



5A\_985/2022

**Arrêt du 28 septembre 2023**  
**Ile Cour de droit civil**

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,  
von Werdt et Bovey.  
Greffier : M. Piccinin.

Participants à la procédure

**Les hoirs de feu A.A. \_\_\_\_\_, soit:**

1. **B.A.** \_\_\_\_\_,
2. **C.A.** \_\_\_\_\_,
3. **D.** \_\_\_\_\_,
4. **E.A.** \_\_\_\_\_,

tous les quatre représentés par Me Claude Bretton-  
Chevallier, avocate,  
recourants,

**contre**

**Les hoirs de feu F. \_\_\_\_\_, soit:**

1. **G.G.** \_\_\_\_\_,
2. **H.G.** \_\_\_\_\_,
3. **I.G.** \_\_\_\_\_,
4. **J.G.** \_\_\_\_\_,
5. **K.G.** \_\_\_\_\_,
6. **L.G.** \_\_\_\_\_,

tous représentés par Me Lucien Lazzarotto, avocat,  
intimés.

Objet

vente aux enchères publiques d'un droit de superficie,  
montant de la mise à prix,

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de  
justice du canton de Genève, du 3 novembre 2022  
(C/30770/2010 - ACJC/1473/2022).

## **Faits :**

### **A.**

**A.a** M.A.\_\_\_\_\_, était propriétaire de plusieurs parcelles formant un grand domaine sur le coteau de U.\_\_\_\_\_, à V.\_\_\_\_\_.

À son décès, survenu le 16 décembre 1949, il a laissé huit héritiers, soit sa veuve N.A.\_\_\_\_\_ et leurs sept enfants, O.A.\_\_\_\_\_, P.A.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, Q.A.\_\_\_\_\_, R.A.\_\_\_\_\_, Z.A.\_\_\_\_\_ et A.A.\_\_\_\_\_.

**A.b** Une convention générale de partage passée devant notaire les 20 et 25 janvier 1960, complétée par plusieurs conventions et actes de partage, a été établie par les héritiers en vue de l'attribution des parcelles de la succession.

En janvier 1960, F.\_\_\_\_\_, est ainsi devenue propriétaire de la parcelle n° *aaa* de la commune de W.\_\_\_\_\_ sur laquelle sont érigés une maison de maître (bâtiment n° 70), une orangerie (bâtiment n° 190) et une serre (bâtiment n° 815), le tout également appelé " X.\_\_\_\_\_ ".

**A.c** Selon la convention générale de partage, il a été convenu de constituer au profit de Q.A.\_\_\_\_\_, A.A.\_\_\_\_\_ et O.A.\_\_\_\_\_ (frère et soeurs de F.\_\_\_\_\_) une servitude de superficie sur " X.\_\_\_\_\_ ". Dite convention définissait ce droit " comme une servitude personnelle sur les bâtiments n<sup>os</sup> 70, 190 et 815 sis sur la parcelle *bbb*, ainsi que sur toutes canalisations desservant lesdits bâtiments ".

La servitude au profit de Q.A.\_\_\_\_\_, A.A.\_\_\_\_\_ et O.A.\_\_\_\_\_ a été inscrite au Registre foncier le 12 février 1960 sous référence *ccc*. L'inscription mentionne le terme " Superficie ", sans autre indication.

**A.d** Par acte notarié des 21 février et 6 mars 1968, les parties ont notamment convenu d'un retour des constructions au(x) propriétaire(s) du fonds sans indemnisation (principe de la " valeur zéro ").

**A.e** Au fil des années, les droits relatifs aux bâtiments n<sup>os</sup> 70, 190 et 815 et à la servitude de superficie y relative sont passés entre différentes mains.

F.\_\_\_\_\_ est décédée le 2 octobre 1985. Ses droits sont ainsi passés à ses héritiers, G.G.\_\_\_\_\_, H.G.\_\_\_\_\_, I.G.\_\_\_\_\_, J.G.\_\_\_\_\_, K.G.\_\_\_\_\_ et L.G.\_\_\_\_\_ (ci-après: les hoirs A1.\_\_\_\_\_).

A.A.\_\_\_\_\_ est décédé le 3 janvier 2003, laissant pour héritiers sa veuve, S.A.\_\_\_\_\_, décédée par la suite en février 2009, et leurs quatre enfants D.\_\_\_\_\_, E.A.\_\_\_\_\_, B.A.\_\_\_\_\_ et C.A.\_\_\_\_\_ (ci-après: les hoirs A2.\_\_\_\_\_).

O.A.\_\_\_\_\_ est décédée en 1996, ne laissant aucun héritier, et Q.A.\_\_\_\_\_ est décédée en 2012, sans que des descendants lui succèdent dans les droits de superficiaire qu'elle possédait sur les bâtiments précités.

**A.f** De son vivant, A.A.\_\_\_\_\_ avait introduit, en septembre 2002, une action tendant notamment à ce qu'il soit constaté que F.\_\_\_\_\_, puis ses héritiers, avaient été indûment inscrits au registre foncier comme titulaires d'un droit de superficte sur les bâtiments n<sup>os</sup> 70, 190 et 815, ainsi qu'à la nullité, voire l'annulation de toutes les dispositions contractuelles attribuant à F.\_\_\_\_\_, puis à ses héritiers, un droit de copropriété sur dits bâtiments.

Les hoirs A2.\_\_\_\_\_, qui avaient repris la procédure à la suite du décès de A.A.\_\_\_\_\_, ont été déboutés de toutes leurs conclusions, par jugement du Tribunal de première instance de Genève (ci-après: Tribunal) du 7 septembre 2005, arrêt de la Cour de justice du canton de Genève (ci-après: Cour de justice) du 18 mai 2006, et arrêt du Tribunal fédéral du 8 mars 2007 (5C.165/2006 publié aux ATF 133 III 311).

## **B.**

**B.a** Le 23 septembre 2010, les hoirs A1.\_\_\_\_\_ ont formé devant le Tribunal une action en partage à l'encontre de Q.A.\_\_\_\_\_ et des hoirs A2.\_\_\_\_\_ en vue de la dissolution du droit de superficte précité.

Dans le cadre de cette procédure, le Tribunal a déjà statué sur plusieurs questions litigieuses. Par jugement du 14 mars 2014, contre lequel les recours des hoirs A2.\_\_\_\_\_ ont été déclarés irrecevables par arrêt de la Cour de justice du 17 septembre 2014, puis par arrêt du Tribunal fédéral du 2 mars 2015 (5A\_92/2015), il a

notamment dénié la qualité pour agir des descendants de feu Q.A.\_\_\_\_\_ dans le procès en partage.

Par jugement du 17 août 2015, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 22 avril 2015 et arrêt du Tribunal fédéral du 5 septembre 2016 (5A\_417/2016), il a constaté que les droits de co-superficiaire que possédait feu Q.A.\_\_\_\_\_ s'étaient éteints à son décès avec pour conséquence d'accroître, dans une mesure équivalente, la part des co-superficiaires restants, les droits de superficie étant ainsi désormais détenus à hauteur de 50% par les hoirs A1.\_\_\_\_\_ et de 50% par les hoirs A2.\_\_\_\_\_.

