

GE_GERICHTE ACJC/554/2016 vom 17. August 2015

GE Cour de justice, 2015-08-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_554_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/554/2016 du 17 août 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/554/2016 del 17 agosto 2015

Erwägungen

E. 1.1

S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente procédure de recours est régie par le nouveau droit de procédure (art. 405 al. 1 CPC). En revanche, dès lors que la demande du 23 décembre 2010 a été introduite avant cette date, la procédure de première instance a été soumise au droit en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 (art. 404 al. 1 CPC; arrêts du Tribunal fédéral 4A_8/2012 du 12 avril 2012 consid. 1; 4A_668/2011 du 11 novembre 2011 consid. 5), soit notamment à la loi de procédure civile du 10 avril 1987 (aLPC).

E. 1.2

Les parties ont d'entente demandé au Tribunal de statuer, dans un premier temps, sur la détermination de leurs quote-parts du droit de superficie ensuite du décès de leur tante. Elles ont ensuite pris des conclusions formelles à ce sujet, les appelants les ayant alors qualifiées de demande reconventionnelle. Dans la mesure où ces derniers concluent au rejet de l'action en partage, un intérêt digne de protection à prendre de telles conclusions en constatation doit être reconnu aux parties. Le Tribunal ayant ainsi statué sur une partie du litige, dont le sort est indépendant de l'action en partage intentée par les intimés, le jugement attaqué constitue une décision partielle (cf. FF 2006 6841, p. 6951), susceptible d'un appel immédiat (art. 308 al. 1 let. a CPC; TAPPY, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 8 ad art. 308 CPC). Le litige porte sur un droit de superficie, estimé en dernier lieu à 217'733 fr., de sorte que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1

- 10/15 -

C/30770/2010 CPC). Il est donc recevable. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Au demeurant, même si le jugement entrepris devait être qualifié de décision préjudicielle, laquelle ne serait susceptible que d'un recours aux conditions de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC (supposant un préjudice difficilement réparable), la solution du litige exposée ci-dessous demeurerait inchangée, le pouvoir d'examen de la Cour étant dans ce cas plus restreint (art. 320 CPC).

E. 2.1

A la différence du droit d'habitation (art. 776 al. 2 CC) et de l'usufruit (art. 749 CC), le droit de superficie est cessible et passe aux héritiers du superficiaire, sauf convention contraire (art. 779 al. 2 CC).

E. 2.2

En l'espèce, par acte notarié de convention de partage des 20 et 25 janvier 1960, il a été constitué en faveur de F_____, L_____, J_____ et E_____ une servitude de superficie sur les bâtiments litigieux, laquelle était alors cessible vu l'absence de clause contraire.

Ce n'est que les 21 février et 6 mars 1968 que les quatre co-superficiaires ont convenu devant notaire de l'incessibilité des droits de superficie de L_____ et de J_____.

E. 3

A bien les comprendre, les appelants soutiennent que la convention de 1968 ne pouvait être qualifiée de donation, dès lors qu'une telle promesse de donner serait "nulle par impossibilité juridique".

E. 3.1

La donation est la disposition entre vifs par laquelle une personne cède une partie de ses biens à une autre sans contre-prestation correspondante (art. 239 al. 1 CO). Les donations dont l'exécution est fixée au décès du donateur sont soumises aux règles concernant les dispositions pour cause de mort (art. 245 al. 2 CO).

Peuvent faire l'objet d'une donation un bien mobilier ou immobilier (droits réels et droits réels limités), corporel ou immatériel (droits, créances) (BADDELEY, Commentaire romand, Code des obligations, n. 17 ad art. 239 CO; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2ème éd., 2000, pp. 112 et s.).

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 pas fin au droit de superficie en tant que tel, mais le droit des autres cotitulaires de la servitude s'accroît en proportion (ATF 133 III 311 consid. 4.2.3, concernant les mêmes parties).

