



POUVOIR JUDICIAIRE

C/30770/2010

ACJC/1579/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 18 DECEMBRE 2015

Entre

HOIRIE DE FEU A_____ , soit :

1. **B_____**, domicilié _____ (GE),
2. **C_____**, domicilié _____ (GE),
3. **D_____**, domiciliée _____ (Canada),
4. **E_____**, domiciliée _____ (GE),

appelants d'un jugement rendu par la 5ème chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 17 août 2015, comparant tous par Me Bruno Mégevand, avocat, 76A, avenue de la Roseraie, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

HOIRIE DE FEU F_____ , soit :

1. **G_____**, domicilié _____ (GE),
2. **H_____**, domicilié _____ (GE),
3. **I_____**, domicilié _____ (GE),

intimés, comparant tous par Me Lucien Lazzarotto, avocat, 23, quai des Bergues, 1201 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.12.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 17 août 2015, notifié aux parties le 18 août 2015, statuant sur mesures provisionnelles et par voie de procédure sommaire, le Tribunal de première instance a condamné les membres de l'hoirie de feu A_____ à laisser les membres de l'hoirie de feu F_____ jouir de 50% du droit de superficie portant sur les bâtiments n^{os} 6_____, 7_____ et 8_____ de la parcelle n^o 5_____ de la commune de _____ (GE), inscrit sur ce feuillet sous le n^o d'origine 9_____, n^o 10_____ (chiffre 5 du dispositif), réservé le sort des frais avec la décision finale (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

Simultanément, statuant par voie de procédure ordinaire sur la question des quotes-parts du droit de superficie, le Tribunal a constaté que les droits de co-superficiaire que possédait N_____ sur les bâtiments n^{os} 6_____, 7_____ et 8_____ de la parcelle n^o 5_____ de _____ (GE) s'étaient éteints à son décès et que les droits de superficie portant sur ces bâtiments appartenaient désormais exclusivement aux co-superficiaires restants, soit à hauteur de 50% en faveur des membres de l'hoirie de feu F_____, et de 50% en faveur des membres de l'hoirie de feu A_____ (ch. 1 à 4).

- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 28 août 2015, les membres de l'hoirie de feu A_____ appellent de ce jugement en tant qu'il statue sur mesures provisionnelles, sollicitant l'annulation des ch. 5 à 7 de son dispositif. Ils concluent principalement à ce que la requête de mesures provisionnelles formée par les membres de l'hoirie de feu F_____ soit déclarée irrecevable et subsidiairement au rejet de cette requête, le sort des ch. 1 à 4 du dispositif du jugement querellé devant en outre être réservé. Les appelants produisent un avis de taxation immobilier du 13 août 2012.

b. Les membres de l'hoirie de feu F_____ concluent au rejet intégral de l'appel.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

- C. a.** J_____ était propriétaire de plusieurs parcelles formant un grand domaine situé sur le coteau de _____ à Genève.

A son décès, survenu le _____ 1949, il a laissé huit héritiers, soit sa veuve K_____ et leurs sept enfants, L_____, M_____, F_____, N_____, O_____, P_____ et A_____.

b. Par actes notariés passés les 20 et 25 janvier 1960 à Genève, les héritiers de J_____ ont procédé au partage de la succession et réglé entre eux l'attribution des parcelles constitutives du domaine familial.

Il résulte notamment de ce partage que A_____ est devenu propriétaire des parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ de la commune de _____ (GE), tandis que F_____ est devenue propriétaire des parcelles n^{os} 3_____ et 4_____ de la même commune, devenues après mutation la parcelle n^o 5_____.

c. Sur la parcelle n^o 3_____ étaient sis les bâtiments n^{os} 6_____, 7_____ et 8_____, également connus sous le nom de « _____ ».

Dans la convention de partage, les héritiers ont prévu que ces bâtiments seraient attribués à L_____, F_____, N_____ et A_____, à raison d'un quart chacun.

A cette fin, il a été convenu de constituer «*au profit de Madame N_____, Monsieur A_____ et Mademoiselle L_____, une servitude personnelle de superficie sur les bâtiments n^{os} 6_____, 7_____ et 8_____ sis sur la parcelle 3_____, ainsi que sur toutes canalisations desservant les dits bâtiments. Il est expressément convenu que ces bâtiments sont propriété de Madame F_____, Mademoiselle L_____, Madame N_____ et Monsieur A_____ chacun pour un quart*».

En complément de l'acte de partage général des terrains de _____ (GE), L_____, O_____, A_____ et F_____ ont convenu de constituer entre eux une indivision pour subvenir à l'entretien de la « _____ » et du jardin environnant.

d. La servitude de superficie a été inscrite au Registre foncier le 12 février 1960, sous référence 9_____, n^o 10_____. L'inscription indiquait être effectuée au profit de L_____, de N_____ et de A_____.