Par jugement du 24 novembre 2017, le Tribunal a ordonné la vente aux enchères privées entre les hoirs A1.\_\_\_\_\_ et les hoirs A2.\_\_\_\_\_ du droit de superficie et débouté les hoirs A2.\_\_\_\_\_ de leur demande reconventionnelle en indemnisation pour le préjudice subi résultant, selon eux, du profit que la réunification de leur droit de superficie générerait pour les hoirs A1.\_\_\_\_\_. Par arrêt du 5 octobre 2018, la Cour de justice a modifié ce jugement en ce sens que la vente ordonnée serait une vente aux enchères publiques et renvoyé la cause au Tribunal pour qu'il complète le jugement en ce sens; elle a relevé dans son arrêt qu'il se justifiait de faire procéder à une expertise pour déterminer la mise à prix, qui constituait un élément essentiel, tout en précisant que ladite expertise n'avait qu'une valeur d'estimation, sans aucun caractère contraignant.

**B.b** Par ordonnance du 21 mai 2019, le Tribunal a ordonné une expertise visant à estimer la valeur vénale du droit de superficie portant sur les bâtiments n<sup>os</sup> 70, 190 et 815 sis sur la parcelle n<sup>o</sup> aaa de W.\_\_\_\_\_ ainsi que sur toutes les canalisations desservant lesdits bâtiments, inscrit au Registre foncier le 12 février 1960 sous référence ccc.

Il a commis à cette fin T.\_\_\_\_\_, architecte, avec pour mission de répondre aux questions suivantes: déterminer la/les méthode(s) pertinente(s) pour estimer la valeur vénale du droit de superficie portant sur les bâtiments précités ainsi que sur toutes canalisations desservant lesdits bâtiments et justifier ce(s) choix (1<sup>er</sup> tiret); déterminer, en tant que de besoin, le montant moyen des charges d'entretien et de fonctionnement courantes annuelles de " X.\_\_\_\_\_ " et déterminer, en tant que de besoin, le montant des travaux d'entretien de " X.\_\_\_\_\_ " qui peuvent être anticipés d'ici à l'an 2060 (2<sup>e</sup> tiret); estimer la valeur vénale du droit de superficie

portant sur les bâtiments précités ainsi que sur toutes canalisations desservant lesdits bâtiments selon trois hypothèses, à savoir: 1) en tenant compte d'un droit d'accès menant de la route de U.\_\_\_\_\_ à la cour intérieure et à ses places de parc à voitures seulement, 2) en tenant compte d'un droit d'accès s'étendant également aux allées desservant toutes les issues des bâtiments et à la terrasse/jardin desservant l'escalier monumental du perron sur le devant de la maison et 3) en tenant compte d'un droit d'accès s'étendant en outre au parc ou jardin entourant " X.\_\_\_\_\_ " (3<sup>e</sup> tiret).

L'ordonnance précise que pour procéder aux estimations, l'expert doit tenir compte du fait que le droit de superficie arrivera à échéance le 12 février 2060, qu'à l'échéance dudit droit, le superficiaire ne touchera aucune indemnité et que les bâtiments concernés sont inscrits à l'inventaire et font l'objet d'une procédure de classement. L'ordonnance indique enfin que la question de l'étendue du droit de superficie (droits d'accès) sera résolue lors du prononcé du jugement définitif, si les parties ne s'entendent pas sur ce point.

**B.c** L'expert a rendu son rapport d'expertise le 21 décembre 2019.

Il en ressort que le Conseil d'Etat a classé l'ancien domaine X.\_\_\_\_\_ le 21 juin 2017.

S'agissant de la méthode pertinente devant être utilisée, l'expert y indique que le calcul de la valeur intrinsèque ne se justifie pas dans la mesure où à l'échéance du droit de superficie, il n'y a pas d'indemnité à verser. Il explique dès lors qu'il " fera intervenir la valeur intrinsèque selon les besoins spécifiques qui sont présents, directement ou indirectement, notamment dans la valeur locative, les frais d'entretien réguliers, la valeur finale " et qu'il " estimera les avantages financiers sur la durée restante dont jouira le bénéficiaire du droit de superficie ". L'expert expose que la valeur d'un droit de superficie, pour le superficiaire, s'estime par le cumul des avantages financiers (valeur locative) pour la durée restant jusqu'à l'échéance, y compris les conditions de retour, et que cette valeur, pour le superficiant, est l'actualisation du rendement qui sera obtenu pendant la durée du droit et du retour obtenu à l'échéance. En outre, selon l'expert, les conditions du droit de superficie sont en l'occurrence " atypiques et inhabituelles " dans la mesure où il n'y a " pas de rente ", " pas d'indemnité à l'échéance " et qu'il n'y a " pas de valeur définie pour les constructions existantes au moment de sa constitution ".

L'expert a établi trois variantes conformément aux indications contenues dans l'ordonnance d'expertise, la première correspondant à un droit de superficie avec un usage limité aux constructions et un accès restreint à celles-ci par la cour nord, la deuxième en étendant ce droit aux cheminements (allées en gravier) entourant les bâtiments ainsi qu'à la terrasse (partie plate d'environ 700 m<sup>2</sup>) et la troisième avec l'accès étendu au parc entourant " X.\_\_\_\_\_ ". Il évalue la surface brute pertinente des bâtiments à 1'590 m<sup>2</sup>, en tenant compte notamment d'une surpondération de 10% pour les pièces du rez-de-chaussée et sans tenir compte de la verrière d'entrée de 15 m<sup>2</sup>, soit 1'535 m<sup>2</sup> pour " X.\_\_\_\_\_ " (bâtiment n° 70), 2 m<sup>2</sup> pour la serre (bâtiment n° 815) et 53 m<sup>2</sup> pour la dépendance (bâtiment n° 190).

Il estime le taux de vétusté des bâtiments à 60%, dont 47% de vétusté calculée avec un âge apparent de 64 ans et 13% d'obsolescence fonctionnelle. Selon l'expert, même si l'état général de la structure et des éléments porteurs semble bon, de l'humidité apparaît au sous-sol, la tour a fait l'objet d'une réfection mais le solde de la toiture a besoin d'une réhabilitation, les ferblanteries deviennent poreuses, la verrière doit être révisée, les fonds sont à vérifier, les éléments en pierre sont à nettoyer et les menuiseries extérieures sont dégradées et doivent être réhabilitées et améliorées sur le plan thermique. Concernant les installations CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité), la chaudière installée en 1972 est en fin de vie et la distribution de chaleur semble partiellement ou totalement désaffectée; il n'y a pas de ventilation mécanique, les installations sanitaires, en nombre insuffisant pour être adapté au marché locatif, sont désuètes, la cuisine originelle n'est plus utilisée et des installations de cuisine apparaissent çà et là, la dernière, sommaire ayant été installée à la fin des années 90. Quant à l'électricité, elle est en ordre mais elle n'a pas la puissance souhaitée pour un usage moderne et le courant faible (pour la téléphonie, internet, alarme, etc.) n'est pas installé; la séparation des eaux usées et des eaux de pluie a été réalisée en 1986. Les finitions intérieures sont " à l'abandon " mais, par chance, sont seulement légèrement dégradées.

