Urteilskopf

133 III 311

36. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour de droit civil dans la cause hoirs A. contre consorts D. (recours en réforme) 5C.165/2006 du 8 mars 2007

Regeste (de):
Art. 779 ff. ZGB, Art. 20 OR; Baurecht zugunsten mehrerer Personen, Umwandlung eines nichtigen Rechtsgeschäftes; Wirkungen des Todes eines an der Dienstbarkeit Mitberechtigten.

Begriffsmerkmale und Begründung eines Baurechts als Personaldienstbarkeit (E. 3.2). Eine Klausel, mit welcher die Eigentümerin einer Liegenschaft und drei andere Personen die Teilung des Eigentums an den Gebäuden auf dieser Liegenschaft zu vier gleichen Anteilen vereinbaren, indem sie ein Baurecht zugunsten von lediglich diesen drei Personen schaffen, ist nichtig wegen des unmöglichen Inhalts; sie kann jedoch in ein gültiges Rechtsgeschäft umgewandelt werden (E. 3.4).

Der Tod eines an einem persönlichen Baurecht Mitberechtigten bewirkt, sofern sein Anteil als nicht übertragbar vereinbart wurde, die entsprechende Vergrösserung der Anteile der anderen Mitberechtigten (E. 4).

Regeste (fr):
Art. 779 ss CC, art. 20 CO; servitude de superficie en faveur de plusieurs personnes, conversion d'un acte nul; effets du décès de l'un des cotitulaires de la servitude.

Caractéristiques et constitution d'une servitude personnelle de superficie (consid. 3.2). Une clause par laquelle la propriétaire d'un bien-fonds et trois autres personnes conviennent de se partager la propriété des bâtiments sis sur ce bien-fonds à raison de quatre quote-parts égales, en créant une servitude de superficie en faveur de trois d'entre elles seulement, est nulle pour cause de contenu impossible; elle peut toutefois être convertie en un acte valable (consid. 3.4).

Le décès de l'un des cotitulaires d'une servitude personnelle de superficie a pour effet, lorsque sa part a été stipulée intransmissible, d'accroître le droit des autres cotitulaires en proportion (consid. 4).

Regesto (it):
Art. 779 segg. CC, art. 20 CO; diritto di superficie in favore di più persone, conversione di un atto nullo; effetti del decesso di uno dei contitolari della servitù.

Caratteristiche e costituzione di un diritto di superficie personale (consid. 3.2). Una clausola con cui la proprietaria di un fondo e tre altre persone convengono di dividersi la proprietà degli stabili siti su tale fondo in ragione di quattro quote uguali, creando un diritto di superficie unicamente in favore di tre di loro, è nulla a causa del contenuto impossibile; essa può tuttavia essere convertita in un atto valido (consid. 3.4).

Il decesso di uno dei contitolari del diritto di superficie personale ha per effetto, quando è stato stipulato che la sua parte non è trasmissibile, di accrescere il diritto degli altri contitolari in proporzione (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 312

BGE 133 III 311 S. 312

A. X. était propriétaire de plusieurs parcelles formant un grand domaine à Y., en particulier de la parcelle n°x, sur laquelle étaient érigés une vaste villa (bâtiment n°a) et deux bâtiments annexes (nos b et c). A son décès en 1949, il a laissé huit héritiers, soit sa veuve dame X. et ses sept enfants, parmi lesquels A., dame B., 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 en substance le partage de la parcelle n°x en plusieurs nouvelles parcelles et la distribution de toutes les parcelles en fonction des valeurs attribuées à chacune d'entre elles. Dame D. a reçu notamment une parcelle (actuellement n°y) sur laquelle sont sis les bâtiments nos a, b et c. Les parties ont convenu que ces bâtiments seraient la propriété de A., de dame B., de dame C. et de dame D., chacun pour un quart. Elles ont convenu de constituer une servitude personnelle de superficie sur ces bâtiments au profit de A., de dame B. et de dame C.