A une date ultérieure, dans le cadre de la création d'un nouveau registre des servitudes, cette inscription a été complétée pour inclure F_____, soit pour elle ses héritiers, au nombre des bénéficiaires de la servitude (inscription n^o10_____).

e. Par acte notarié des 21 février et 6 mars 1968, L_____, F_____, N_____ et A_____ ont apporté à la servitude de superficie des modifications rédigées en ces termes :

«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 céder en tout ou partie à des descendants de Monsieur J_____, mais non à des tiers.

En revanche, les comparants conviennent qu'en ce qui concerne les autres bénéficiaires, soit Mademoiselle L_____ et Madame N_____, ladite

servitude personnelle est, pour chacune d'elles, strictement personnelle, incessible et qu'elle ne passera point à leurs héritiers.

[...]

Après le décès de Mademoiselle L_____, et de Madame N_____, Madame F_____ et Monsieur A_____ ou leurs ayants droits s'obligent à conclure une nouvelle convention aux termes de laquelle il sera reconnu que les bâtiments n^{os} 6_____, 7_____ et 8_____ pour autant qu'ils existent encore, seront la propriété indivise par parts égales entre eux, de Madame F_____ ou des siens et de Monsieur A_____ ou des siens».

Cette modification de cessibilité a été annotée au Registre foncier sous la référence 11_____ le 15 mars 1968.

f. Selon un document établi à la même époque par F_____, les bénéficiaires du droit de superficie se sont réparti l'usage des différentes pièces de la « _____ », selon une clé de répartition d'un quart chacun environ.

Les superficiaires ou leurs proches ont depuis lors utilisé les pièces qui leur étaient attribuées de manière différente, certains pour y établir leur domicile, d'autres pour en faire un lieu de résidence temporaire et d'autres encore pour la célébration d'évènements.

g. F_____ est décédée le _____ 1985.

Elle a laissé pour héritiers R_____, son époux, ainsi que ses trois fils, G_____, H_____ et I_____.

Le 27 juin 1986, R_____ a déclaré renoncer à la succession de son épouse.

h. Par arrêté du 16 octobre 1987, le Département des travaux publics a inscrit les bâtiments n^{os} 6_____, 7_____ et 8_____ à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés.

i. L_____ est décédée le _____ 1996, ne laissant aucun héritier.

j. Le 10 septembre 2002, A_____ a formé à l'encontre de G_____, de H_____ et de I_____ (ci-après également : les consorts F_____) une action tendant notamment à la constatation de ce que F_____, puis les précités, avaient été indûment inscrits au Registre foncier comme titulaires d'un droit de superficie sur les bâtiments n^{os} 6_____, 7_____ et 8_____, à la constatation de la nullité de toutes les dispositions contractuelles attribuant à F_____, puis à ses héritiers, un droit de copropriété sur les bâtiments n^{os} 6_____, 7_____ et 8_____, à la radiation immédiate de toute inscription au profit de F_____, puis de de ses héritiers, relative au droit de superficie ou au droit de copropriété susmentionnés

et à la constatation de ce que la servitude de superficie au profit de L_____ et la part de copropriété de cette dernière sur les bâtiments n^{os} 6_____, 7_____ et 8_____ avaient été transférées de plein droit à A_____ et à N_____ au jour du décès de L_____.

k. A_____ est décédé le _____ 2003, laissant pour héritiers sa veuve, S_____, et leurs quatre enfants, B_____, C_____, D_____ et E_____.

Ceux-ci ont poursuivi la procédure intentée par le défunt. S_____ est décédée à une date indéterminée.

l. Par jugement JTPI/10309/2005 du 7 septembre 2005, le Tribunal de première instance a débouté l'hoirie de feu A_____ de toutes ses conclusions. La Cour de justice a confirmé ce jugement par arrêt ACJC/560/2006 du 18 mai 2006.

Par arrêt 5C.165/2006 du 8 mars 2007, publié aux ATF 133 III 311, le Tribunal fédéral a rejeté le recours formé par l'hoirie de feu A_____ contre la décision de la Cour de justice.

Le Tribunal fédéral a retenu que la construction juridique convenue entre les héritiers de feu J_____ concernant la constitution du droit de superficie sur les bâtiments n^{os} 6_____, 7_____ et 8_____ était impossible, et par conséquent nulle, dans la mesure où le quart dudit droit n'avait pas de titulaire. Une conversion devait être effectuée en une clause par laquelle il était constitué sur les bâtiments litigieux une servitude de superficie en faveur de F_____, de L_____, de N_____ et de A_____, co-titulaires de la servitude - et donc propriétaires collectifs des constructions - pour un quart chacun.