L'expert chiffre la valeur marchande des bâtiments, en l'état, à 8'250'000 fr. Ce montant correspond à la valeur de la propriété rénovée chiffrée à 40'000'000 fr. dans sa totalité, déduction faite de la part du terrain qui représente 60%, soit 24'000'000 fr., et des travaux de rénovation estimés à 7'750'000 fr.

Compte tenu de ces éléments, il chiffre les charges d'entretien et de fonctionnement courantes annuelles à 57'700 fr., dont 17'700 fr. de frais d'entretien et de consommation (chauffage, électricité, téléphone, etc.), et 40'000 fr. de provision pour travaux de rénovation des installations et de l'enveloppe et les charges d'assurances. Il précise qu'en sus des charges susmentionnées, un investissement minimum de 500'000 fr. est nécessaire pour respecter les obligations d'entretien d'une construction classée.

L'expert a encore estimé le droit de superficie selon l'ampleur des travaux envisagés. En cas de travaux lourds (estimés à 7'750'000 fr.), il évalue ledit droit à un montant négatif de quelque 213'500 fr. pour la variante 1, à un montant positif de quelque 315'000 fr. pour la variante 2 et à un montant positif de quelque 1'370'000 fr. pour la variante 3. En cas de travaux minimaux, il chiffre la valeur vénale du droit de superficie pour le superficiaire à respectivement 1'274'082 fr. pour la variante 1, 1'304'612 fr. pour la variante 2 et 1'365'671 fr. pour la variante 3. Ces derniers montants tiennent compte de revenus futurs estimés à respectivement 1'831'783 fr. pour la variante 1, 1'863'312 fr. pour la variante 2 et 1'923'372 fr. pour la variante 3, ainsi que des déductions de 500'000 fr. à titre de travaux indispensables à effectuer et de 57'700 fr. à titre de charges et d'entretien courant.

En conclusion, l'expert retient comme valeur vénale du droit de superficie les montants calculés en tenant compte de travaux minimes, soit les montants arrondis à 1'270'000 fr. pour la variante 1, 1'300'000 fr. pour la variante 2 et 1'370'000 fr. pour la variante 3.

**B.d** L'expert a été entendu lors de l'audience du 15 juin 2020. Il a confirmé les termes et conclusions de son rapport. Il a indiqué qu'il manquait, dans son rapport d'expertise, des indications concernant les facteurs de la valeur réelle et exposé qu'il était d'accord de le compléter sur ce point, tout en confirmant que le facteur d'actualisation à prendre en considération était de 25,44 en cas de travaux légers. Il a exposé que la surpondération de 10% du rez-de-chaussée était due au fait qu'il contient une salle d'apparat prestigieuse en relation avec un jardin et une terrasse et que ce facteur est usuellement utilisé pour la pondération des valeurs dans les propriétés par étage. La verrière avait été pondérée à 0 car elle n'avait, selon lui, pas d'influence. S'agissant du taux de vétusté, et plus précisément de l'âge apparent, il a expliqué avoir utilisé la méthode de calcul de l'Union Suisse des experts en assurance incendie et avoir tenu compte de l'obsolescence fonctionnelle. Il a exposé avoir tenu compte des cinq places de parking

présentes à l'entrée de la parcelle ainsi que du fait qu'il s'agit d'un objet exceptionnel pour fixer la valeur locative. Il a précisé que pour fixer le revenu locatif après travaux lourds, il avait contacté deux régies de la place qui ont l'habitude de louer des objets de luxe. Il a indiqué que pour calculer une valeur de rendement, il y avait lieu d'utiliser la totalité des travaux à effectuer y compris les travaux de rénovation. Enfin, il a exposé que, dans les trois variantes, il n'avait pas tenu compte des surfaces en m<sup>2</sup>. Il avait pris en compte plutôt un sentiment, en tenant compte de l'hypothèse où on avait le droit d'utiliser la maison plus le parking arrière et les bâtiments adjacents, l'hypothèse où on avait le droit d'aller dans les chemins qui environnaient la maison et, enfin, l'hypothèse où on bénéficiait d'une surface plus étendue sans préciser si on pouvait accéder à la totalité ou une partie du jardin. Selon lui, dans les trois variantes, c'était le sentiment subjectif qui devait primer et non le nombre de m<sup>2</sup>.

**B.e** Par ordonnance du 18 septembre 2020, le Tribunal a, à la demande des hoirs A2.\_\_\_\_\_, invité l'expert à compléter son rapport s'agissant du facteur d'actualisation appliqué et à le préciser s'agissant du nombre de m<sup>2</sup> concernés pour les 3 variantes.

L'expert a rendu son complément d'expertise le 12 mars 2021. Il y explicite le facteur d'actualisation retenu (calcul) et estime la surface pour l'accès au parking (variante 1) à 475 m<sup>2</sup>, la surface d'accès au parking, aux allées et à la terrasse en gravier (variante 2) à 1'028 m<sup>2</sup> et la surface d'accès au parking, aux allées, à la terrasse en gravier et au parc entourant " X.\_\_\_\_\_ " jusqu'au chemin de gravier menant au jardin du bas (variante 3) à 3'100 m<sup>2</sup>.

**B.f** Les parties ont déposé des conclusions motivées sur expertise le 28 avril 2021.

Les hoirs A1.\_\_\_\_\_ ont conclu à ce que le Tribunal ordonne la vente aux enchères publiques de la servitude de superficie avec une mise à prix indicative de 1'270'000 fr. et dise que le produit net de la vente aux enchères publiques sera partagé à raison de la moitié pour les hoirs A2.\_\_\_\_\_ et de la moitié pour les hoirs A1.\_\_\_\_\_.

Les hoirs A2.\_\_\_\_\_ ont conclu à ce que le Tribunal écarte le rapport d'expertise et le complément d'expertise de la procédure et ordonne une nouvelle expertise avec mission, pour le nouvel expert, d'estimer la valeur du droit de superficie, d'utiliser sa seule valeur



réelle, de tenir compte d'un droit de superficie portant sur la totalité de la parcelle n° *aaa* et d'une indemnité de retour non nulle.

Lors de l'audience de plaidoiries du 3 mai 2021, les hoirs A1.\_\_\_\_\_ se sont opposés à l'établissement d'une contre-expertise et ont persisté dans leurs conclusions. Les hoirs A2.\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions sur expertise.

**B.g** Par jugement du 20 octobre 2021, le Tribunal a ordonné la vente aux enchères publiques de la servitude inscrite au Registre foncier le 12 février 1960 sous référence *ccc* sur la parcelle n° *aaa* de la Commune de W.\_\_\_\_\_ (chiffre 3 du dispositif), fixé la mise à prix de ladite servitude à 1'331'082 fr. 60, en précisant que celle-ci supprime tout droit du superficiaire à une indemnité à l'échéance du droit en dérogation à l'art. 779d al. 1 CC (ch. 3a), désigné Me BB.\_\_\_\_\_, notaire, aux fins de procéder à toutes les opérations utiles à l'exécution du partage notamment celles destinées à la vente aux enchères (ch. 4), dit que le produit net de la vente aux enchères publiques serait partagé à raison de la moitié pour les hoirs A1.\_\_\_\_\_ et de la moitié pour les hoirs A2.\_\_\_\_\_ (ch. 5), dit que la rémunération de Me BB.\_\_\_\_\_ ainsi que les frais d'exécution du partage seraient déduits et prélevés en priorité sur le produit brut de la vente (ch. 6), condamné les hoirs A2.\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser un émolument complémentaire de 17'500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire (ch. 7), ainsi que 20'000 fr. à ses parties adverses à titre de participation aux honoraires d'avocat (ch. 8) et débouté les parties de toute autre conclusion (ch. 9).