E. 3.2

En l'espèce, L_____ et J_____ ont renoncé à la cessibilité et à la transmissibilité de leur droit de superficie. Cette renonciation a pour effet d'accroître en proportion, aux décès des précitées, le droit de superficie des

- 11/15 -

C/30770/2010 parties. Un tel acte de disposition peut ainsi faire l'objet d'une donation, contrairement à ce que semblent soutenir les appelants.

E. 4.1

Selon les appelants, cette renonciation de cessibilité ne peut toutefois pas être qualifiée de donation, dès lors qu'elle ne serait pas gratuite. A leur avis, les parties s'étaient engagées en échange à conclure une nouvelle convention d'indivision aux décès de L_____ et de J_____. La convention de 1968 avait pour but d'éviter que les parts de ces dernières, qui n'avaient pas d'héritiers directs, ne reviennent à des tiers ou que la propriété ne soit partagée. Il s'agissait d'un "contrat synallagmatique de suppression partielle de cessibilité et d'exclusion de partage".

E. 4.1.1

Normalement, le droit de superficie déploie ses effets à l'égard du propriétaire du fonds jusqu'à l'expiration de la durée de la servitude (cf. art. 779c CC). Lorsque les parties n'ont pas exclu la cessibilité et le transfert aux héritiers du droit de superficie (art. 779 al. 2 CC), optant ainsi pour un droit dit distinct, la loi limite à cent ans la durée maximum de ce droit

(art. 779l CC, en vigueur depuis le 1er juillet 1965, mais également applicable aux servitudes constituées antérieurement en vertu de l'art. 17 al. 2 du Titre final du CC; WITTIBSCHLAGER, in Commentaire bâlois 2003, n. 8 ad art. 17 Titre final CC), évitant ainsi une limitation excessive (art. 27 al. 2 CC) du droit de propriété de la parcelle grevée du droit de superficie. Les constructions font retour au propriétaire du fond, à l'expiration de la durée du droit de superficie (art. 779c CC). Pour cet avantage, le propriétaire du fonds doit normalement verser une indemnité équitable (art. 779d CC). Les parties ont la possibilité de déroger à l'art. 779c CC et d'exclure le paiement de toute indemnité de retour; cette solution se justifie surtout en cas de gratuité du droit de superficie, soit lorsque les parties ont renoncé au paiement d'une rente au propriétaire du fonds pendant la durée de la servitude (ISLER, in Commentaire bâlois, 2003, n. 13 ad art. 779c CC).

E. 4.1.2

La donation peut être grevée de conditions ou de charges (art. 245 al. 1 CO). La charge est une clause accessoire de la donation en vertu de laquelle le donataire s'oblige à donner, à faire quelque chose ou à s'abstenir de faire quelque chose. Elle crée un devoir pour le donataire, mais elle n'est pas considérée par les contractants comme la contrepartie de la donation. Il ne s'agit pas pour le donateur de se faire payer pour son don, car si tel était le cas on ne serait plus en présence d'une donation. L'attribution doit être faite dans le but immédiat d'enrichir le donataire, sans contrepartie équivalente (TERCIER/FAVRE/ZEN-RUFFINEN, Les contrats spéciaux, 4ème édition, n. 1777 et 1885, pp. 262 et 278).

- 12/15 -

C/30770/2010 L'art. 249 ch. 3 CO autorise le donateur à révoquer la donation lorsque, sans cause légitime, le donataire n'exécute pas les charges dont cette libéralité est grevée.

E. 4.1.3

Pour déterminer l'objet et le contenu d'un contrat, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation subjective, c'est-à-dire rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 133 III 675 consid. 3.3; 132 III 268 consid. 2.3.2; 131 III 606 consid. 4.1). Pour déterminer ce qu'une personne voulait, on peut prendre en considération des déclarations qu'elle a faites avant la conclusion du contrat ou postérieurement, et même des déclarations à des tiers. Des faits postérieurs, comme un début d'exécution, peuvent être significatifs (CORBOZ, La réception du contrat par le juge : la qualification, l'interprétation et le complément, in Le contrat dans tous ses états, 2004, p. 271).