Le Tribunal fédéral a également considéré que, dès lors que la servitude de superficie avait été déclarée incessible et intransmissible en ce qui concernait deux de ses co-titulaires, à savoir L_____ et N_____, le décès de la première nommée avait conduit à l'accroissement proportionnel des droits des autres co-titulaires, à savoir de N_____, des héritiers de A_____ et des héritiers de F_____, ce par application analogique des règles applicables à l'usufruit.

m. En cours de procédure, les héritiers de A_____, les héritiers de F_____ et N_____ ont convenu de prendre à la majorité certaines dispositions concernant la « _____ ».

Par décision du 17 février 2003, ils ont notamment désigné C_____, qui était domicilié sur place, en qualité de représentant de l'administration courante des bâtiments. Ils lui ont confié un pouvoir de signature individuelle sur un compte bancaire joint ouvert au nom des titulaires du droit de superficie, aux fins de recevoir les participations de ceux-ci à l'entretien courant de la « _____ ».

C_____ a, depuis lors, régulièrement établi des "notes d'intendances" à l'intention des héritiers de F_____ et de N_____, détaillant les mesures qu'il avait prises ou qu'il se proposait de prendre, ainsi que les frais qu'il avait couverts ou qu'il se proposait d'engager, en vertu du "*pouvoir de gestion individuel qui [lui était] conféré*".

Les héritiers de F_____ ont contesté à plusieurs reprises la répartition des frais opérée par C_____. Dans une note du 17 décembre 2004, ils ont notamment indiqué avoir une divergence sur le mode de gestion de la « _____ » et peiner à comprendre pourquoi N_____ intervenait soudainement dans les comptes, alors que dans le passé les héritiers de A_____ et ceux de F_____ avaient toujours financé pour moitié chacun l'entretien de ladite maison, système qu'il était prévu de réintroduire au décès de N_____.

n. En 2005, T_____, fils de H_____, a élu domicile dans l'une des chambres de la « _____ » dévolue aux héritiers de F_____, ce à quoi C_____ et les autres héritiers de A_____ se sont opposés.

Par courrier de leur conseil du 22 décembre 2005, ceux-ci ont toutefois indiqué aux héritiers de F_____ que par gain de paix, ils n'entendaient pas entreprendre de démarches tendant à l'évacuation judiciaire de T_____ jusqu'à droit connu sur la procédure judiciaire alors en cours, sans préjudice de leurs droits.

o. En 2006, les consorts F_____ ont souhaité mettre le rez-de-chaussée de la « _____ » à la disposition de l'un de leurs cousins, afin que celui-ci puisse y célébrer la fête de son mariage.

Par courrier de leur conseil du 24 mai 2006, les héritiers de A_____ s'y sont opposés, considérant que les consorts F_____ n'étaient pas habilités à prêter un bien dont ils ne disposaient pas.

Les consorts F_____ ont alors reproché aux héritiers de A_____ de se comporter comme s'ils étaient les seuls possesseurs légitimes de la « _____ » et de faire fi des décisions rendues jusque-là par les juridictions cantonales. Bien que leur cousin ait renoncé à fêter son mariage dans ladite maison, les consorts F_____ ont prié les héritiers de A_____ de respecter, jusqu'à droit jugé, le maintien d'un régime de copropriété sur le droit de superficie litigieux.

p. Dans une lettre datée du 28 novembre 2008, N_____ a indiqué à C_____ que T_____ s'était installé plus amplement dans l'aile de la « _____ » dévolue aux héritiers de F_____. Par conséquent, D_____, à qui N_____ mettait à disposition une chambre du 1^{er} étage attenante aux locaux occupés par T_____, s'était installée dans un petit salon du rez-de-chaussée également dévolu à N_____, réaménagé pour l'occasion.

N_____ précisait que les héritiers de A_____ pouvaient continuer à disposer de sa chambre au 1^{er} étage et qu'il lui était important que ceux-ci puissent jouir de sa part dans la « _____ », qui constituait pour plusieurs d'entre eux leur domicile à Genève.

q. En date du 13 janvier 2009, N_____, alors âgée de 93 ans, a rédigé un testament dans lequel elle a désigné son neveu C_____ en qualité d'exécuteur testamentaire.

Dans deux codicilles, datés respectivement des 3 août et 12 septembre 2010, elle a en outre prévu ce qui suit :

«Concernant ma part du droit de superficie sur la _____, à _____ (GE), si les circonstances devaient la rendre cessible et transmissible, je la lègue aux enfants de feu mon frère A_____.»

«Je rappelle que par acte notarié signé en février et mars 1968, j'ai renoncé à la transmissibilité de ma part de droit de superficie sur la _____ de _____ (GE), en faveur de ma sœur ou des siens et de mon frère A_____ ou des siens, afin que seules les deux familles soient copropriétaires à part égale de ce droit de superficie jusqu'à sa fin en 2060, ce qui a été accepté par tous les signataires de l'acte.»