**B.h** Par acte du 24 novembre 2021, les hoirs A2.\_\_\_\_\_ ont formé un appel contre ce jugement, en sollicitant son annulation et sa réforme en ce sens que les rapport et complément d'expertise soient écartés du dossier et que celui-ci soit retourné au Tribunal pour qu'il ordonne une nouvelle expertise de la valeur vénale de la parcelle n° *aaa* de la commune de W.\_\_\_\_\_.

Dans leur réponse et appel joint du 10 février 2022, les hoirs A1.\_\_\_\_\_ ont conclu au déboutement de leurs parties adverses de toutes leurs conclusions et à ce que la mise à prix de la servitude de superficie soit fixée à 1'270'000 fr. afin de tenir compte des dépenses d'entretien.

**B.i** Par arrêt du 3 novembre 2022, la Cour de justice a notamment confirmé le jugement du 20 octobre 2021 et débouté les parties de toutes autres conclusions.

**C.**

Par acte du 21 décembre 2022, les hoirs A2.\_\_\_\_\_ exercent un recours en matière civile contre cet arrêt. Ils concluent à son annulation et à sa réforme en ce sens que les rapport et complément d'expertise sont écartés du dossier et que la cause est renvoyée à la Cour de justice " pour qu'elle ordonne l'expertise de la valeur vénale du droit de superficie (...) selon les modalités et la mission d'expertise définies dans les ordonnances du Tribunal de première instance des 21 mai 2019 et 18 septembre 2020, sous réserve des points suivants: confier cette expertise à un nouvel expert, architecte, avec des compétences particulières en matière de monuments historiques (1<sup>er</sup> tiret), dire que la méthode à appliquer sera la valeur intrinsèque pour estimer la valeur vénale du droit de superficie (...) (2<sup>e</sup> tiret), dire que la réglementation légale de retour des constructions s'applique en l'espèce et que les [hoirs A2.\_\_\_\_\_] ou tout autre superficière ne sont tenus à aucune obligation d'entretien de quelque nature et à quelque titre que ce soit s'ajoutant aux devoirs du droit de superficie (3<sup>e</sup> tiret), dire qu'en conséquence l'estimation susmentionnée devra tenir compte d'une indemnité du (sic!) retour et que la méthode de la valeur intrinsèque devra être actuelle, portant sur les bâtiments en l'état sans déduire des coûts d'entretien éventuels (4<sup>e</sup> tiret), dire que l'estimation de la valeur vénale du droit de superficie telle que mentionnée devra tenir compte d'un droit d'usage de toute la parcelle aaa – subsidiairement d'un droit d'usage selon la variante 2 délimitée par les « grottes » –, ainsi que de la mise à l'inventaire des bâtiments et du classement de ces derniers et de la parcelle grevée (5<sup>e</sup> tiret) ".

Les recourants demandent par ailleurs le renvoi de la cause à la Cour de justice " pour nouvelle décision sur les frais de la procédure cantonale, étant précisé que les frais d'expertise seront, dans la totalité, mis à la charge des hoirs [A1.\_\_\_\_\_] " et que ceux-ci soient condamnés, solidairement entre eux, aux frais et dépens.

Invités à se déterminer, la Cour de justice s'est référée aux considérants de son arrêt et les intimés concluent au rejet du recours.

Les recourants ont répliqué.

## **Considérant en droit :**

### **1.**

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

Déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi contre une telle décision, rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint manifestement 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), par des parties recourantes qui ont succombé dans leurs conclusions prises devant l'autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 et 76 al. 1 LTF), le recours est en principe recevable au regard des dispositions qui précèdent.

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

### **2.**

**2.1** Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1; 136 II 304 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés; sauf en cas d'erreurs manifestes, il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence). Le Tribunal fédéral ne connaît

par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF; ATF 147 I 73 consid. 2.1; 146 III 303 consid. 2; 144 II 313 consid. 5.1; 142 III 364 consid. 2.4).

**2.2** Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte – ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 147 I 73 consid. 2.2; 144 II 246 consid. 6.7; 143 I 310 consid. 2.2 et la référence) – ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation précité (art. 106 al. 2 LTF; ATF 140 III 264 consid. 2.3). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit donc expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées. Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références).

### **3.**

Les recourants s'en prennent à l'expertise de la valeur vénale du droit de superficie, en concluant à son retrait du dossier et au renvoi de la cause à l'autorité précédente aux fins de mettre en œuvre une nouvelle expertise. Dans un premier grief, ils reprochent à la Cour de justice de s'être arbitrairement ralliée à cette expertise sans s'assurer que la méthode d'évaluation utilisée par l'expert était conforme aux principes relevant du droit fédéral.

**3.1** La Cour de justice a constaté que l'expert avait répondu aux questions qui lui avaient été posées dans le cadre de l'ordonnance du 21 mai 2019 de manière complète et détaillée. Dite ordonnance mentionnait à juste titre que la méthodologie relevait de la mission confiée à l'expert. En effet, la question de savoir quelle méthode appliquer pour fixer la valeur du droit de superficie litigieux revêtait, au vu des spécificités du cas d'espèce, une certaine complexité nécessitant des connaissances techniques spécifiques. L'expert avait estimé que la méthode de la valeur intrinsèque préconisée par les hoirs A2.\_\_\_\_\_ ne se justifiait pas en l'espèce en raison de la durée du droit de superficie et des conditions atypiques et inhabituelles de ce

droit, telles que l'absence de rente, l'absence d'indemnité à l'échéance du droit et l'absence de valeur définie pour les constructions existant au moment de la constitution du droit de superficie. Il avait précisé avoir fait intervenir la valeur intrinsèque selon les besoins spécifiques, directement ou indirectement, notamment dans la valeur locative, les frais d'entretien réguliers et la valeur finale. Le choix de la méthode retenue par l'expert reposait ainsi sur une justification solide et crédible, qui tenait compte des circonstances spécifiques du cas d'espèce. Nonobstant les contestations des hoirs A2.\_\_\_\_\_, l'expert avait confirmé son choix quant à la méthode applicable tant dans son rapport que lors de son audition devant le Tribunal.

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

évaluation notablement différente de la valeur vénale, conformément au principe posé dans l'arrêt 2C\_874/2010, alors qu'elle disposait pourtant d'une base de comparaison puisque l'expert avait chiffré la valeur marchande des bâtiments à 8'250'000 fr.

