Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.165/2006 /frs

Arrêt du 8 mars 2007
IIe Cour de droit civil

Composition
MM. et Mmes les Juges Raselli, Président,
Nordmann, Meyer, Hohl et Marazzi.
Greffier: M. Abrecht.

Parties
Hoirs A._____,
demandeurs et recourants,
tous les cinq représentés par Me Bruno Mégevand, avocat,

contre

consorts D._____,
défendeurs et intimés,
tous les trois représentés par Me François Bolsterli, avocat,

Objet
inscription dans le registre foncier, droit de superficie, etc.,

recours en réforme [OJ]contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève
du 18 mai 2006.

Faits:

A.
X._____ était propriétaire de plusieurs parcelles formant un grand domaine à Y._____, en particulier de la parcelle n°xxx, sur laquelle étaient érigés une vaste villa (bâtiment n°aa), et deux bâtiments annexes (nos bb et cc). À son décès en 1949, il a laissé huit héritiers, soit sa veuve dame X._____ et ses sept enfants, O._____, P._____, Q._____, A._____, dame B._____ et dame C._____, et dame D._____.

Le 20 janvier 1960, les héritiers ont conclu un acte notarié de convention de partage des terrains de Y._____, qui prévoyait notamment ce qui suit :
"En vue du partage qui va suivre, les soussignés ont entendu donner aux immeubles à partager les valeurs suivantes:

Terrains de la parcelle xxx (les bâtiments non compris) 1'275'157 fr.
Les bâtiments N°aa, bb et cc sont comptés pour z é r o [...]"
Les parties ont attribué une valeur à tous les terrains. Ensuite, la parcelle n°xxx a été partagée en plusieurs nouvelles parcelles, dont celle portant le n°xxb, puis toutes les parcelles ont été distribuées en fonction des valeurs retenues. A._____ a reçu notamment les parcelles nos xxe et xxh. Dame D._____ a reçu notamment les parcelles nos xxb et ddb, réunies en une nouvelle parcelle (actuellement n°yyy) sur laquelle sont sis les bâtiments nos aa, bb et cc. Concernant ces bâtiments, les parties ont convenu ce qui suit :
"2) Il est attribué à Madame D._____, qui accepte: [...]

c) le un-quart des bâtiments N°aa, bb et cc 0.- [...]

4) Il est attribué à Mademoiselle C._____, qui accepte: [...]
b) le quart des bâtiments N°aa, bb et cc 0.- [...]

5) Il est attribué à Monsieur A._____, qui accepte: [...]
b) le quart des bâtiments N°aa, bb et cc 0.- [...]

6) Il est attribué à Madame B._____, qui accepte: [...]
b) le quart des bâtiments N°aa, bb et cc 0.- [...]

[...]

Il est constitué au profit de Madame B._____, Monsieur A._____ et Mademoiselle C._____ une servitude personnelle de superficie sur les bâtiments N°aa, bb et cc, ainsi que sur toutes canalisations desservant les dits bâtiments. Il est expressément convenu que ces bâtiments sont la propriété de Madame D._____, Mademoiselle C._____, Madame B._____ et Monsieur A._____, chacun pour un quart."
A._____, O._____, Q._____, dame B._____ et dame C._____ et dame D._____ ont également conclu, toujours le 20 janvier 1960, un accord supplémentaire entre eux, par lequel ils ont notamment convenu de la constitution d'une «indivision» (ou «hoirie restreinte») entre dame C._____, dame B._____ et A._____ et dame D._____ pour subvenir à l'entretien des bâtiments nos aa, bb et cc et du jardin environnant.

B.
La servitude de superficie a été enregistrée au registre foncier le 12 février 1960 sous référence .... Elle figurait au compte nominatif de dame D._____, dans la rubrique "servitudes et charges foncières", qui énonçait "Nature du droit: superficie" et "Droits: dame B._____, A._____, dame C._____", puis elle figurait sur un feuillet transitoire de la parcelle n°yyy qui a précédé la mise en vigueur du registre foncier fédéral et qui énonçait une "superficie au profit de dame B._____, A._____, dame C._____". Elle figure actuellement au 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; ce feuillet énonce l'existence d'un droit de superficie, sans en indiquer les bénéficiaires ni leurs quote-parts, et renvoie aux pièces justificatives.