BGE 133 III 311 S. 313

B. La servitude de superficie a été enregistrée au registre foncier le 12 février 1960. Elle figure actuellement au feuillet de la parcelle n°y 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°a, b et c (...). 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, A., dame B., dame C. 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." Cette modification de cessibilité a été enregistrée au registre foncier le 15 mars 1968.

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°y et dans les bâtiments nos a, b et c. 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

BGE 133 III 311 S. 314

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. Le 10 mai 1996, après le décès de dame C., A. a fait savoir à ses neveux E., F. et G. 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. E., F. et G. se sont montrés intéressés à acheter les parts de A. et de dame B., mais les discussions ont achoppé sur la question de la valeur à attribuer aux bâtiments sis sur la parcelle n°y.

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 a, b et c sis sur la parcelle n°y de la commune de Y., à leur radiation immédiate de cette inscription relative au droit de superficie et 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. A. est décédé le 3 janvier 2003, laissant pour héritiers son épouse et ses quatre enfants (ci-après: les hoirs A.), qui ont repris l'instance. Les consorts D. ont conclu au déboutement des hoirs A. de toutes leurs conclusions. Le Tribunal de première instance a débouté les hoirs A. de toutes leurs conclusions par jugement du 7 septembre 2005.

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. S'agissant de l'inscription des défendeurs au registre des servitudes comme (co)titulaires du droit de superficie, les juges cantonaux ont considéré en substance que la construction juridique choisie par les parties au partage successoral de 1960 - consistant à attribuer la propriété des bâtiments à quatre d'entre elles à raison de quatre quote-parts égales, en créant une servitude de superficie en faveur de trois d'entre elles seulement - était impossible puisqu'un quart du droit de superficie n'avait pas de titulaire. La convention des parties était donc nulle en ce qui concernait la constitution du droit de

superficie, mais elle pouvait être convertie en un acte valable qui correspondait à leur volonté. La conversion s'appliquait également à l'acte de disposition par lequel la propriétaire de la parcelle avait 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, était justifiée, et les conclusions des demandeurs tendant à radier du registre foncier toute désignation des défendeurs comme co-bénéficiaires de la servitude étaient mal fondées. S'agissant du sort de la quote-part de feue dame C., la cour cantonale a considéré que la durée du droit de dame C. avait par la modification de 1968 été fixée à son décès. Les constructions faisant retour au propriétaire du fonds à l'expiration de la durée du droit de superficie (art. 779c CC), il devait en aller de même de la quote-part dont la durée était expirée alors que les autres quote-parts subsistaient. Il s'ensuivait que les défendeurs, en tant que copropriétaires de la parcelle grevée, avaient 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. devaient être rejetées.

G. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours en réforme interjeté par les demandeurs contre l'arrêt de la Cour de justice.

Erwägungen

Extrait des considérants:

3.

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 de l'ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier [ORF; RS 211.432.1]; 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, Les droits réels, t. II, 3e éd. 2002, 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, Les droits réels, t. I, 4e éd. 2007, 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, Les droits réels, t. I, 4e éd. 2007, 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, Les droits réels, t. I, 4e éd. 2007, n. 573; ZOBL, op. cit., n. 260 et 268).

3.3 En l'espèce, il est constant que le feuillet de la parcelle n°y 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 [RO 3 p. 521]), 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°y 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, Les droits réels, t. II, 3e éd. 2002, 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 a, b et c, 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 a, b et c sis sur la parcelle n°y. 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°y 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, Les droits réels, t. III, 3e éd. 2003, n. 2519).

Sauf convention contraire, le droit de superficie est cessible et il passe aux héritiers (art. 779 al. 2 CC; STEINAUER, Les droits réels, t. III, 3e éd. 2003, 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, Les droits réels, t. III, 3e éd. 2003, n. 2527 et t. I, 4e éd. 2007, n. 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, Les droits réels, t. III, 3e éd. 2003, 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, Les droits réels, t. III, 3e éd. 2003, 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, Les droits réels, t. III, 3e éd. 2003, 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, Berner Kommentar, vol. IV/2, 1925, 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, Les droits réels, t. III, 3e éd. 2003, 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, Les droits réels, t. III, 3e éd. 2003, 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.