D. a. Par acte du 23 décembre 2010, les consorts F_____ ont formé une action en partage à l'encontre de N_____ et des héritiers de A_____ concernant le droit de superficie grevant la parcelle n° 5_____ de la commune de _____ (GE).

N_____ et les héritiers de A_____ se sont opposés au partage. Deux échanges d'écritures ont eu lieu.

b. N_____ est décédée en date du _____ 2012.

Par jugement JTPI/12_____ du 21 février 2012, le Tribunal a ordonné la suspension de l'instance.

c. Le 8 août 2012, les consorts F_____ ont signifié à la Justice de paix leur opposition à la délivrance de tout certificat d'héritier en faveur des descendants de A_____, frère de la défunte, qui ferait référence à la part du droit de superficie mentionnée dans les deux codicilles des 3 août et 13 septembre 2010 rédigés par cette dernière.

Par décision du 16 août 2012, le Juge de paix a restreint les pouvoirs d'exécuteur testamentaire de C_____, lequel devrait se limiter aux actes de gestion conservatoire nécessaires dans le cadre de la succession de N_____ et s'abstenir de tout acte de liquidation préjudiciable aux opposants, jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties.

A la demande des héritiers de A_____, le Conservateur du Registre foncier s'est quant à lui déclaré disposé à ne pas donner suite à une requête unilatérale tendant à la radiation de N_____ en sa qualité de bénéficiaire du droit de superficie, sauf accord unanime des parties ou décision judiciaire entrée en force lui ordonnant d'opérer en ce sens.

Le 13 août 2012, l'Administration fiscale a estimé la valeur de la quote-part de feu N_____ dans le droit de superficie à 217'733 fr.

d. Le 19 mars 2012, les héritiers de A_____ ont invité les consorts F_____ à conclure avec eux un acte conforme aux dispositions de la convention de 1968 et confirmant la co-titularité du droit de superficie à parts égales entre les deux branches de la famille, jusqu'à l'expiration de ce droit en 2060.

Les consorts F_____ ont refusé de concourir à la conclusion d'un tel acte, considérant que celui-ci était sans objet. Ils ont indiqué que les parties étaient déjà copropriétaires du droit litigieux et que s'engager à le demeurer indéfiniment, ou du moins pendant cent ans, n'avait jamais fait partie des accords passés entre elles.

e. Le 14 août 2012, C_____ a refusé de mettre à disposition de U_____, fils de G_____, le petit salon situé au rez-de-chaussée de la « _____ », où celui-ci souhaitait organiser une fête à l'occasion de son cinquantième anniversaire.

C_____ a indiqué que le refus des consorts F_____ de conclure la convention prévue concernant la co-titularité du droit de superficie avait pour conséquence qu'aucune nouvelle répartition des pièces n'avait pu être décidée et que le petit salon en question resterait jusqu'à droit jugé occupé par D_____, qui l'utilisait comme logement durant l'été en cours.

Par courrier du 28 août 2012, I_____ a indiqué à C_____ que, compte tenu du décès de N_____, les consorts F_____ contribueraient désormais à hauteur de 50% aux charges de la « _____ » et que le débat relatif à la nouvelle répartition des pièces pouvait être provisoirement différé, tout en précisant que si les discussions en cours devaient échouer, ils seraient obligés de reprendre la procédure suspendue.

f. Par assignation du 19 février 2014, dirigée uniquement contre les membres de l'hoirie de feu A_____ (ci-après également : les consorts A_____), les consorts F_____ ont sollicité la reprise du procès en partage.

Simultanément, ils ont formé une requête de mesures provisionnelles tendant à ce que le Tribunal condamne les consorts A_____ à les laisser jouir du 50% du droit de superficie grevant la parcelle n° 5_____ de _____ (GE), et ce jusqu'au partage dudit droit.

Les consorts A_____ se sont opposés à la reprise de l'instance, au motif que l'assignation ne mettait pas en cause les héritiers de feu N_____ et était dès lors irrégulière.

g. Par jugement JTPI/13_____ du 14 mars 2014, le Tribunal a constaté la reprise de l'instance.

Il a considéré que la part de copropriété de feu N_____ sur le droit de superficie litigieux était, à teneur de l'acte notarié des 21 février et 6 mars 1968 et du codicille du 12 septembre 2010, de nature strictement personnelle et incessible, de sorte que ses héritiers ne pouvaient pas lui succéder dans le cadre de la procédure en partage. L'assignation était donc conforme aux exigences légales et la reprise de l'instance devait être constatée.

h. Les consorts A_____ ont recouru contre ce jugement.

Par ordonnance du 13 mai 2014, le Tribunal a annulé un délai imparti à ceux-ci pour se déterminer sur mesures provisionnelles et réservé la suite de la procédure jusqu'à réception de l'arrêt de la Cour de justice sur la recevabilité de la reprise de l'instance, considérant que cette question devait être tranchée préalablement au prononcé de toute mesure provisionnelle.

i. Par arrêt ACJC/14_____ du 17 décembre 2014, la Cour de justice a déclaré irrecevable le recours formé par les consorts A_____, au motif que la reprise de l'instance ne leur causait pas de préjudice difficilement réparable.