Quant au registre des servitudes, il précise ce qui suit, concernant l'inscription du 12 février 1960 :
"au profit de Madame B._____, de Monsieur A._____ et de Mademoiselle C._____, une servitude personnelle de superficie sur les bâtiments N°aa, bb et cc sis sur la nouvelle parcelle formée par la réunion des parcelles xxb et ddb, ainsi que sur toutes canalisations desservant lesdits bâtiments. Il est expressément convenu que ces bâtiments sont la propriété de Madame D._____, Mademoiselle C._____, Madame B._____ et Monsieur A._____, chacun pour un quart."

C.
Par acte notarié des 21 février et 6 mars 1968, dame C._____, dame B._____ et A._____ et dame D._____ ont apporté des modifications à la servitude de superficie. Le corps principal de cet acte a la teneur suivante :
"1. [...]Cette servitude est au profit de Mademoiselle C._____, de Madame B._____ et de Monsieur A._____, également comparants et il a été stipulé que lesdits bâtiments seraient la propriété indivise par parts égales, soit un quart à chacun de Mademoiselle C._____, de Madame D._____, de Madame B._____ et de Monsieur A._____.

2. Il est expressément convenu entre les comparants que cette servitude personnelle de superficie profite non seulement à Monsieur A._____ personnellement, mais que conformément aux dispositions de l'article 779, alinéa 1 du Code civil suisse, elle passe à ses héritiers.

Monsieur A._____ ou les siens peuvent en outre la céder en tout ou partie à des descendants de Monsieur X._____ mais non à des tiers.

En revanche, les comparants conviennent qu'en ce qui concerne les autres bénéficiaires, soit Mademoiselle C._____ et Madame B._____, ladite servitude personnelle est, pour chacune d'elles, strictement personnelle, incessible et qu'elle ne passera point à leurs héritiers.

La radiation de cette servitude pourra, lors du décès de Mademoiselle C._____ et de Madame B._____, être opérée de leur chef sur simple présentation de leur acte de décès.

3. Il est précisé que pour décider la démolition éventuelle des bâtiments Nos aa, bb et cc faisant l'objet de la servitude de superficie en question, il faudra une décision des copropriétaires de ces bâtiments réunissant pour leurs parts plus de la moitié de ces derniers.

4. Il est rappelé qu'aux termes de l'acte de partage susvisé, les bâtiments Nos aa, bb et cc ont été comptés pour zéro à cause des charges qui incombent à leurs propriétaires et qu'en conséquence, lors d'un partage ultérieur, il ne pourra être réclamé par quiconque une somme basée sur la valeur desdits bâtiments."
Cette modification de cessibilité a été enregistrée au registre foncier le 15 mars 1968 sous la référence ....

D.
Dame D._____ est décédée le 2 octobre 1985, laissant pour seuls héritiers son mari D._____ - qui a déclaré renoncer à la succession de son épouse - et ses trois fils E._____, F._____ et G._____. Dans le cadre du partage de la succession, il a été convenu que F._____ céderait à G._____ la moitié de ses droits dans la parcelle n°yyy et dans les bâtiments nos aa, bb et cc.

La modification du registre foncier a été opérée le 20 juillet 1987. Depuis lors, le registre des servitudes indique que «les bâtiments appartiendront à Monsieur G._____ pour un/huitième (1/8), à Monsieur E._____ pour un/douzième (1/12) et à Monsieur F._____ pour un/vingt-quatrième (1/24)». Les bénéficiaires de cette inscription au registre des servitudes se sont comportés en copropriétaires des bâtiments, comme leur mère l'avait fait auparavant.
Par arrêté du 16 octobre 1987, le Département des travaux publics du canton de Genève a inscrit les bâtiments nos aa, bb et cc à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés.

Le 10 mai 1996, après le décès de dame C._____, A._____ a fait savoir à ses neveux G._____, E._____ et F._____ qu'il souhaitait vendre bientôt les bâtiments en indivision ainsi que ses terrains. L'année suivante, dame B._____ a également exprimé le désir de sortir de l'indivision. G._____, E._____ et F._____ se sont montrés intéressés à acheter les parts de A._____ et dame B._____, sans avancer un prix, mais en rappelant que les bâtiments devaient compter pour une valeur nulle, selon la convention de 1960. A._____ s'y est opposé, de même que ses enfants, considérant qu'en raison de leur inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés, les bâtiments avaient acquis une valeur dont il convenait désormais de tenir compte.