E. 4.2

Les appelants exposent qu'il était dans l'intention des co-superficiants de laisser subsister l'indivision pendant tout le temps où existeraient les bâtiments litigieux. La servitude avait été créée en 1960 dans un but durable, vu qu'au départ elle était transmissible et cessible, soit jusqu'à la fin du délai maximal légal de 100 ans. En 1968, les co-titulaires du droit de superficie avaient renoncé au partage en prévoyant la conclusion d'un nouveau contrat ayant pour but de reconduire, tant que les bâtiments existeraient, respectivement jusqu'en 2060, la co-titularité du droit de superficie réduite, à parts égales, aux deux familles des parties. Les

appelants se prévalent également du comportement des intimés, qui ont par le passé invoqué la convention de 1968 pour établir leur co-titularité du droit de superficie. Ils font à cet égard référence aux écritures des conjoints F_____, produites dans le cadre de la procédure de 2005, qui exposent qu'au décès de L_____ et J_____, il avait été prévu de conclure une nouvelle convention "destinée à entériner leur statut de copropriétaires par moitié de la _____", et d'un courrier d'I_____ du 2 juillet 1999 qui fait également allusion à la conclusion d'une convention prévoyant l'indivision et des parts égales entre les familles E_____ et F_____.

E. 4.3

En l'espèce, lors du partage de 1960, il n'a été prévu ni durée contractuelle, ni rente de superficie pour le droit de superficie grevant la parcelle attribuée à la mère des intimés, qui contenait déjà les bâtiments litigieux. La mère des intimés a donc accepté, pour une durée indéterminée et sans aucune contre-prestation, une entrave importante à son droit de propriété, dès lors qu'il lui était impossible de profiter seule de sa parcelle, par des ventes, locations, constructions ou autres mises en valeur, voire simplement par une utilisation exclusive pour ses propres besoins. Tant l'acte de 1960 que celui de 1968 prévoient le principe de la "valeur zéro" du droit de superficie. Au vu de ce qui précède, il apparaît que la volonté réelle et concordante des parties était d'exclure toute indemnité de retour à la

- 13/15 -

C/30770/2010 charge de la propriétaire de la parcelle (ou de ses ayants droit), les constructions paraissant comme autant d'obstacles à une mise en valeur ou utilisation exclusive de la parcelle, ajournées durant des années sans indemnisation pour ce blocage. Dans ces circonstances, il est vrai que l'engagement des parties pris en 1968 de conclure une nouvelle convention aux termes de laquelle les bâtiments litigieux seraient la propriété indivise par parts égales entre elles pourrait apparaître comme constituant une prestation en faveur des appelants de la part des intimés, si la volonté des parties était de contraindre ces derniers à tolérer un droit de superficie constitué sur leur parcelle d'une durée plus longue que celle prévue initialement. Or, si la convention de 1968 envisage de faire durer le droit de superficie du moins jusqu'au décès de L_____ et de J_____, voire encore au-delà, elle n'exclut pas le partage du droit (cf. art. 4 de ladite convention), ni une éventuelle démolition des bâtiments décidée à la majorité des parts de copropriété (cf. art. 3 de ladite convention). Il n'existe au dossier pas d'éléments suffisants pour admettre qu'en signant la convention de 1968, la mère des intimés ait voulu s'engager à tolérer un droit de superficie bien plus long que celui envisagé en 1960. Les dispositions testamentaires faites par L_____ en 2009 ne sauraient être déterminantes pour établir la volonté réelle des cocontractants de l'acte de 1968, puisqu'elles ont été rédigées plus de 40 ans après cet accord et alors que les relations entre les parties s'étaient déjà fortement détériorées. Quant aux écrits des intimés dans la procédure précédente, elles tendent à démontrer que les intimés étaient co-superficiaires et qu'ils le demeuraient même après le décès de leurs tantes. Elles ne sont ainsi d'aucune utilité aux appelants. Dans ces circonstances, on ne saurait admettre la conclusion d'un contrat synallagmatique, l'existence d'une contreprestation faisant défaut. Il ressort en revanche de la procédure que lors de la constitution du droit de superficie en 1960, les parties au contrat, qui souhaitaient attribuer un quart de la propriété des bâtiments à chacune des quatre personnes désignées dans l'acte, 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, soit à la mère des intimés, la quote-part restante

de la propriété collective des bâtiments, après l'attribution de trois quote-parts d'un quart chacune à trois superficiaires. En 1968, elles ont confirmé la cessibilité et la transmissibilité du droit de superficie des appelants et convenu de l'incessibilité et de l'intransmissibilité de celui de L_____ et de J_____, lesquelles n'avait pas de descendants directs - ce qui n'est pas contesté. Dès lors qu'elles se fondaient sur une construction juridique erronée, à savoir que la mère des intimés serait propriétaire des bâtiments litigieux pour un quart du seul fait qu'elle était propriétaire de la parcelle n° 6_____B, les parties, qui souhaitaient manifestement que les bâtiments restent en mains des deux familles à parts égales entre elles, ont très vraisemblablement cru nécessaire

- 14/15 -

C/30770/2010 de le prévoir expressément. C'est dans ce contexte que l'art. 5 de la convention de 1968 a été convenu. La volonté commune et réelle des parties à la convention de 1968 étaient ainsi de s'assurer que les familles des appelants et des intimés continuent à être seuls propriétaires par moitié des constructions litigieuses. Partant, la renonciation à l'incessibilité des parts de L_____ et de J_____ constitue une donation en faveur des parties et l'art. 5 de la convention doit être considéré comme un engagement de ces dernières à respecter la volonté de leurs tantes sur l'accroissement proportionnel de leurs parts respectives, les signataires de l'acte de 1968 n'étant pas certains que cette solution serait celle qui aurait prévalu ex lege au décès de L_____ et de J_____. Ainsi qu'il a été exposé plus haut (consid. 3.2), l'incessibilité des parts du droit de superficie des deux tantes a eu pour effet, à leur décès, d'accroître de par la loi en proportion les droits des parties. Le droit de superficie portant sur les bâtiments nos 1_____, 2_____ et 3_____ de la parcelle n° 4_____ de _____ appartient ainsi désormais exclusivement aux co-superficiaires restants, soit à hauteur de 50% en faveur des appelants et 50% en faveur des intimés. On ne saurait suivre le Tribunal lorsqu'il retient que le refus des intimés de conclure la convention prévue à l'art. 5 de l'acte de 1968 pourrait justifier une éventuelle révocation de la donation faite par J_____, puisque la volonté de cette dernière, exprimée en 1968, de faire bénéficier, à son décès, les familles des parties de son droit dans une mesure égale a été respectée. Compte tenu de ce qui précède, l'appel sera rejeté et le jugement entrepris confirmé dans son résultat.

E. 5

Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 11'400 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 95 al. 2 et 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par ceux-ci, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). Les appelants seront par ailleurs condamnés à verser aux intimés, pris conjointement et solidairement, la somme de 8'000 fr. à titre de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC, art. 25 et 26 LaCC). * * * * *

- 15/15 -

C/30770/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 septembre 2015 par C_____, D_____, A_____ et B_____ contre les chiffres 1 à 4 du dispositif du jugement JTPI/9067/2015 rendu le 17 août 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/30770/2010-5. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 11'400 fr., les met conjointement à la charge d'C_____, de D_____, de A_____ et de B_____ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais, qui reste

acquise à l'Etat de Genève. Condamne C_____, D_____, A_____ et B_____,
solidairement entre eux, à payer à G_____, H_____ et I_____, solidairement entre eux,
la somme de 8'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF,
présidente; Monsieur Ivo BUETTI et Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges;
Madame Marie NIERMARÉCHAL, greffière.

La présidente : Florence KRAUSKOPF

La greffière : Marie NIERMARÉCHAL

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF;
RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification
avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du
recours en matière civile, dans les limites de l'art. 98 LTF.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à
30'000 fr.

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