Par arrêt n° 15_____ du 2 mars 2015, le Tribunal fédéral a déclaré le recours des consorts A_____ irrecevable pour le même motif.

j. Le 4 mai 2015, les parties se sont accordées pour que le Tribunal limite dans un premier temps la procédure sur le fond à la question des quotes-parts des co-superficiants et statue sur les mesures provisionnelles requises.

Les consorts A_____ se sont opposés aux dites mesures. Reconventionnellement, ils ont conclu au fond à ce que le Tribunal dise que la quote-part d'un tiers de N_____ dans le droit de superficie grevant la parcelle n° 5_____ de la commune de _____ (GE) leur avait été transmise et dise en conséquence qu'ils étaient propriétaires en commun d'une quote-part de deux-tiers du droit de superficie grevant ladite parcelle.

Les consorts F_____ ont persisté dans leurs conclusions au fond et sur mesures provisionnelles.

E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que, dès lors que la reprise de l'instance n'avait pas été annulée par la Cour de justice ni par le Tribunal fédéral, il

était fondé à statuer tant sur la question des quotes-parts que sur les mesures provisionnelles requises.

S'agissant de la première, N_____ n'avait pas révoqué les dispositions prévoyant l'incessibilité de sa part du droit de superficie litigieux et l'intransmissibilité de ladite part à ses héritiers. Le refus des consorts F_____ de maintenir l'indivision n'emportait pas l'annulation desdites dispositions. Les droits de superficie de N_____ dans la « _____ » s'étaient dès lors éteints au décès de celle-ci. Conformément aux principes appliqués par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 8 mars 2007, dont il n'y avait pas lieu de s'écarter, le droit de superficie litigieux appartenait exclusivement aux co-superficiaires restants, soit à hauteur de 50% aux héritiers de A_____ et de 50% aux héritiers de F_____.

Sur mesures provisionnelles, il n'était pas contesté que les consorts F_____ ne pouvaient jouir que du tiers des bâtiments concernés. Ils n'avaient cependant pas renoncé à leurs droits de jouissance, si ce n'est durant des discussions qui n'avaient pas abouti. Ils subissaient dès lors une atteinte à leurs droits. Le fait d'être privés de l'usage des bâtiments litigieux leur causait un préjudice difficilement réparable, car même s'ils obtenaient gain de cause au fond, ils ne pourraient être indemnisés qu'en argent, ce qui n'était pas suffisant. Partant, il convenait d'ordonner les mesures provisionnelles requises.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise.

S'agissant en l'espèce d'un recours dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la cause est régie devant la Cour par le nouveau droit de procédure.

2. **2.1** Dans une affaire de nature pécuniaire, les décisions sur mesures provisionnelles sont susceptibles d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant le Tribunal de première instance atteint 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, les mesures provisionnelles requises portent sur la jouissance d'une quote-part de droit de superficie, dont la valeur a été estimée en dernier lieu à 217'733 fr. Il n'est pas contesté que la valeur litigieuse excède dans ces conditions 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Interjeté dans les formes et dans le délai prévus par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 248 let. d et 314 al. 1 CPC), par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2.2 Soumise à la Cour aux fins de vérifier la valeur litigieuse pertinente pour la recevabilité de l'appel, la pièce nouvelle produite par les appelants est également recevable, ce qui n'est pas contesté (art. 317 al. 1 CPC).

2.3 La Cour revoit le fond du litige avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

Dans le cadre de mesures provisionnelles, instruites selon la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), sa cognition est toutefois circonscrite à la vraisemblance des faits allégués ainsi qu'à un examen sommaire du droit (ATF 131 III 473 consid. 2.3; 127 III 474 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A_442/2013 du 24 juillet 2013 consid. 2.1 et 5). Les moyens de preuve sont, en principe, limités à ceux qui sont immédiatement disponibles (art. 254 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, p. 283 n° 1556).

- 3.** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir admis la recevabilité de la requête de mesures provisionnelles formée par les intimés, alors que celle-ci ne visait pas les héritiers de N_____ et que ni la validité de la reprise de l'instance, ni l'éventuelle qualité de consorts nécessaire desdits héritiers n'étaient définitivement tranchées. Ce grief étant susceptible de sceller le sort de l'appel, il convient de l'examiner en priorité.

3.1.1 Les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnés conjointement (art. 70 al. 1 CPC).

La consorité nécessaire résulte du droit matériel. Elle concerne en particulier les propriétaires en main commune, les communautés de biens et les actions formatrices visant la création ou la modification d'un droit appartenant à plusieurs personnes (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 3 ss ad art. 70).