E.
Le 10 septembre 2002, A._____ a actionné E._____, F._____ et G._____ (ci-après: les consorts D._____) devant le Tribunal de première instance du canton de Genève. Il a notamment conclu, avec suite de frais et dépens, à la constatation que les consorts D._____ étaient indûment inscrits au registre des servitudes du registre foncier de Genève comme titulaires d'un droit de superficie sur les bâtiments nos aa, bb et cc sis sur la parcelle n°yyy de la commune de Y._____ (1), à leur radiation immédiate de cette inscription relative au droit de superficie (3), 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._____ (4) et à la constatation de la nullité de toutes dispositions contractuelles stipulant qu'il ne pourra être réclamé par quiconque une somme basée sur la valeur des bâtiments nos aa, bb et cc lors d'un partage ultérieur (principe de la valeur zéro), en particulier du chiffre 4 de l'acte notarié des 21 février et 6 mars 1968 (5).

A._____ est décédé le 3 janvier 2003, laissant pour héritiers son épouse dame A._____ et ses enfants dame H._____, dame I._____, J._____ et K._____ (ci-après: les hoirs A._____), qui ont repris l'instance. Les consorts D._____ ont conclu au déboutement des hoirs A._____ de toutes leurs conclusions.
Par jugement du 7 septembre 2005, le Tribunal de première instance a débouté les hoirs A._____ de toutes leurs conclusions, avec suite de frais et dépens.

F.
Statuant par arrêt du 18 mai 2006 sur appel des hoirs A._____, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement de première instance, avec suite de frais et dépens. La motivation de cet arrêt, dans ce qu'elle a d'utile à retenir pour l'examen du recours, est en substance la suivante :
F.a Selon l'art. 975 al. 1 CC, celui dont les droits réels ont été lésés par une inscription faite ou par des inscriptions modifiées ou radiées sans cause légitime peut en exiger la radiation ou la modification. Le registre foncier peut comporter un registre des servitudes (art. 108 al. 2 ORF). Par ailleurs, les pièces justificatives (art. 942 al. 2 CC), qui sont dûment classées et conservées (art. 948 al. 2 CC), servent à spécifier le contenu de la servitude, mais uniquement dans les limites de l'inscription (art. 971 al. 2 CC). Celle-ci a un caractère constitutif pour la servitude (art. 731 al. 1 CC) et doit donc comprendre tous les éléments essentiels. Selon la jurisprudence, il ne suffit pas que l'inscription au feuillet du grand livre mentionne la servitude et renvoie pour le surplus aux pièces justificatives, mais la personne titulaire d'une servitude personnelle doit être désignée au feuillet du fonds servant; une inscription lacunaire ne comportant pas cette désignation équivaut pratiquement à une absence d'inscription (ATF 124 III 293 consid. 2a).

En l'espèce, l'inscription actuelle de la servitude personnelle de superficie litigieuse au grand livre est lacunaire puisqu'elle ne désigne pas, au feuillet du fonds servant, le ou les bénéficiaires de cette servitude. L'action tendant à la radiation immédiate de toute inscription des défendeurs relative au droit de superficie n'est donc pas une action en rectification au sens propre. Néanmoins, il y a lieu d'admettre que les demandeurs ont un intérêt digne de protection à faire radier l'inscription des défendeurs au registre des servitudes, si les conditions de l'art. 975 CC sont remplies. La qualité pour agir, selon cette disposition, appartient à celui dont les droits réels ont été lésés. Les demandeurs invoquent leur propre droit de superficie pour agir en rectification de l'inscription de la servitude de superficie au registre foncier, en tant que cette inscription profite - également - aux défendeurs. Il y a donc lieu d'examiner la validité de la servitude de superficie dont les demandeurs prétendent déduire leur droit.
F.b En principe, la propriété du sol comprend les constructions, en vertu du principe de l'accession (art. 667 al. 2 CC). Toutefois, les constructions établies sur un fonds peuvent avoir un propriétaire distinct, à la condition de faire l'objet d'une servitude de superficie inscrite au registre foncier (art. 675 al. 1 CC). En vertu d'une telle servitude, le propriétaire d'un fonds confère à un tiers le droit d'y avoir ou d'y faire des constructions (art. 779 al. 1 CC).