### **3.3**

**3.3.1** La définition des critères servant à fixer la valeur vénale de l'objet est une question de droit que le Tribunal fédéral peut revoir librement (art. 106 al. 1 LTF). En revanche, la détermination de la valeur vénale est une question de fait que le Tribunal fédéral ne corrige que si elle résulte d'une appréciation arbitraire (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF; cf. *supra* consid. 2.2; ATF 148 I 210 consid. 4.4.3 et les références; 133 III 416 consid. 6.3.3; 132 III 489 consid. 2.3; 122 I 168 consid. 2c; arrêt 5A\_978/2020 du 5 avril 2022 consid. 4.1 et les références; voir également arrêt 5A\_141/2007 du 21 décembre 2007 consid. 4.4.2).

**3.3.2** La valeur vénale est la valeur du marché, c'est-à-dire la valeur qui serait obtenue en cas de vente à un tiers indépendant (arrêt 5A\_141/2007 précité consid. 4.1.3 publié in RNRf 2009 p. 359). Il existe plusieurs méthodes d'estimation pour déterminer la valeur vénale d'un bien immobilier. Les méthodes d'évaluation immobilière les plus courantes sont la méthode statistique, la méthode de la valeur réelle (ou intrinsèque) et la méthode de la valeur de rendement. Il existe également la méthode dite de la valeur mixte, qui résulte d'une combinaison de la méthode de la valeur réelle et de la méthode de valeur de rendement. L'adéquation d'une méthode dépend du type d'objet; il convient notamment de prendre en considération la manière dont les immeubles sont utilisés et si ceux-ci sont bâtis ou non bâtis (cf. FANKHAUSER/KÄMPF, *Der Streit um den Wert des Grundstücks*, FamPra.ch 2016 p. 598 ss, 602 s.; WOLF/EGGEL, in *Berner Kommentar*, 2014, n° 26 ss ad art. 617 CC; UNION SUISSE DES EXPERTS CANTONAUX EN MATIÈRE D'ÉVALUATION DES IMMEUBLES (ci-après: USECE), *Le manuel suisse de l'estimateur*, 5<sup>e</sup> éd. 2019, p. 83 ss). Selon la jurisprudence, la valeur vénale des biens immobiliers est déterminée de la manière la plus fiable sur la base des prix effectivement négociés pour des objets comparables (ATF 122 I 168 consid. 3a; 121 II 350 consid. 5d; arrêt 5A\_304/2007 du 7 août 2007 consid. 4). Lorsqu'il n'existe aucun prix de comparaison, il convient d'appliquer les autres méthodes (ATF 122 I 168 consid. 3a; 115 Ib 408 consid. 2c; 114 Ib 286 consid. 7; voir ATF 134 III 42 consid. 4 pour un cas d'application de la méthode mixte).

La doctrine préconise d'appliquer la méthode de la valeur intrinsèque, qui consiste à prendre en compte la valeur réelle du sol et actuelle des constructions, dans les cas où le rendement réalisable ne joue qu'un rôle secondaire, voire aucun rôle, par rapport à la valeur vénale, la méthode de la valeur de rendement, qui se base en principe sur les recettes et dépenses générées par l'exploitation d'un bien immobilier, étant particulièrement adaptée à des objets locatifs (cf. FANKHAUSER/KÄMPF, op. cit., p. 606 s.; USECE, op. cit., p. 114 ss; voir également WOLF/EGGEL, op. cit., n° 33 ad art. 617 CC à propos de la méthode mixte).

### **3.3.3**

**3.3.3.1** Le droit de superficie est la servitude en vertu de laquelle une personne a la faculté d'avoir ou de faire des constructions, soit sur le fonds grevé, soit au-dessous (art. 779 al. 1 CC). Il donne ainsi le moyen de dissocier la propriété du fonds de la propriété des constructions qui s'y trouvent au moment de la constitution ou qui sont édifiées par la suite: en dérogation au principe de l'accession énoncé à l'art. 667 CC, ces constructions sont la propriété du titulaire du droit de superficie, conformément à l'art. 675 al. 1 CC (ATF 141 II 326 consid. 6.1; 133 III 311 consid. 3.2.1). Même s'il peut être octroyé gratuitement, le droit de superficie est généralement accordé moyennant une contre-prestation, qui représente la rente du sol (ATF 141 II 326 consid. 6.1 et les références). A l'extinction du droit de superficie (généralement au terme prévu par les parties, cf. ATF 133 III 311 consid. 4.2.1), le principe de l'accession s'applique à nouveau et les constructions font retour au propriétaire du fonds (art. 779c CC). Pour cet avantage, celui-ci doit en principe verser une indemnité équitable en vertu de l'art. 779d CC.

**3.3.3.2** La détermination de la valeur du droit de superficie doit tenir compte du fait que le superficiaire n'est pas propriétaire du terrain (MARYSE PRADERVAND-KERNEN, La valeur du droit de superficie, in *Bénédict Foëx* [éd.], *Droit de superficie et leasing immobilier*, Genève 2011, p. 25 ss, 40 s.; *La même*, La valeur des servitudes foncières et du droit de superficie, 2007, (cité ci-après: *La valeur des servitudes*), n. 674 et 677 p. 186 s.). Plusieurs éléments entrent en considération dans le calcul de la valeur de ce droit, dont la valeur de la construction, la rente à verser au propriétaire et le montant de l'indemnité de retour (cf. MICHEL MOOSER, Le droit de superficie – Enjeux économiques, in *La densification du territoire et son impact sur les transactions immobilières*, 2019, n. 44 ss p. 91 s.; USECE, op. cit., p. 258 s.; FRANCESCO CANONICA, Die Bewertung von Baurecht, Nutzniessung und

Wohnrecht, 2016, p. 109 et 127 ss). Présentant les différentes manières de calculer la valeur d'un droit de superficie envisagées par la doctrine, MOOSER (op. cit., loc. cit.) distingue plusieurs méthodes. Une première se fonde sur la valeur (intrinsèque) du fonds (calculée comme si cet immeuble n'était pas grevé et réduite en fonction de la durée restante du droit), à quoi il convient de soustraire la valeur capitalisée de la rente superficière encore due et d'y ajouter la valeur escomptée de l'indemnité de retour (cf. CANONICA, op. cit., p. 109 et 127 ss; voir aussi USECE, op. cit., p. 257 ss). Une deuxième se base sur le rendement du droit de superficie (calculé en prenant en compte le rendement annuel de l'immeuble entier) selon la durée du droit, à quoi il convient de déduire la rente de superficie et d'y ajouter la valeur escomptée de l'indemnité de retour (cf. PRADERVAND-KERNEN, op. cit., p. 44 et 47; *La même*, La valeur des servitudes, n. 679 ss p. 187 ss et n. 695 ss p. 192). Une troisième consiste à capitaliser le montant de la rente, sans tenir compte de la valeur des constructions (cf. SCHAETZLE/WEBER, Manuel de capitalisation, 2001, p. 303). Enfin, une quatrième applique par analogie les règles relatives à l'estimation des immeubles bâtis, mais en remplaçant, dans le calcul de la valeur réelle, la valeur du terrain par la valeur capitalisée de la rente superficière (cf. NAEGELI/HUNGERBUEHLER, Handbuch des Liegenschaften, 3<sup>e</sup> éd. 1988, p. 285).

