, telle qu'elle vient d'être décrite, de la clause de l'acte notarié de convention de partage du 20 janvier 1960 constituant ce droit de superficie ainsi que de l'acte de disposition y relatif. Partant, le recours ne peut qu'être rejeté en tant qu'il conteste le rejet des conclusions des demandeurs relatives à l'inscription des défendeurs au registre des servitudes comme (co)titulaires d'un droit de superficie sur les bâtiments nos aa, bb et cc sis sur la parcelle n° yyy.

Vu les conclusions dont il est saisi (cf. art. 63 al. 1 OJ), le Tribunal fédéral n'a pas à statuer sur l'inscription du droit de superficie litigieux au grand livre, qui apparaît lacunaire au regard des prescriptions de l' art. 35 al. 2 let . d ORF - dans sa teneur en vigueur depuis le 1er janvier 1995 - dans la mesure où l'inscription sur le feuillet de la parcelle n° yyy ne désigne pas les bénéficiaires du droit de superficie (cf. consid. 3.2.3 supra).

E. 4.1

En ce qui concerne le rejet par la cour cantonale de leur conclusion tendant à la constatation que la servitude de superficie au profit de dame C. _____ a à son décès été transférée de plein droit à A. _____ et à dame B. _____, les demandeurs reprochent à la cour cantonale d'avoir retenu qu'au décès de dame C. _____, la quote-part de cette dernière dans le droit de superficie revenait aux propriétaires du fonds servant - soit aux défendeurs - en vertu de l' art. 779c CC . Se référant à la doctrine relative à la constitution et à l'expiration d'un usufruit au bénéfice de plusieurs personnes, ils soutiennent que, lorsqu'un droit de superficie est constitué en faveur de plusieurs personnes et qu'il est convenu que le droit de l'une d'elles ne passera pas à ses héritiers, le décès de cette personne a pour effet d'accroître proportionnellement les parts des autres superficiaires.

E. 4.2.1

Si le droit de superficie constitué en servitude personnelle (cf. consid. 3.2.2 supra) est distinct (soit si sa cessibilité et sa transmissibilité n'ont pas été supprimées; cf. art. 7 al. 2 ch. 1 in fine ORF) et permanent (soit s'il est établi pour trente ans au moins ou pour une durée indéterminée; cf. art. 7 al. 2 ch. 2 ORF), il peut être ou non immatriculé comme immeuble au registre foncier en vertu de l' art. 779 al. 3 CC (Steinauer, op. cit., n. 2519). Sauf convention contraire, le droit de superficie est cessible et il passe aux héritiers (art. 779 al. 2 CC ; Steinauer, op. cit., n. 2525). Lorsque le droit de superficie n'est pas immatriculé comme immeuble au registre foncier, le transfert s'opère indépendamment du registre foncier (Steinauer, op. cit., n. 2527 et 693).

Le droit de superficie s'éteint pour les causes qui mettent fin aux servitudes foncières, la cause la plus fréquente étant la survenance du terme extinctif dont les parties sont convenues (Steinauer, op. cit., n. 2557). À l'extinction du droit de superficie, le principe de l'accession reprend force: les constructions font retour au propriétaire du fonds et deviennent partie intégrante de ce fonds, conformément à l' art. 779c CC (Steinauer, op. cit., n. 2558).

E. 4.2.2

Comme on l'a vu (cf. consid. 3.2.2 supra), le droit de superficie constitué en faveur d'une personne déterminée est une servitude personnelle dont il peut être convenu qu'elle sera incessible et intransmissible (art. 779 al. 2 CC), à l'instar de l'usufruit qui a impérativement un tel caractère. Une servitude personnelle telle qu'un droit de superficie ou un usufruit peut être constituée en faveur d'une seule personne ou en faveur de plusieurs personnes déterminées.

La doctrine propose, dans l'hypothèse où plusieurs personnes sont bénéficiaires d'un usufruit, de leur appliquer par analogie les règles sur la copropriété (art. 646 à 651 CC) lorsque les bénéficiaires n'ont pas entre eux un lien juridique faisant naître une propriété commune selon l' art. 652 CC (communauté héréditaire, société simple), ou les règles sur la propriété commune (art. 652 à 654 CC) lorsque les titulaires sont liés entre eux par un tel rapport de communauté (Steinauer, op. cit., n. 2404; cf. Alexandra Farine Fabbro, L'usufruit immobilier, thèse Fribourg 2000, p. 9-10; Max Baumann, Zürcher Kommentar, vol. IV/2a, 1999, n. 3, 4 et 7 ad art. 745 CC ; Hans Leemann, Zürcher Kommentar, vol. IV/2, n. 9 ad art. 745 CC). La doctrine romande parle, par analogie avec la propriété, de co-usufruit dans le premier cas et d'usufruit commun dans le second (cf. Steinauer, op. cit., n. 2404; Farine Fabbro, op. cit., p. 9-10).