Comme la propriété, le droit de superficie peut appartenir à plusieurs personnes par quote-parts (art. 646 ss CC par analogie). Lorsque les superficiaires sont copropriétaires de la construction, chaque quote-part doit revenir à un superficiaire. De même que l'on ne peut envisager un droit de propriété incomplet, il est exclu de créer un droit de superficie dont une quote-part ne serait attribuée à personne, c'est-à-dire à aucun superficiaire. Aucune quote-part ne peut donc rester en mains du propriétaire du fonds servant sans que celui-ci ne devienne aussi superficiaire à raison de la part qui lui est attribuée.

En l'espèce, les huit parties au partage successoral de 1960 ont convenu de constituer un droit de superficie, pour pouvoir séparer la propriété des bâtiments de celle de la parcelle attribuée à l'une d'entre elles; elles ont créé ce droit de superficie en faveur de trois d'entre elles, en attribuant la propriété des bâtiments à quatre d'entre elles, à raison de quatre quote-parts égales (cf. lettre A supra). Or cette construction juridique est impossible puisqu'un quart du droit de superficie n'a pas de titulaire. La convention des parties est donc nulle en ce qui concerne la constitution du droit de superficie, la nullité affectant ce droit dans son ensemble, pour cause de contenu impossible (art. 20 al. 1 CO). Il n'est notamment pas possible de maintenir la convention uniquement

en ce qui concerne les demandeurs et de laisser subsister un droit de superficie incomplet, à raison de seulement trois quarts du droit.
F.c Selon le principe de la conversion, admis par la jurisprudence, 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, il résulte de la procédure que les parties au contrat de partage et de superficie voulaient attribuer un quart de la propriété des bâtiments à chacune des quatre personnes désignées. Elles partaient de l'idée, répandue mais 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 copropriété des bâtiments, après l'attribution de trois quote-parts d'un quart chacune à trois superficiaires. Si elles avaient su que tel n'était pas le cas, elles auraient constitué un droit de superficie, à raison d'un quart, en faveur de la quatrième copropriétaire des bâtiments. Procédant par acte notarié, elles ont respecté la forme nécessaire pour la constitution d'un droit de superficie en faveur de quatre superficiaires. Par ailleurs, le droit de superficie en faveur de la propriétaire de la parcelle ne va pas plus loin que son droit de propriété dont les parties pensaient - à tort - qu'il s'étendait aux bâtiments construits sur sa parcelle. Comme la conversion du droit de superficie nul en un droit de superficie valable pour tous n'est pas contraire à la finalité des normes légales, il y a lieu d'admettre la conversion qui correspond à la volonté des
parties au contrat de partage et de superficie.
F.d 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. Si elle avait su que sa demande d'inscription portait sur un droit nul parce qu'impossible, elle aurait sollicité l'inscription d'un droit valable et conforme à la cause de l'inscription, et aurait donc requis l'inscription d'une servitude personnelle ayant quatre cotitulaires, dont elle-même. Dans ces conditions, la désignation des défendeurs et des demandeurs comme co-bénéficiaires du droit de superficie, au registre des servitudes, est justifiée, et les conclusions des demandeurs tendant à radier du registre foncier toute désignation des défendeurs comme co-bénéficiaires de la servitude sont mal fondées.

La demande tendant à la radiation de l'inscription des seuls défendeurs au registre des servitudes est aussi manifestement abusive (art. 2 al. 2 CC). En effet, il résulte de la procédure que les parties au contrat de partage et de superficie ont voulu une copropriété des bâtiments sur lesquels porte le droit de superficie, un quart revenant à la mère des défendeurs. Par la suite, le père des demandeurs puis ceux-ci ont toujours implicitement ou explicitement admis le droit de copropriété de la mère des défendeurs puis de ces derniers, notamment en partageant l'utilisation des bâtiments ainsi que leur entretien, conformément au contrat de partage et de servitude de 1960. Dans ces conditions, les demandeurs ne peuvent pas exiger la radiation de l'inscription des défendeurs au registre des servitudes, en contradiction avec la reconnaissance implicite du droit de superficie des défendeurs et de leur mère, durant plus de quarante ans.