Selon MOOSER, si la logique voudrait que la valeur du droit de superficie coïncide avec la différence de la valeur de l'immeuble non grevé et la valeur de l'immeuble grevé, la valeur de ce droit pour son bénéficiaire ne correspond pas (nécessairement) à la charge que celui-ci fait peser sur l'immeuble. Comme pour toute autre servitude, la valeur du droit de superficie doit se déterminer en fonction de l'avantage que son titulaire retire de ce droit, la valeur que le droit représente pour le propriétaire de l'immeuble grevé n'étant en soi pas pertinente (MOOSER, op. cit., p. 87 s.). Ainsi, la méthode basée sur le rendement du droit de superficie, à savoir la deuxième méthode susmentionnée, doit être préférée dans la mesure où elle permet de calculer la valeur du droit indépendamment de la valeur du fonds (MOOSER, op. cit., p. 91 s.). Les autres auteurs précités ne motivent pas pour quelles raisons il conviendrait d'appliquer la méthode qu'ils proposent plutôt qu'une autre. CANONICA (op. cit., p. 109) relève néanmoins que, lors de l'évaluation du droit de superficie et du bien-fonds, les méthodes d'estimation axées sur les coûts, telles que notamment la méthode de la valeur réelle (intrinsèque) et la méthode de la valeur mixte, ne sont pas appropriées. Par ailleurs, si PRADERVAND-KERNEN (La valeur des servitudes, n. 674 ss p. 186 ss et n. 695 ss p. 192) – à qui les recourants



se réfèrent – mentionne que la valeur d'un droit de superficie se détermine au moyen des méthodes traditionnelles de calcul applicables aux immeubles constructibles étant donné que ce droit a presque toujours pour objet un fonds bâti ou susceptible de l'être, elle retient néanmoins que la valeur du droit pour son bénéficiaire correspond au rendement que procurent les constructions et illustre son propos en présentant un calcul basé sur la valeur de rendement.

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

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

La référence à l'arrêt 2C\_874/2010 du 12 octobre 2011, consid. 6, n'est d'aucun secours aux recourants. Dans cet arrêt, la II<sup>e</sup> Cour de droit public était amenée à examiner si l'estimation d'un droit de superficie par capitalisation de l'état locatif respectait le cadre défini à l'art. 14 al. 1 LHID. Or cette disposition précise expressément que les éléments de fortune doivent être évalués à la valeur vénale avec une éventuelle prise en considération " appropriée " de leur valeur de rendement, raison pour laquelle la jurisprudence rendue en matière fiscale souligne que l'évaluation ne doit pas être fondée sur le seul critère du rendement et ne doit pas aboutir à des résultats qui

s'écartent par trop de la valeur vénale (voir arrêt 2C\_874/2010 précité consid. 3.1 et les arrêts cités). Par ailleurs, la logique qui prévaut sur le plan fiscal est différente de celle du cas d'espèce dans la mesure où il s'agit de répartir la charge fiscale entre les propriétaires des fonds servant et dominant (cf. arrêt 2C\_874/2010 précité consid. 6.2). Les valeurs du fonds dominant et du fonds servant sont dès lors envisagées d'un même point de vue et non du point de vue des propriétaires respectifs (cf. MOOSER, op. cit., p. 88; voir également PRADERVAND-KERNEN, La valeur des servitudes, p. 160 ss). Les recourants ne sauraient donc valablement déduire de l'arrêt 2C\_874/2010 que la jurisprudence retient, en matière civile, que l'estimation d'un droit de superficie ne peut se fonder sur la valeur de rendement que lorsque le bâtiment objet de ce droit est un immeuble locatif, respectivement que cette valeur ne doit pas être trop éloignée de la valeur intrinsèque. Il sera du reste rappelé que l'expert a indiqué dans son rapport avoir fait intervenir la valeur intrinsèque selon les besoins spécifiques en présence, directement ou indirectement, notamment dans la valeur locative, les frais d'entretien réguliers et la valeur finale (cf. *supra* consid. B.c), sans que les recourants contestent spécifiquement ce point. Au surplus, le seul fait que la méthode de la valeur intrinsèque prenne en compte le critère de vétusté ne suffit pas à remettre en cause la méthode choisie par l'expert; la critique des recourants selon laquelle l'évaluation de la valeur du droit de superficie ne devait pas tenir compte des futurs travaux d'entretien sera examinée au consid. 6 ci-dessous.

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

#### **4.**

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

**4.1** Selon l'arrêt querellé, les constatations de l'expert concernant l'étendue du droit de servitude n'étaient pas contradictoires, ni arbitraires. L'expert avait établi trois variantes: la première correspondant à un droit de superficie avec un usage limité aux constructions et un accès restreint à celles-ci par la cour nord, la deuxième tenant compte d'un droit s'étendant aux cheminements (allées en gravier) entourant les bâtiments ainsi qu'à la terrasse (partie plate d'environ 700 m<sup>2</sup>) et la

troisième comprenant l'accès au parc entourant " X.\_\_\_\_\_ ". Bien que certains termes pouvaient légèrement varier, par exemple: " terrasse ", " terrasse-jardin " ou " terrasse-jardin (en gravier) ", ces variantes correspondaient et répondaient aux exigences de l'ordonnance d'expertise et ne différaient pas de celles figurant dans le rapport complémentaire du 12 mars 2021, qui ne faisait qu'en préciser les surfaces en m<sup>2</sup>. Dans la mesure où ces trois variantes avaient pour but de permettre trois évaluations du droit de superficie selon son étendue et que ces évaluations n'étaient que des estimations en vue de la vente aux enchères à venir, il ne revenait pas à l'expert de délimiter chaque hypothèse de manière plus précise. À cet égard, les griefs des appelants quant au mesurage des surfaces en m<sup>2</sup> effectué par l'expert tombaient à faux dès lors que celui-ci avait indiqué en audience ne pas avoir tenu compte, dans les trois variantes, des surfaces exactes en m<sup>2</sup>. Selon l'expert, il convenait davantage de prendre en considération une appréciation subjective que procuraient les trois différentes variantes, le nombre de m<sup>2</sup> étant relégué au second plan.

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

maison de maître et les deux autres bâtiments. Or une vérification circonstanciée aurait permis à la Cour de justice de vérifier que l'accès à l'orangerie et à la serre n'était pas possible au moyen de la variante 1. En approuvant la décision du Tribunal sur le choix de cette variante, la Cour de justice avait ainsi violé son devoir de contrôle. Elle avait aussi violé leur droit à la preuve, en retenant à tort qu'ils n'avaient pas démontré que les allées et le jardin étaient indispensables à l'utilisation des bâtiments et que l'expert s'était conformé aux hypothèses posées dans l'ordonnance précisant sa mission.

**4.3** Il y a lieu au préalable de distinguer les critiques des recourants concernant de prétendus manquements de l'expertise en lien avec l'estimation de la valeur du droit de superficie selon les trois variantes telles que prévues dans l'ordonnance du Tribunal du 21 mai 2019 (cf. *infra* consid. 4.3.1) de celles portant sur la question préjudicielle de la détermination de l'étendue de ce droit en lien avec ces trois variantes et, en particulier, sur le choix de la variante 1 (cf. *infra* consid. 4.3.2).