Si l'usufruit qui a été constitué en faveur d'une unique personne physique s'éteint à la mort de l'usufruitier (art. 749 al. 1 CC), il en va différemment en cas de co-usufruit ou d'usufruit commun: le décès de l'un des titulaires ne met pas fin à l'usufruit, mais l'usufruit des autres titulaires s'accroît en proportion et ce n'est qu'au décès du dernier titulaire que l'usufruit s'éteint (Steinauer, op. cit., n. 2464a; Farine Fabbro, op. cit., p. 219 s.; Baumann, op. cit., n. 2 et 8 ad art. 748-749 CC ; cf. Roland M. Müller, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 2e éd. 2003, n. 2 ad art. 749 CC).

E. 4.2.3

Les mêmes principes doivent trouver application lorsqu'une servitude personnelle de superficie est constituée en faveur de plusieurs personnes et que le titulaire d'une part stipulée intransmissible décède. Ce décès ne met ainsi pas fin au droit de superficie en tant que tel, mais le droit des autres cotitulaires de la servitude s'accroît en proportion. Ce n'est qu'à l'extinction du droit de superficie lui-même - lequel prendra fin par le décès du dernier cotitulaire si toutes les parts ont été stipulées intransmissibles, ou à l'expiration du terme convenu par les parties, ou à l'expiration de la durée maximum de cent ans prévue par l' art. 779I CC pour les droits de superficie constitués comme droits distincts, à savoir ceux dont la cessibilité et la transmissibilité n'ont pas été supprimées (cf. consid. 4.2.1 supra) - que les constructions feront retour au propriétaire du fonds servant et deviendront partie intégrante de ce fonds, en application de l' art. 779c CC .

E. 4.3.1

En l'espèce, les parties intéressées ont convenu, par acte notarié des 21 février et 6 mars 1968, que la servitude de superficie qu'ils avaient convenu de constituer dans l'acte notarié de convention de partage du 20 janvier 1960 serait incessible et intransmissible en ce qui concernait deux de ses cotitulaires, à savoir dame C._____ et dame B._____. En application des principes qui viennent d'être exposés, le décès de la première nommée conduit à l'accroissement proportionnel des droits des autres cotitulaires, à savoir, étant donné la conversion de la clause nulle de l'acte notarié de convention de partage du 20

janvier 1960 (cf. consid. 3.4.2 supra), de dame B. _____, des demandeurs (en tant qu'ayants cause de A. _____) et des défendeurs (en tant qu'ayants cause de dame D. _____). C'est donc à tort que la cour cantonale a jugé que la quote-part de dame C. _____ revenait aux seuls défendeurs, en tant qu'ayants cause de dame D. _____.

E. 4.3.2

Les demandeurs ont conclu à la constatation que la servitude de superficie au profit de dame C. _____ avait à son décès été transférée de plein droit à A. _____ et à dame B. _____, à l'exclusion de dame D. _____ (respectivement de ses ayants cause). Or, comme on vient de le voir, le décès de dame C. _____ conduit à l'accroissement proportionnel des droits de tous les autres cotitulaires, y compris des défendeurs en tant qu'ayants cause de dame D. _____. Dès lors, les conclusions des demandeurs sur ce point ne peuvent qu'être rejetées.

E. 5.1

Les demandeurs critiquent enfin le rejet par la cour cantonale de leur conclusion relative à la nullité de la clause de «valeur zéro» des bâtiments dans les différents contrats conclus par leur père. Ils soutiennent que le raisonnement de la Cour de justice, qui l'a conduite à considérer que les circonstances ne s'étaient pas modifiées de manière telle que l'adaptation du contrat s'imposait, reposerait sur une confusion entre deux actes, à savoir un acte authentique et un acte sous seing privé, qui ont tous deux été passés le 20 janvier 1960, et dont la Cour de justice aurait cru à tort, par une inadvertance manifeste, qu'ils avaient un contenu identique. En réalité, les citations que fait la cour cantonale de ce qu'elle appelle "l'acte notarié de convention de partage du 20 janvier 1960" proviendraient de l'acte sous seing privé intitulé "partage général des terrains de Y. _____ entre les consorts A. _____". Cette confusion aurait amené la Cour de justice à ignorer une clause figurant dans l'acte authentique du 20 janvier 1960 - mais pas dans l'acte sous seing privé - qui prévoyait la constitution d'une servitude de non-bâtir au profit de l'Etat de Genève sur une grande partie de l'une des deux parcelles attribuées à A. _____. Partant, ce serait de manière erronée, par une inadvertance manifeste au sens de l' art. 63 al. 2 OJ , que la cour cantonale a retenu que la mère des défendeurs a accepté, pour une durée indéterminée et sans aucune contre-prestation, une entrave importante à son droit de propriété, alors qu'il n'en allait pas de même pour ses co-héritiers qui ont obtenu des parcelles libres d'une telle restriction.

L'état de fait de l'arrêt attaqué devrait dès lors être corrigé en ce sens qu'en 1960, pour que dame D. _____ et A. _____ reçoivent des parts égales dans le partage, les parties ont voulu que tous deux reçoivent notamment une parcelle qu'ils ne pourraient temporairement pas mettre en valeur par des constructions nouvelles: pour dame D. _____, il s'agissait de l'attribution d'une parcelle sur laquelle étaient édifiés des bâtiments de la fin du XIXe siècle destinés à être ultérieurement démolis, tandis que A. _____ recevait une parcelle grevée d'une servitude de non-bâtir qui serait radiée à la démolition des bâtiments sis sur la parcelle attribuée à dame D. _____, puisque c'était à cause des dimensions insuffisantes de cette parcelle au regard de l'indice d'utilisation du sol que des terrains alentours devaient être grevés d'une interdiction de bâtir.

Dans ces conditions, il y aurait lieu d'appliquer la clausula rebus sic stantibus, dès lors que l'inscription en 1987 des bâtiments objets du droit de superficie à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés - décision totalement imprévisible pour les parties lors du partage de

1960 - aurait fondamentalement déséquilibré le partage en ce qui concerne dame D. _____ et A. _____. En effet, l'obligation de maintenir les bâtiments aurait désormais pour conséquence qu'à la fin de la servitude de superficie, ceux-ci feront retour aux défendeurs, successeurs universels de dame D. _____, qui se retrouveront alors avoir obtenu dans le partage une parcelle sur laquelle sont édifiés des bâtiments bien plus importants que ne le permettrait l'indice d'utilisation du sol, tandis que l'une des parcelles attribuées à A. _____, dont les demandeurs ont hérité, demeurera grevée d'une servitude de non-bâti.

E. 5.2.1

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il n'y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il ne faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ ; ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a; 119 II 353 consid. 5c/aa). Lorsque la constatation d'un fait que la juridiction cantonale doit apprécier d'après le droit fédéral est attaquée pour le motif qu'elle repose manifestement sur une inadvertance, l'acte de recours doit contenir l'indication exacte de cette constatation et la pièce du dossier qui la contredit (art. 55 al. 1 let . d OJ). La constatation à rectifier doit être en contradiction avec une pièce du dossier, que l'autorité cantonale a ignorée, mal lue, inexactement ou incomplètement transcrite par une inadvertance manifeste (Poudret, op. cit., n. 5.3 ad art. 63 OJ et les références citées).

Si le Tribunal fédéral peut ainsi, en complétant la citation incomplète de la pièce invoquée, être amené à compléter l'état de fait, il ne peut le faire que dans la mesure où le fait ignoré a été régulièrement allégué en instance cantonale et où la pièce a été régulièrement produite; il ne lui appartient en effet pas de retenir des faits que l'autorité cantonale n'aurait pu prendre en considération selon son propre droit de procédure (Poudret, op. cit., n. 5.5 ad art. 63 OJ). Il incombe à la partie qui entend obtenir le complètement de l'état de fait de démontrer que le fait invoqué a été régulièrement allégué devant les juridictions cantonales et que l'allégation était assortie d'une offre de preuve en bonne et due forme (ATF 119 II 353 consid. 5c/aa et les arrêts cités).

E. 5.2.2

En l'espèce, les demandeurs reprochent à la cour cantonale d'avoir ignoré une clause de l'acte authentique du 20 janvier 1960 qui prévoyait la constitution d'une servitude de non-bâti au profit de l'Etat de Genève sur une grande partie de l'une des deux parcelles attribuées à A. _____. Toutefois, ils ne démontrent pas que le fait en question aurait été régulièrement allégué en instance cantonale. En outre, les faits par lesquels les demandeurs entendent compléter l'état de fait de l'arrêt attaqué vont bien au-delà de la seule transcription complétée de la pièce invoquée, mais s'étendent en réalité à tout un complexe de faits, dont les demandeurs ne démontrent nullement qu'ils auraient fait l'objet d'allégations régulières assorties d'offres de preuves en bonne et due forme (ATF 115 II 484 consid. 2a). Dans ces conditions, le Tribunal fédéral ne peut que s'en tenir à l'état de fait retenu par la dernière autorité cantonale.

Il s'ensuit que l'argumentation des demandeurs tombe à faux, dans la mesure où elle repose sur un état de fait qui n'est pas celui retenu par la cour cantonale et sur lequel le Tribunal

fédéral doit se fonder (art. 63 al. 2 OJ). Cela étant, au regard de l'état de fait retenu, les considérations qui ont amené les juges cantonaux à retenir que l'inscription des bâtiments nos aa, bb et cc à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés n'a pas rompu gravement l'équilibre contractuel en défaveur des demandeurs, d'une manière qui entraînerait l'invalidité de la clause de «valeur zéro» des bâtiments en application de la clausula rebus sic stantibus, ne prêtent pas le flanc à la critique. Sur ce point, le recours ne peut donc qu'être rejeté dans la mesure où il est recevable.

E. 6

En définitive, le recours se révèle entièrement mal fondé en tant qu'il est recevable et doit donc être rejeté dans cette même mesure. Les demandeurs, qui succombent, supporteront les frais judiciaires, solidairement entre eux (art. 156 al. 1 et 7 OJ). Il n'y a en revanche pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que les défendeurs n'ont pas été invités à procéder et n'ont en conséquence pas assumé de frais en relation avec la procédure devant le Tribunal fédéral (art. 159 al. 1 et 2 OJ ; Poudret/Sandoz-Monod, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. V, 1992, n. 2 ad art. 159 OJ).

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