Au surplus, la demande de radiation des défendeurs est dépourvue de tout intérêt digne de protection dans la mesure où ceux-ci pourraient solliciter immédiatement leur réinscription. En effet, en tant que copropriétaires de la parcelle grevée, ils pourraient demander l'inscription d'une servitude en leur propre faveur par simple réquisition écrite et personne ne pourrait s'y opposer, en l'absence d'un droit réel qui serait lésé par l'inscription sollicitée. Or les demandeurs ne seraient aucunement lésés par une inscription conforme au contrat de superficie converti; bien au contraire, la situation actuelle leur est défavorable puisqu'ils ne sont pas désignés comme (co)titulaires de la servitude au grand livre.
F.e Le droit de superficie est cessible et passe aux héritiers, sauf convention contraire (art. 779 al. 2 CC). En l'espèce, le droit de superficie litigieux a été valablement modifié en 1968, par acte notarié entre la propriétaire de la parcelle grevée et les bénéficiaires de la servitude litigieuse. Par cette modification, enregistrée au registre foncier, le passage des quote-parts de deux de leurs bénéficiaires à leurs héritiers a été exclu (cf. lettre C supra). Concernant chacune de ces deux bénéficiaires (deux tantes des défendeurs), la durée de son droit a donc été fixée à son décès.

Or comme exposé ci-dessus, une quote-part du droit ne peut pas faire défaut de manière à laisser subsister

un droit incomplet avec une quote-part qui ne serait détenue par aucun superficiaire. Puisque les constructions font retour au propriétaire du fonds à l'expiration de la durée du droit de superficie (art. 779c CC), il doit en aller de même pour la quote-part dont la durée est expirée alors que les autres quote-parts subsistent. Le propriétaire du fonds devient donc superficiaire à raison de la quote-part dont le titulaire est décédé, dans l'attente de l'expiration de la servitude dans son ensemble (cf. art. 779l CC) et du retour des constructions à lui seul. Il s'ensuit que les défendeurs, en tant que copropriétaires de la parcelle grevée, ont acquis la quote-part de leur tante décédée et augmenté d'autant leurs propres quote-parts déjà existantes du droit de superficie. Cela étant, les conclusions des demandeurs tendant 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._____ doivent être rejetées.
F.f Les demandeurs concluent enfin à la constatation de la nullité de la clause de «valeur zéro» des bâtiments dans les différents contrats conclus par leur père. Ils ont un certain intérêt, digne de protection, à cette constatation dans la mesure où ils souhaitent transférer aux défendeurs leurs quote-parts de la servitude, contre paiement d'une indemnité dont les modalités de fixation leur posent problème en raison de la clause litigieuse. Il n'est toutefois pas nécessaire de trancher définitivement la question de l'intérêt des demandeurs à prendre des conclusions en constatation, dès lors que celles-ci se révèlent de toute manière mal fondées, comme on va le voir.

Les parties au partage successoral de 1960 ont attribué des valeurs à toutes les parcelles appartenant à la succession, avant de constituer et attribuer des lots et fixer des soultes; elles en ont fait de même avec les bâtiments dont la valeur a été arrêtée à zéro pour les besoins du partage. Il leur était loisible de procéder ainsi (cf. art. 607 al. 2 CC) et leur accord y relatif lie toujours toutes les parties au partage successoral ainsi que leurs héritiers (cf. art. 560 CC), sous réserve d'une nullité ou modification judiciaire de la convention de partage.

Simultanément, les parties au partage successoral de 1960 ont convenu de constituer un droit de superficie pour pouvoir séparer temporairement la propriété des bâtiments de celle de la parcelle attribuée à l'une d'entre elles. Or comme déjà relevé, les constructions font retour au propriétaire du fonds 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 en vertu de l'art. 779d CC, mais, vu le caractère dispositif de cette norme, les parties peuvent y déroger et exclure le paiement de toute indemnité de retour.