Le juge examine d'office si la consorité nécessaire est donnée, indépendamment des conclusions prises par les parties sur ce point. Il s'agit d'un jugement au fond, par lequel la partie demanderesse sera, cas échéant, débouté des fins de son action (JEANDIN, op. cit., n. 19 ss ad art. 70).

3.1.2 Les mesures provisionnelles ou provisoires sont les mesures qu'une partie peut requérir pour la protection provisoire de son droit pendant la durée du procès au fond et, dans certains cas, avant même l'ouverture de celui-ci (ATF 136 III 200 consid. 2.3.2). Elles aménagent une situation provisoire pour la période précédant le prononcé d'un jugement dans la cause principale. Le requérant doit faire trancher dans la procédure principale la prétention de droit matériel sur laquelle reposent les mesures provisionnelles (GÜNGERICH, Schweizerische Zivilprozessordnung, Berner Kommentar, Berne 2013, n. 1-3 ad art. 261).

3.2.1 En l'espèce, simultanément au prononcé des mesures provisionnelles litigieuses, le Tribunal a constaté dans le jugement entrepris que les droits de co-superficiaire de feu N_____ sur l'immeuble litigieux s'étaient éteints à son décès et que les parties étaient depuis lors seules titulaires, à raison de 50% pour les appelants et de 50% pour les intimés, du droit de superficie grevant ledit immeuble.

Il découle de ce qui précède que la requête de mesures provisionnelle des intimés, formée postérieurement au décès de N_____ et portant sur la jouissance du droit de superficie susvisé, pouvait valablement être dirigée contre les seuls appelants, à l'exclusion des héritiers de la précitée. La quote-part de la défunte dans ledit droit de superficie ne leur étant pas dévolue, ces derniers ne forment en effet aucune consorité nécessaire avec les appelants, imposant qu'ils soient assignés conjointement à ceux-ci.

Il importe peu que la décision du Tribunal susvisée ne soit pas définitive, qu'elle soit susceptible d'appel immédiat ou qu'elle puisse encore être revue avec la décision finale sur le partage. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, les mesures provisionnelles sont destinées notamment à régler les relations des parties dans l'attente d'une décision finale. Attendre que la question de la légitimation des héritiers de N_____ soit définitivement tranchée pour prononcer de telles mesures reviendrait à admettre que celles-ci ne peuvent être prononcées qu'après l'issue du litige, ce qui est contraire au but de l'institution.

Comme indiqué ci-dessus, au vu de la décision rendue au fond sur la titularité des quote-parts du droit de superficie, le Tribunal pouvait valablement considérer, au stade de la vraisemblance, que des mesures provisionnelles pouvaient être requises à l'encontre des seuls appelants. Il n'y a pas lieu de revoir la décision au fond susvisée, dans le cadre du procès sur mesures provisionnelles. La légitimation passive et la qualité pour défendre exclusives des intimés doivent à ce stade être admises et il n'y a pas lieu d'annuler le jugement entrepris pour ce motif.

3.2.2 Il est également sans importance que le Tribunal ait considéré, dans une ordonnance préparatoire, que la validité de la reprise de l'instance entre les seules parties actuelles au litige devait être tranchée préalablement au prononcé de toute mesure provisionnelle. Ces considérations ne visaient à l'évidence que l'issue du recours intenté séparément par les appelants contre le jugement constatant la reprise de l'instance, et non l'issue du litige au fond. Ledit recours ayant été déclaré irrecevable tant par la Cour de céans que par le Tribunal fédéral, le jugement susvisé est aujourd'hui en force et l'instance est valablement reprise, ce qui permet de statuer sur les mesures litigieuses.

Là encore, le fait que la légitimation passive des héritiers de N_____ puisse être revue à un stade ultérieur, et avec elle la validité de l'assignation en reprise d'instance, n'exclut pas que des mesures provisionnelles puissent être prononcées pour régler la situation des parties dans l'intervalle, pour les motifs exposés ci-dessus.

Les appelants seront dès lors déboutés de leurs conclusions tendant à ce que la requête de mesures provisionnelles soit déclarée irrecevable.

4. Les appelants reprochent également au Tribunal d'avoir considéré que les conditions de fond présidant à l'octroi des mesures provisionnelles requises étaient réunies.

4.1 Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le Tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : a. elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être; b. cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable.

Il s'agit là de conditions cumulatives, comme cela ressort des textes allemand et italien de la loi (cf. BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 261).

4.1.1 L'octroi de mesures provisionnelles suppose ainsi la vraisemblance du droit invoqué. Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (arrêts du Tribunal fédéral 5A_931/2014 du 1^{er} mai 2015 consid. 4; 5A_791/2008 du 10 juin 2009 consid. 3.1; BOHNET, op. cit., n. 7 ad art. 261). L'examen du droit est sommaire en ce sens surtout qu'il n'est pas définitif et qu'il ne préjuge pas du fond (STUCKI/PAHUD, Le régime des décisions superprovisionnelles et provisionnelles du Code de procédure civile, SJ 2015 II 1 ss, p. 3).

Le requérant doit également rendre vraisemblable une atteinte au droit ou son imminence, sur la base d'éléments objectifs (BOHNET, op. cit., n. 10 ad art. 261). La vraisemblance qu'un acte préjudiciable sera commis avant que le juge du fond n'ait statué définitivement sur la prétention invoquée suffit (STUCKI/PAHUD, op. cit., p. 3).

4.1.2 La vraisemblance requise doit en outre porter sur un préjudice difficilement réparable, qui peut être patrimonial ou immatériel; il peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès (ATF 138 III 378 consid. 6.3; BOHNET, op. cit., n. 11 ad art. 261; KOFMEL EHRENZELLER, KuKo-ZPO, 2010, n. 8 ad art. 261; HUBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 20 ad art. 261). Un préjudice n'est pas aisément réparable du fait qu'il peut être réparé par équivalent, notamment en argent (STUCKI/PAHUD, op. cit., p. 4; HOHL, Procédure civile, tome 2, 2^e éd., 2010, p. 323).

Le préjudice difficilement réparable suppose l'urgence (BOHNET, op. cit., n. 12 ad art. 261), qui y est implicitement contenue (HUBER, op. cit., n. 22 ad art. 261). Celle-ci est en principe admise lorsque le demandeur pourrait subir un dommage économique ou immatériel s'il devait attendre qu'une décision au fond soit rendue dans une procédure ordinaire (ATF 116 Ia 446 consid. 2 = JdT 1992 I p. 122; BOHNET, op. cit., n. 12 ad art. 261).

4.1.3 La mesure ordonnée doit enfin respecter le principe de proportionnalité, ce qui signifie qu'elle doit être à la fois apte à atteindre le but visé, nécessaire, en ce sens que toute autre mesure se révélerait inapte à sauvegarder les intérêts de la partie requérante, et proportionnée, en ce sens qu'il ne doit pas exister d'alternatives moins incisives (HOHL, op. cit., p. 323 s.).

4.2.1 En l'espèce, les appelants contestent que les intimés soient fondés à revendiquer la jouissance de 50% du droit de superficie litigieux. Dans le jugement entrepris, statuant sur le fond, le Tribunal a cependant constaté que depuis le décès de N_____, les intimés étaient titulaires de 50% dudit droit de superficie, les appelants étant titulaires des 50% restants. A ce stade, le droit invoqué par les intimés apparaît donc vraisemblable, au sens des dispositions et principes rappelés ci-dessus.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, il n'y a pas lieu de revoir, sur mesures provisionnelles, le bien-fondé de la décision prise au fond par le Tribunal. Au demeurant, celle-ci apparaît conforme à l'arrêt rendu le 8 mars 2007 par le Tribunal fédéral, selon lequel le décès de l'un des co-titulaires du droit de superficie, dont la part avait été stipulée intransmissible aux héritiers, entraîne l'accroissement proportionnel des droits des co-titulaires restants, à parts égales entre eux. Le droit des intimés de disposer de 50% du droit de superficie litigieux apparaît dans ces conditions plus vraisemblable que le droit revendiqué par les appelants de disposer des deux-tiers dudit droit.

Il est par ailleurs sans importance que le Registre foncier ait pour l'heure sursis à radier l'inscription de feu N_____ en sa qualité de co-titulaire du droit de superficie litigieux. A la lecture de l'arrêt du Tribunal fédéral susvisé, il paraît vraisemblable que l'extinction des droits du co-superficiaire décédé, dont la part était stipulée intransmissible, et l'accroissement de la quote-part des co-superficiaires restants surviennent de plein droit au décès du premier nommé, indépendamment de sa radiation dudit Registre. A supposer que tel ne soit pas le cas, il n'apparaît pas que les appelants disposeraient en l'espèce de droits préférables à ceux des intimés sur la quote-part inscrite de la défunte, leur permettant de refuser à ceux-ci la jouissance des droits devant accroître leur propre quote-part. Notamment, les dispositions en ce sens prises par N_____ dans le codicille du 3 août 2009 paraissent à ce stade dénuées de portée, vu l'intransmissibilité de sa quote-part du droit litigieux; l'indication par celle-ci, dans

sa lettre du 28 novembre 2008, que les appelants pouvaient continuer à jouir de sa part des bâtiments concernés ne s'appliquait, et n'avait manifestement vocation à s'appliquer, que de son vivant.

Au surplus, le fait que l'un des intimés ait indiqué à l'un des appelants, le 28 août 2012, que le débat relatif à la nouvelle répartition des pièces pouvait être provisoirement différé ne signifie pas que les intimés auraient renoncé à faire valoir leurs droits jusqu'à droit jugé au fond, ou qu'ils reviendraient sur leur engagement en agissant par voie de mesures provisionnelles. Leur proposition de maintenir la répartition existante des pièces était en effet expressément subordonnée à la poursuite de négociations entre les parties, lesquelles n'ont pas abouti. Partant, les intimés sont aujourd'hui vraisemblablement fondés à revendiquer la jouissance de 50% du droit de superficie litigieux.

4.2.2 Les appelants contestent également porter atteinte aux droits des intimés, même dans l'hypothèse où ces droits s'étendraient sur 50% du droit de superficie litigieux.

A cet égard, il est cependant établi qu'à plusieurs reprises, les appelants ont refusé de permettre aux intimés ou à leurs proches de disposer de certaines parties des bâtiments litigieux pour y célébrer divers événements, notamment d'un salon dont l'usage revenait précédemment à N_____, et qui est aujourd'hui occupé par D_____. Il est ainsi vraisemblable que les appelants continuent à jouir de manière exclusive non seulement de leur quote-part des bâtiments litigieux, mais également de celle de feu leur tante, et qu'ils conservent de ce fait la disposition de deux tiers desdits bâtiments. Le fait même que les appelants concluent, reconventionnellement au fond, à la constatation de ce qu'ils sont propriétaires en commun d'une quote-part de deux-tiers du droit de superficie tend à confirmer qu'ils exercent, à ce jour, une maîtrise correspondante des bâtiments en question.

Dans ces conditions, l'existence d'une atteinte portée aux droits des intimés paraît suffisamment vraisemblable et le grief des appelants sera écarté.

4.2.3 Les appelants contestent ensuite que les intimés puissent subir un dommage difficilement réparable.

Il est établi que les bâtiments litigieux sont inscrits à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés. Il paraît dès lors vraisemblable que les intimés pourraient difficilement trouver des biens de remplacement équivalents, susceptibles d'être utilisés à des fins privées, et que le coût de disposition de tels biens, à supposer qu'ils existent, serait élevé. Le préjudice subi par les intimés du fait qu'ils ne peuvent pas disposer librement de la part desdits bâtiments leur revenant n'apparaît ainsi pas aisément réparable, au sens des principes rappelés ci-dessus.

A cela s'ajoute que le domaine litigieux est propriété de la famille des parties depuis plusieurs générations et que celles-ci y sont vraisemblablement attachées par des liens sentimentaux importants. Dans ces conditions, le fait pour les appelants de ne pas pouvoir y célébrer des événements tels que mariages ou anniversaires apparaît également, voire surtout, de nature à leur causer un préjudice moral difficilement réparable.

Les intimés n'allèguent certes pas que le comportement des appelants les empêcherait de disposer de la totalité de leur part des bâtiments litigieux en vue d'une occasion particulière à venir, ni que l'un d'eux ou de leurs proches aurait aujourd'hui besoin de ladite part afin de s'y installer plus durablement. Au vu de la durée prévisible du procès en partage, qui pourrait s'étendre sur plusieurs années compte tenu des voies de recours disponibles, il paraît toutefois vraisemblable, et même probable, qu'une telle occasion ou qu'un tel besoin survienne avant le règlement définitif du litige.

Partant, l'existence d'un préjudice difficilement réparable et l'urgence des mesures requises, au sens des principes rappelés ci-dessus, doivent également être tenues pour vraisemblables.

4.2.4 Il n'est au surplus pas contesté que les mesures litigieuses n'excèdent pas ce qui est nécessaire pour permettre aux intimés de retrouver la jouissance de leur quote-part du droit de superficie litigieux.

Ces mesures préfigurent le jugement au fond en cas d'issue favorable aux intimés et sont susceptibles d'être révoquées sans porter atteinte à l'objet du litige dans le cas contraire.

Partant, le jugement entrepris sera confirmé en tant qu'il a ordonné, par voie de mesures provisionnelles, aux appelants de laisser les intimés jouir de 50% du droit de superficie litigieux.

- 5.** Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 3'000 fr. (art. 13, 26 et 37 RTFMC), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 95 al. 2 et 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de même montant fournie ceux-ci, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

Les appelants seront par ailleurs condamnés à verser aux intimés, pris conjointement et solidairement, la somme de 4'000 fr. à titre de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC, art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 28 août 2015 par B_____, C_____, D_____ et E_____ contre le jugement JTPI/9067/2015 rendu le 17 août 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/30770/2010-5.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 3'000 fr., les met conjointement à la charge de B_____, de C_____, de D_____ et de E_____ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne B_____, C_____, D_____ et E_____, solidairement entre eux, à payer à G_____, H_____ et I_____, solidairement entre eux, la somme de 4'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Monsieur Ivo BUETTI et Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Marie NIERMARÉCHAL, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La greffière :

Marie NIERMARÉCHAL

Indication des voies de recours :

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

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

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