**4.3.1** Concernant ces premières critiques, il ressort de l'arrêt attaqué que l'ordonnance du Tribunal donnait pour mission à l'expert d'estimer la valeur vénale des bâtiments n<sup>os</sup> 70, 190 et 815 et leurs canalisations, en tenant compte pour la variante 1 d'un droit d'accès menant de la route de U.\_\_\_\_\_ à la cour intérieure et à ses places de parc à voitures seulement (cf. *supra* consid. B.b). Or, il n'est pas établi que les parties auraient remis en cause dite ordonnance et les recourants admettent d'ailleurs dans leur recours (p. 22) que celle-ci tenait entièrement compte de leurs suggestions de questions à l'expert en spécifiant trois droits d'accès au sol non bâti. Cela étant, il n'apparaît pas que le grief d'arbitraire en lien avec l'absence de constatation du contenu du complément d'expertise et du plan annexé à ce complément satisfasse aux réquisits en la matière (cf. *supra* consid. 2.2), dès lors notamment que ces éléments n'étaient déjà pas constatés dans le jugement de première instance et que les recourants ne prétendent pas s'en être prévalus dans leur appel. Dût-on prendre en compte ces compléments qu'ils ne permettraient de toute manière pas d'établir l'existence de contradictions dans l'expertise en lien avec l'étendue du droit d'accès de la variante 1, telle que définie dans l'ordonnance du 21 mai 2019. Il résulte en effet du plan précité que la surface correspondant à la variante 1 – et comprenant dans son périmètre le chemin d'accès à la route de U.\_\_\_\_\_, la cour intérieure et les places de parc – jouxte l'orangerie et que ce bâtiment est attenant à la serre. Par ailleurs, les recourants admettent que ces deux bâtiments sont

communicants (recours, p. 24). Ainsi, contrairement à ce qu'ils expliquent, ce plan ne permet pas de constater que la variante 1 ne donnerait pas accès à l'orangerie et à la serre par la cour intérieure, comme mentionné dans l'ordonnance. Le fait que le complément d'expertise indiquerait que les surfaces autour de l'orangerie ne sont pas incluses dans les périmètres n'amène pas non plus à un tel constat, à tout le moins en l'absence d'explications détaillées des recourants à ce propos. En outre, en tant que ceux-ci reprochent à l'expert d'avoir tenu compte d'un sentiment plutôt que du nombre de m<sup>2</sup> pour évaluer le droit de superficie selon les trois variantes, ils perdent de vue que l'ordonnance du Tribunal n'imposait pas de procéder à une estimation en fonction des m<sup>2</sup> nécessaires pour accéder aux bâtiments et ils n'exposent pas en quoi le critère retenu par l'expert conduirait à une estimation erronée du droit de superficie, respectivement que seule une prise en compte de la surface en m<sup>2</sup> serait adéquate pour estimer la valeur de ce droit selon les différentes variantes. L'on peine ainsi à saisir en quoi la Cour de justice aurait violé leur droit à la preuve ou aurait eu tort d'écarter leurs griefs relatifs au mesurage des surfaces de chaque droit d'accès et aux variations des termes utilisés dans l'expertise.

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

**4.3.2** En lien avec la question préjudicielle relative à l'étendue du droit de superficie, les recourants relèvent que, pour la fixation de la mise à prix, le droit de superficie devrait correspondre au droit d'accès 3 de l'ordonnance du 21 mai 2019, soit à l'entier de la parcelle n° *aaa*, subsidiairement au droit d'accès 2. Ils soutiennent en substance que le droit d'usage sur le sol non bâti fait partie du contenu légal du droit de superficie en tant qu'accessoire économique exercé dans un rapport de fonctionnalité avec le but des constructions. La Cour de justice ayant constaté en l'espèce que le droit de superficie avait pour objet une maison de maître et ses dépendances, il était faux de retenir que les allées et le jardin n'étaient pas nécessaires à l'utilisation des bâtiments.

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

133 III 489 consid. 3; arrêt 4A\_6/2021 du 22 juin 2021 consid. 2). De plus, la partie recourante doit indiquer sur quels points elle demande la modification de la décision attaquée. Les conclusions doivent en principe être libellées de telle manière que le Tribunal fédéral puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. En règle générale, les conclusions portant sur des prestations en argent doivent être chiffrées (ATF 134 III 235; voir aussi ATF 137 III 617 consid. 4.2 et 4.3, relatif à l'art. 311 al. 1 CPC). Lorsque la partie recourante invoque à l'appui de ses conclusions principales plusieurs motifs cumulatifs, elle doit prendre des conclusions subsidiaires pour le cas où l'un ou l'autre seul de ces motifs serait admis, de sorte que le Tribunal fédéral soit en mesure, en cas d'admission de l'un et/ou l'autre des motifs soulevés, de modifier les chiffres retenus dans l'arrêt attaqué à charge ou en faveur de l'une ou l'autre des parties (arrêt 4A\_6/2021 précité loc. cit. et l'arrêt cité).

**4.3.2.2** En l'occurrence, la Cour de justice a considéré que le Tribunal était fondé à retenir la variante 1 pour la fixation de la mise à prix, comprenant un droit d'accès aux constructions et aux canalisations y relatives par la cour nord. Devant le Tribunal fédéral, les recourants prennent uniquement des conclusions en renvoi afin que la Cour de justice ordonne une nouvelle expertise dans laquelle l'expert désigné devra procéder à l'estimation de la valeur vénale du droit de superficie en tenant compte d'un droit d'usage de toute la parcelle n° aaa, subsidiairement d'un droit d'usage selon la variante 2. Ce faisant, ils n'ont pas envisagé la possibilité que leurs critiques formées à l'encontre de l'expertise querellée soient rejetées, en prenant des conclusions subsidiaires chiffrées tendant à ce que la mise à prix du droit de superficie se fasse à un autre prix que la variante 1, par exemple au prix des variantes 2 ou 3 fixé dans le rapport d'expertise. Il en résulte que même dans l'hypothèse où l'on devrait admettre leurs critiques sur l'étendue du droit d'usage compris dans le droit de superficie, il ne serait de toute manière pas possible de réformer l'arrêt attaqué sur ce point, faute de conclusions (chiffrées) correspondantes pouvant être reprises dans le dispositif du présent arrêt. Partant, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant leurs critiques à cet égard.

## 5.

Les recourants contestent qu'un taux de vétusté des bâtiments ait été retenu dans l'évaluation du droit de superficie, au vu des restrictions de droit public liées au caractère historique d'un bâtiment classé, comme l'interdiction de le démolir ou de modifier sa structure. Il ressortait en effet de l'état de fait que " X.\_\_\_\_\_ " était " mise à

l'inventaire " et qu'elle ne pouvait pas être divisée en plusieurs logements. Or, l'expert n'en avait pas tenu compte puisqu'il avait estimé que le nombre des installations sanitaires était insuffisant pour être adapté au marché locatif.

Il n'apparaît pas, à la lecture de l'arrêt querellé (cf. art. 105 al. 1 LTF), que l'expert aurait omis de prendre en considération dans son rapport que le bâtiment faisait l'objet d'une décision de classement, celui-ci mentionnant notamment que le domaine avait été classé le 21 juin 2017 et arrêtant l'investissement minimum nécessaire pour respecter les obligations d'entretien d'une construction classée à 500'000 fr. (cf. *supra* consid. B.c). Une telle omission ne saurait en tous les cas résulter du constat de l'expert en lien avec l'insuffisance d'installations sanitaires pour le marché locatif dans la mesure où ce constat doit être compris en ce sens que le nombre d'installations n'était pas adapté " pour la location d'une maison de ce standing " et non en ce sens que le nombre d'installations était insuffisant pour créer des appartements locatifs. Dès lors qu'au surplus, les recourants n'exposent pas pour quelles raisons les restrictions de droit public qu'ils invoquent de manière générale empêcheraient d'augmenter le nombre de ces installations, leur critique doit être écartée.

## **6.**

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

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

**6.2** Les recourants exposent que le superficiaire n'est aucunement tenu d'entretenir les bâtiments dont il est propriétaire. La loi ne faisait naître aucun rapport d'obligation entre le propriétaire du fonds et le propriétaire des constructions qui s'ajouterait aux devoirs nés du droit réel lui-même. L'obligation d'entretien que la Cour de justice avait tiré de la LPMNS contrevenait au *numerus clausus* des droits réels, auquel le droit de superficie était soumis. Les contraintes patrimoniales pour justifier une telle obligation ne pouvaient pas déroger au régime légal applicable au droit de superficie. Il était du reste faux d'affirmer que l'expert avait tenu compte de futurs travaux d'entretien conformément à sa mission, dès lors que l'ordonnance du 21 mai 2019 mentionnait qu'il devait fixer leur montant en tant que de besoin. La détermination du montant des travaux ne devait ainsi aucunement être prise en compte dans l'estimation de la valeur vénale du droit de superficie.

**6.3** Les recourants ne contestent pas que des travaux minimaux d'un montant de 500'000 fr. sont nécessaires pour respecter les obligations d'entretien d'un immeuble classé, ni ne remettent en cause qu'il appartient en principe au superficiaire de supporter tous les frais liés à l'entretien des bâtiments ou ouvrages dont il est propriétaire (cf. STEINAUER, Les droits réels, T. III, 5<sup>e</sup> éd. 2021, n. 3843). Ils font exclusivement valoir que le superficiaire n'a pas d'obligation d'entretien qui découle des droits réels. Or, si cette considération est en soi correcte (cf. STEINAUER, op. cit., n. 3839), l'on ne discerne pas, faute pour les recourants de l'expliquer, pourquoi il n'y aurait pas lieu de prendre en compte une obligation d'entretien fondée sur le droit public dans l'estimation de la valeur vénale du droit de superficie lorsque cette obligation influence cette valeur. Il apparaît en effet que, dans la mesure où la méthode de la valeur de rendement préconisée par l'expert se base sur les flux de paiement (recettes et dépenses) qui sont générés par l'exploitation d'un bien immobilier (cf. *supra* consid. 3.3.1 *in fine*), les dépenses d'entretien que le superficiaire doit prendre à sa charge a un impact sur la valeur de rendement des constructions, indépendamment du fondement de l'obligation d'entretien. Par ailleurs, il ressort de l'arrêt attaqué que l'expert a indiqué dans son rapport quels travaux étaient nécessaires, en chiffrant leur montant. Considérant que des travaux devaient être pris en compte pour évaluer le droit de superficie, il a ensuite estimé le prix de ce droit selon l'ampleur des travaux envisagés. Dès lors que l'ordonnance du 21 mai 2019 du Tribunal lui demandait de déterminer le montant des travaux, puis d'estimer la valeur du droit de superficie, l'on ne saurait reprocher à la Cour de justice d'avoir considéré que l'expert avait respecté sa mission. Quoi qu'il en soit, ces éléments



permettaient aux recourants de prendre des conclusions chiffrées en réforme tendant à ce que le montant de la mise à prix ne comprenne aucuns travaux, de sorte que la mise en œuvre d'une nouvelle expertise ne saurait être ordonnée pour ce motif.

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

## **7.**

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

**7.1** En substance, la Cour de justice a constaté que les parties avaient valablement supprimé le droit à une indemnité de retour à l'échéance du droit de superficie en 1968, sous l'égide de l'ancien droit. Elle a rappelé que, selon l'art. 21 al. 2 Tit. fin. CC, les obligations liées accessoirement à des servitudes qui ont été créées avant l'entrée en vigueur de la modification du 11 décembre 2009 et qui n'apparaissent que dans les pièces justificatives au Registre foncier restent opposables aux tiers de bonne foi. Se référant à l'avis de DENIS PIOTET (in Commentaire romand, Code civil II, 2016, n° 3 ad art. 21 Tit. fin. CC) selon qui, notamment, avec cette disposition de droit transitoire, toutes les écritures antérieures à 2012 continuent à être opposables aux tiers de bonne foi comme après 2012, elle a retenu que la clause " zéro ", qui ressortait des pièces justificatives, demeurerait opposable aux tiers de bonne foi, conformément aux art. 779e aCC et 21 al. 2 Tit. fin. CC, bien qu'aucune annotation n'avait été portée au Registre foncier. Elle a considéré au surplus que le fait que le prononcé de première instance mentionne expressément l'absence d'indemnité de retour de la mise à prix du droit de superficie pour éviter tout litige sur ce point n'était pas critiquable, étant donné que cela permettait aux potentiels acquéreurs de se positionner en connaissance de cause.

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

**7.3** La portée de l'art. 21 al. 2 Tit. fin. CC est controversée en doctrine, plusieurs auteurs critiquant le raisonnement juridique du législateur à la base de cette disposition (cf. arrêt 5A\_249/2018 du 13 décembre 2018 consid. 5.3.1 et les auteurs cités). Cette controverse n'a toutefois pas besoin d'être tranchée dans le cas d'espèce. En effet, les recourants ne sollicitent pas dans leurs conclusions l'annulation de la clause " zéro " mais se limitent à conclure au renvoi à l'autorité précédente aux fins de mettre en œuvre une nouvelle expertise dans laquelle l'expert désigné devra prendre en considération la réglementation légale de retour des constructions. Ainsi, même dans l'hypothèse où la critique des recourants devait être admise, leurs conclusions ne permettraient de toute manière pas de modifier le dispositif de l'arrêt querellé en supprimant l'indication sur l'absence d'indemnité de retour. De plus, il résulte de l'arrêt attaqué que l'ordonnance du 21 mai 2019 définissant la mission de l'expert mentionnait que celui-ci devait tenir compte du fait qu'à échéance du droit le 12 février 2060, le superficière ne toucherait aucune indemnité (cf. *supra* consid. B.b). Or il n'apparaît pas que les recourants aient contesté ce point avant la mise en œuvre de l'expertise et ceux-ci n'allèguent ni ne démontrent l'avoir fait. Dans ces circonstances, une remise en cause de l'expertise *a posteriori* pour ce motif contrevient au principe de la bonne foi procédurale.

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

#### **8.**

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

#### **9.**

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

**Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

**1.**

Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

**2.**

Les frais judiciaires, arrêtés à 20'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

**3.**

Les recourants verseront solidairement aux intimés une indemnité de 25'000 fr. à titre de dépens.

**4.**

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 28 septembre 2023

Au nom de la IIe Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

Le Greffier :

Herrmann

Piccinin