En l'espèce, aucune durée contractuelle n'a été fixée pour le droit de superficie grevant la parcelle attribuée lors du partage successoral de 1960 à la mère des défendeurs et aucune rente de superficie n'a été prévue. La mère des défendeurs a donc 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; contrairement à ses frères et soeurs, il lui était impossible de profiter seule de sa parcelle, par des ventes, locations, constructions ou autres mises en valeur, ou simplement par une utilisation exclusive pour ses propres besoins. En 1968, lorsque les quatre copropriétaires des bâtiments ont décidé de faire durer leur droit de superficie au moins jusqu'au décès de deux d'entre eux, voire au-delà, le principe de la «valeur zéro» a été réaffirmé.

Du texte des conventions de 1960 et 1968, aussi bien que de l'ensemble de ces circonstances, il ressort que la volonté réelle et concordante des parties était d'exclure toute indemnité de retour à la charge de la propriétaire de la parcelle (ou de ses ayants droit), les constructions apparaissant comme autant d'obstacles à une mise en valeur ou utilisation exclusive de la parcelle ajournées durant des années sans indemnisation pour ce blocage. Cela étant, il convient d'examiner si les circonstances ont changé ultérieurement de manière à permettre au père des demandeurs d'invalider les contrats de 1960 et 1968 par rapport à la clause litigieuse en vertu de la clausula rebus sic stantibus.
F.g En principe, un contrat lie les parties sans égard à un éventuel changement de circonstances. La jurisprudence admet toutefois une intervention du juge, à titre exceptionnel et uniquement avant l'exécution complète du contrat par chacune des parties, lorsque la modification des circonstances n'était ni prévisible ni évitable et qu'elle a causé un déséquilibre important entre charge et utilité (ATF 127 III 300 consid. 5b).

En l'espèce, le contrat de superficie avait déjà déployé ses effets depuis vingt-sept ans lorsque les autorités ont inscrit les bâtiments à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés. Si cette inscription empêche la destruction des constructions (art. 9 al. 1 de la loi genevoise sur la protection des monuments, de la nature et des sites, RSG L 4 05), il ne s'agit pas là d'une circonstance qui modifie fondamentalement l'équilibre contractuel et qui appellerait une modification de la clause de la «valeur zéro». En effet, les parties aux contrats de 1960 et 1968 ne se sont précisément pas préoccupées du sort des bâtiments (maintien ou destruction) après la fin de la servitude. Au surplus, il n'est nullement certain que la valeur de la parcelle, y compris les constructions, augmente en raison de l'interdiction de la destruction des bâtiments existants; selon l'expérience de la vie, cette circonstance est même susceptible de diminuer la valeur d'une parcelle en excluant une promotion immobilière plus rentable.

En tout état, les défendeurs et leur mère ont été empêchés durant de nombreuses années de décider librement du sort de la parcelle, en raison de l'existence de la servitude et jusqu'à l'interdiction de toute destruction des constructions existantes en raison de leur inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés, alors que les co-héritiers de la mère des défendeurs ont eu plus de liberté dans le choix concernant le sort de leurs parcelles acquises lors du partage successoral. La circonstance nouvelle n'a donc pas rompu gravement l'équilibre contractuel en défaveur des demandeurs, qui doivent être déboutés de leurs conclusions tendant à la constatation de l'invalidité de la clause de «valeur zéro» des bâtiments, dans la mesure de la recevabilité de ces conclusions.

G.
Les demandeurs exercent un recours en réforme au Tribunal fédéral contre cet arrêt, en concluant à sa réforme dans le sens de l'admission des conclusions de leur demande mentionnées sous lettre E ci-dessus. Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.
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).

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.

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 indue, 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).

3.
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).
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.
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'entrait 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).
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.
3.2
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).
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 779l 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).
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).
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).

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.
3.4
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.
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.
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).

4.
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.
4.2
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).
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).

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. 779l 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.
4.3
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._____.
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.

5.
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-bâtir.
5.2
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).
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-bâtir 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.

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).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.
Un émolument judiciaire de 20'000 fr. est mis à la charge des demandeurs.

3.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.
Lausanne, le 8 mars 2007
Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: