

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_270/2010

Arrêt du 21 janvier 2011
Ire Cour de droit civil

Composition

Mmes et MM. les juges Klett, présidente, Corboz, Rottenberg Liatowitsch, Kolly et Kiss.
Greffier: M. Thélin.

Participants à la procédure

Etat de Genève,
Commune de N._____,
représentés par Me Lucien Lazzarotto, avocat,
défendeurs et recourants,

contre

les hoirs de feu A._____, soit:

X._____ et six consorts,
représentés par Mes Justin Thorens et Marie-Claude de Rham-Casthélaz, avocats,
demandeurs et intimés.

Objet

constitution d'une servitude; dol et erreur essentielle

recours contre les arrêts rendus le 14 novembre 2007 et le 25 mars 2010 par la Cour de justice du canton de Genève.

Faits:

A.

A._____ est décédée le 11 mars 2010 à l'âge de nonante-six ans. Elle n'avait pas d'enfants et elle laisse pour héritiers plusieurs neveux et nièces.

La défunte était propriétaire d'un domaine agricole dans la commune de N._____. Elle était agricultrice et avait dirigé l'exploitation de son domaine dès les années 1950. Certaines parcelles sont actuellement classées en zone agricole, en principe inconstructible; les autres se trouvent dans le périmètre du village de N._____, classé en zone de construction 4B protégée, destinée à recevoir des maisons d'habitation comportant en principe plusieurs logements (art. 19 al. 2 de la loi genevoise d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987).

Réalisée en 1994 sur mandat des autorités cantonales et communales, une étude de l'aménagement de N._____ a recommandé le transfert de diverses parcelles de la zone 4B protégée à la zone agricole, afin de préserver le caractère agreste du village. Le terrain constructible de A._____ était notamment visé. Les autorités organisèrent une réunion avec les auteurs de l'étude et les propriétaires concernés, le 10 mars 1995. Un cadre du Département cantonal des travaux publics et de l'énergie proposa alors à A._____, de préférence à une modification du plan de zones, la constitution d'une servitude de non-bâtir en faveur de l'Etat de Genève et de la commune de N._____. Cette solution fut acceptée par cette propriétaire, qui refusait toute vente de ses terrains pour la construction et souhaitait les conserver sans modification de leur affectation.

Par acte authentique passé le 22 décembre 1995 à la mairie de N._____, A._____ a constitué en faveur de l'Etat de Genève et de la commune de N._____, gratuitement, une servitude personnelle prohibant toute construction sur une surface de 4'110 m² de la parcelle n° 3266. Cette servitude grève actuellement la parcelle n° 6713 dans toute son étendue, soit sur 3'919 m², et la parcelle n° 6714 sur 191 m².

B.

A._____ fut hospitalisée dès le 24 juin 2002, puis hébergée en établissement médico-social

jusqu'à son décès.

Par ordonnance du 26 juin 2003, l'autorité tutélaire a désigné Z. _____ à la fonction de curateur de A. _____, avec mission de gérer et administrer ses biens, encaisser ses revenus et la représenter envers ses créanciers. Le 18 mai 2005, l'autorité a désigné Me Justin Thorens, avocat, pour succéder à Z. _____ dans la même fonction.

Le 3 novembre 2005, Me Thorens a fait savoir à l'Etat de Genève et à la commune de N. _____ que sa pupille invalidait le contrat de constitution de servitude du 22 décembre 1995, au motif qu'elle n'était alors pas consciente de la valeur très importante de ses immeubles, ni de la dépréciation non moins importante qui résulterait de la servitude.

Le 13 janvier 2006, au nom de sa pupille, Me Thorens a promis de vendre la parcelle n° 6713 au prix de 3'100'000 fr.; d'après l'une des conditions convenues, ce contrat est subordonné à la radiation de la servitude de non-bâti.

C.

Le 24 janvier 2006, au nom de A. _____, Me Thorens a ouvert action contre l'Etat de Genève et la commune de Plan-les-Ouates devant le Tribunal de première instance du canton de Genève. Ce tribunal était requis de constater la nullité de l'acte constitutif et d'ordonner la radiation de la servitude de non-bâti grevant les parcelles nos 6713 et 6714.

Les défendeurs ont conclu au rejet de l'action.

Le tribunal s'est prononcé par un premier jugement du 14 décembre 2006. Il a rejeté l'action au motif que Z. _____ était en mesure de découvrir une éventuelle erreur de sa pupille dès sa désignation à la fonction de curateur, au mois de juin 2003, et que la déclaration d'invalidation communiquée plus d'un an après par Me Thorens, le 3 novembre 2005 seulement, était tardive.

La Cour de justice a statué le 14 novembre 2007 sur l'appel de la demanderesse. Elle a annulé le jugement et renvoyé la cause au Tribunal de première instance pour nouvelle décision. Elle a condamné les défendeurs aux dépens de première instance et d'appel.

Après qu'il eut recueilli divers témoignages, le tribunal s'est prononcé par un nouveau jugement le 3 septembre 2009. Il a derechef rejeté l'action, cette fois au motif qu'au moment de souscrire l'acte constitutif de la servitude, la demanderesse ne se préoccupait pas de la valeur de ses terres et souhaitait seulement les maintenir durablement exemptes de constructions.

La Cour de justice a statué le 25 mars 2010 sur un deuxième appel de la demanderesse, entre-temps disparue. Accueillant l'action, elle a annulé le jugement et ordonné au conservateur du registre foncier de radier la servitude inscrite à la charge des parcelles nos 6713 et 6714.

D.

Agissant par la voie du recours en matière civile, l'Etat de Genève et la commune de N. _____ requièrent le Tribunal fédéral de réformer l'arrêt du 25 mars 2010 en ce sens que l'action soit rejetée.

Les hoirs de A. _____, désormais demandeurs dans le procès, répondent conjointement au recours et concluent à son rejet.

E.

Contre la même décision, l'Etat de Genève et la commune de N. _____ ont introduit une demande de révision que la Cour de justice a déclarée irrecevable par arrêt du 22 octobre 2010.

Considérant en droit:

1.

Le recours est dirigé d'abord contre l'arrêt du 25 mars 2010 qui est une décision finale (art. 90 LTF), rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) et en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Les défendeurs ont pris part à l'instance précédente et succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF). La valeur litigieuse correspond à la différence de valeur du terrain concerné selon que celui-ci est constructible ou ne l'est pas; elle excède de toute évidence le minimum légal de 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a, 51 al. 2 et 74 al. 1 let. b LTF). Le délai de recours a été observé (art. 100 al. 1 LTF) et le mémoire satisfait aux exigences légales (art. 42 al. 1 à 3 LTF).

Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.2).

2.

Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF). En règle générale, les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont irrecevables (art. 99 al. 1 LTF). Le tribunal peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l'art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252), ou établies en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Cette partie ne peut toutefois pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; elle doit plutôt indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable, et une critique qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261/262; 125 I 492 consid. 1b p. 495).

La Cour de justice s'est livrée à une analyse du cas où il n'est guère aisé de distinguer l'appréciation des témoignages et la constatation des faits, d'une part, de l'appréciation juridique des faits constatés, d'autre part.

Devant le Tribunal fédéral, les défendeurs déclarent expressément se référer à l'état de fait établi par la Cour, hormis sur trois points qu'ils discutent préalablement à tout autre grief. Néanmoins, dans la suite de leur exposé, ils critiquent avec application plusieurs des déductions que la Cour a opérées sur la base d'indices, déductions qui relèvent de l'appréciation des preuves (ATF 117 II 256 consid. 2b p. 258; 136 III 486 consid. 5 p. 489; 128 III 390 consid. 4.3.3 in fine p. 398). Ces moyens sont recevables alors même que, de manière erronée, les défendeurs prétendent ne pas contester l'état de fait (cf. ATF 134 III 379 consid. 1.2 p. 382 concernant l'intitulé incorrect d'un recours).

3.

Il est constant que l'acte constitutif du 22 décembre 1995 est un contrat conclu entre A. _____ et les deux collectivités publiques, ayant pour objet de leur conférer une servitude personnelle sur un bien-fonds dont elle était propriétaire. La Cour de justice retient que ce contrat n'obligeait pas A. _____ ni, actuellement, ses ayants droit, de sorte qu'il ne constitue pas la cause légitime, aux termes de l'art. 975 al. 1 CC, de l'inscription de la servitude; la Cour ordonne la radiation de ce droit réel en application de cette disposition.

4.

A teneur des art. 16 et 18 CC, les actes de celui qui est incapable de discernement n'ont pas d'effet juridique (art. 18), et toute personne qui n'est pas dépourvue de la faculté d'agir raisonnablement à cause de son jeune âge, ou qui n'en est pas privée par suite de maladie mentale, de faiblesse d'esprit, d'ivresse ou d'autres causes semblables, est censée capable de discernement (art. 16). La Cour de justice ne mentionne pas ces dispositions et les demandeurs ne s'en prévalent pas non plus; néanmoins, s'il y a lieu, le Tribunal fédéral peut les appliquer d'office.

4.1 La capacité de discernement comporte deux éléments, l'un intellectuel, qui est la capacité d'apprécier le sens, l'opportunité et les effets d'un acte déterminé, l'autre volitif ou caractériel, qui est la faculté d'agir librement en fonction de cette compréhension raisonnable, selon la libre volonté du sujet (ATF 134 II 235 consid. 4.3.2 p. 239; 124 III 5 consid. 1a p. 8; 117 II 231 consid. 2a p. 232). La capacité de discernement est relative; elle ne doit pas être appréciée dans l'abstrait, mais concrètement, par rapport à un acte déterminé, en fonction de sa nature et de son importance, et les facultés nécessaires doivent être présentes au moment de l'acte (ATF 134 II 235, loc. cit.; 118 la 236 consid. 2b in fine p. 238).

Une personne n'est privée de discernement que si sa faculté d'agir raisonnablement est altérée, en partie du moins, par l'une des causes énumérées à l'art. 16 CC, dont la maladie mentale, la faiblesse d'esprit ou une autre altération, semblable, de la pensée, à savoir des états anormaux suffisamment graves pour avoir, dans le cas particulier et le secteur d'activité en cause, effectivement altéré la faculté d'agir raisonnablement. Par maladie mentale, il faut entendre des troubles psychiques durables et caractérisés, ayant sur le comportement extérieur du sujet des conséquences évidentes, qualitativement et profondément déconcertantes pour un profane averti (ATF 117 II 231 consid. 2a in fine p. 233/234; 85 II 452 consid. 3a p. 460; 62 II 263 p. 264).

En relation avec la règle générale sur le fardeau de la preuve consacrée par l'art. 8 CC, l'art. 16 CC institue une présomption légale en faveur de la capacité de discernement (ATF 134 II 235 consid. 4.3.3 p. 240; 124 III 5 consid. 1b p. 8). Constater l'état mental d'un individu relève du fait, tandis qu'apprécier si cet état mental entraîne l'incapacité de discernement ressortit au droit (ATF 99 III 4 consid. 4 p. 7 in medio).

4.2 Il est incontesté que A. _____ se refusait catégoriquement à vendre du terrain pour la construction, ayant rejeté toutes les offres de divers promoteurs et, aussi, une demande de la commune de N. _____ destinée à la réalisation de places de stationnement à proximité d'une école. La propriétaire se plaisait à répéter que de son vivant, on ne bâtirait pas sur son terrain. Elle ne montrait aucune inclination à se procurer de l'argent, et, très parcimonieuse, elle se satisfaisait d'un train de vie des plus modestes. Elle n'entretenait aucune relation avec les nièces et neveux qui seraient, par la suite, ses héritiers légaux. Elle n'a pas laissé de testament, hormis en faveur d'une soeur qui est décédée en 1988 déjà.

A la séance organisée par les autorités le 10 mars 1995, A. _____ s'est présentée sans se faire assister d'aucun conseil. Le Président du Département cantonal des travaux publics et de l'énergie, lui aussi présent, s'est senti gêné de cette situation. Il a fait un commentaire relatif à la gratitude que cette propriétaire méritait de la collectivité, en accordant à première demande et sans contrepartie un sacrifice très important.

Il est par ailleurs constant que sous le régime de la zone de construction 4B protégée, la valeur vénale du terrain grevé par la servitude litigieuse est a priori très élevée, et qu'elle se trouve réduite de manière considérable par l'effet de cette même servitude. En tant qu'un doute peut subsister à ce sujet, cette valeur élevée ressort du commentaire précité et, surtout, de la promesse de vente que Me Thorens a d'ores et déjà conclue sous la condition que la servitude soit radiée.

4.3 Il n'est pas constaté qu'au moment de souscrire l'acte constitutif de la servitude, le 22 décembre 1995, la propriétaire fût atteinte de troubles mentaux ou psychiques d'une quelconque nature, propres à altérer la capacité de discernement légalement présumée. La propriétaire a alors consenti sans contrepartie un sacrifice pécuniaire très important mais ce fait ne suffit pas à renverser cette présomption. Certes, il est peu commun qu'un propriétaire renonce à monnayer son accord s'il est invité à constituer une servitude qui rendra son terrain inconstructible; néanmoins, le défaut d'intérêt au gain ne signifie pas nécessairement un défaut de capacité de discernement. A. _____ voulait avant tout maintenir le caractère agricole de ses terres. Elle était âgée de quatre-vingt-un ans, se satisfaisait d'un train de vie des plus modestes et n'entretenait aucune relation avec ses héritiers légaux; dans ces circonstances, accorder gratuitement une servitude aux collectivités publiques n'apparaît aucunement aberrant ni incompréhensible.

Il n'est d'ailleurs pas non plus constaté que la propriétaire ait personnellement, c'est-à-dire avant qu'elle fût placée sous curatelle, voulu révoquer ou invalider l'acte constitutif de la servitude. Apparemment, elle n'a donc jamais varié dans l'attitude adoptée sans équivoque dès la séance du 10 mars 1995. Cette constance tend à dénoter, comme il convient de le souligner, un choix lucide et réfléchi.

La propriétaire ni ses héritiers ne sont donc autorisés à exiger la radiation de la servitude sur la base des art. 18 et 975 al. 1 CC.

5.

La Cour de justice tient l'acte constitutif pour invalide au regard des art. 23 et 28 CO concernant l'erreur essentielle et le dol.

5.1 A teneur de l'art. 23 CO, un contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, se trouvait dans une erreur essentielle. Selon l'art. 24 al. 1 ch. 3 et 4 CO, parmi d'autres cas, il y a erreur essentielle lorsque l'un des cocontractants a promis une prestation notablement plus étendue qu'il ne le voulait (ch. 3), ou lorsqu'il s'est mépris sur des faits qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme des éléments nécessaires du contrat (ch. 4). Dans cette seconde hypothèse, l'erreur a porté sur un point spécifique qui a effectivement déterminé la victime à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues, et il se justifiait objectivement, du point de vue de la bonne foi en affaires, de considérer ce point comme un élément essentiel du contrat (ATF 136 III 528 consid. 3.4.1 p. 531; 135 III 537 consid. 2.2 p. 541/542; 132 III 737 consid. 1.3 p. 741).

D'après l'art. 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte juridique. La tromperie peut résulter aussi bien d'une affirmation inexacte de la partie malhonnête que de son silence sur un fait qu'elle avait l'obligation juridique de révéler. Il n'est pas nécessaire que la tromperie provoque une erreur essentielle; il suffit que sans l'erreur, la dupe n'eût pas conclu le contrat ou ne l'eût pas conclu aux mêmes conditions (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2 p. 532; 132 II 161 consid. 4.1 p. 165; 129 III 320 consid. 6.3 p. 326).

Une personne est victime de l'erreur lorsque sa propre représentation d'un fait ne coïncide pas avec la réalité de ce même fait. L'erreur peut aussi consister dans l'ignorance ou dans la représentation imprécise d'un fait. L'erreur doit avoir exercé une influence décisive sur la volonté de conclure le

contrat (Bruno Schmidlin, Commentaire romand, nos 1 à 3 ad art. 23 - 24 CO).

Elucider ce que les parties avaient à l'esprit au moment de conclure relève de la constatation des faits, tandis qu'apprécier si l'erreur constatée est essentielle s'inscrit dans l'application du droit (ATF 135 III 537 consid. 2.2 p. 542; 113 II 25 consid. 1a p. 27).

5.2 A bien comprendre les considérants de l'arrêt attaqué du 25 mars 2010, A._____ a agi sous l'influence de deux erreurs, l'une portant sur la valeur du terrain concerné et sur l'importance de la dépréciation résultant de la servitude, l'autre sur la durée de l'interdiction de bâtir, la propriétaire croyant que cette restriction serait caduque après son décès. Les défendeurs ont violé une obligation d'informer la propriétaire « de tous les tenants et aboutissants d'une servitude de non-bâtir, notamment de son incidence sur la valeur vénale de la parcelle grevée, de la possibilité d'obtenir une rémunération pour la concession de la servitude ainsi que de son effet réel ». Selon la Cour, cette obligation d'informer était imposée aux défendeurs par les règles de la bonne foi, soit par l'art. 2 al. 1 CC, « en raison notamment de la complexité de l'objet de la réunion du 10 mars 1995 en regard de l'âge de [la propriétaire] et de sa condition sociale », ainsi que de son « isolement social ».

5.3 La Cour de justice n'a aucunement constaté, même de manière seulement approximative, la valeur vénale du terrain en 1995, respectivement avant et après la constitution de la servitude litigieuse. La Cour n'a pas non plus constaté la valeur que A._____ attribuait elle-même, le cas échéant, à son terrain, avec ou sans servitude. Il n'est donc pas question d'une erreur qui aurait consisté dans une connaissance inexacte de la valeur du terrain, entraînant une sous-estimation des conséquences de la servitude.

La Cour semble plutôt retenir que la propriétaire n'ait même pas envisagé la valeur très importante de son terrain constructible. Les juges semblent aussi admettre que si la propriétaire avait connu cette valeur importante, elle n'aurait pas consenti à la servitude, ou aurait subordonné son accord à une indemnité. Or, ni cette erreur de la propriétaire, ni son influence sur sa volonté ne sont directement et explicitement constatées sur la base de preuves topiques. Dans la décision attaquée, on ne reconnaît pas non plus les indices éventuellement concluants. En particulier, on ne peut pas déduire simplement de l'âge avancé et d'un relatif « isolement social » qu'une propriétaire, par ailleurs présumée capable de discernement, n'appréhende pas la valeur de son bien. La « condition sociale » n'est pas non plus concluante car le milieu agricole n'a pas la réputation d'être spécialement ignorant en matière d'affaires immobilières. Dans sa discussion du cas, la Cour met nettement en évidence l'aspect peu commun du sacrifice accordé sans contrepartie par la propriétaire, mais le juge du fait ne peut pas, de cette seule impression produite par l'ensemble des circonstances, inférer sans arbitraire que la propriétaire ait méconnu la valeur

de son terrain et agi sous l'influence de cette erreur. A ce sujet, la Cour se livre à une simple conjecture et les défendeurs sont fondés à se plaindre d'une « extrapolation hasardeuse », incompatible avec l'art. 9 Cst. Une erreur portant sur la valeur du terrain n'a donc pas été valablement constatée.

A._____ répétait que de son vivant, on ne bâtirait pas sur son terrain. De ce fait qui est certes établi, le juge ne peut pas inférer sans arbitraire qu'au moment de concéder la servitude de non-bâtir, cette propriétaire croyait que le droit ainsi concédé perdrait tout effet après son décès. Aussi longtemps que la propriétaire d'un patrimoine foncier est présumée capable de discernement selon l'art. 16 CC, elle est aussi présumée capable d'apprécier le sens et la portée d'une servitude. Sur ce point, l'appréciation de la Cour n'est pas seulement dépourvue de fondement raisonnable; elle est aussi contraire à cette disposition légale. Une erreur qui porterait sur la durée de la servitude n'est donc pas non plus valablement constatée.

5.4 En réalité, la Cour de justice s'est substituée à A._____ pour évaluer l'opportunité de l'acte juridique accompli par elle le 22 décembre 1995; jugeant cet acte contraire aux intérêts patrimoniaux de cette propriétaire et de ses héritiers, la Cour retient qu'elle a agi sous l'influence de l'erreur et que les collectivités publiques ont abusé de cette situation. Un pareil raisonnement n'est pas conforme aux art. 23 et 28 al. 1 CO. A défaut d'erreur dûment établie en fait, le contrat ne peut pas être invalidé en application de ces dispositions. L'arrêt attaqué du 25 mars 2010 se révèle contraire à ces mêmes dispositions.

6.

Dans leur réponse au recours, les demandeurs exposent que l'action intentée au nom de A._____ repose aussi sur les art. 29 et 30 CO relatifs à la crainte fondée. Leur tante était prétendument insatisfaite d'un récent remaniement parcellaire et elle craignait « que par une manoeuvre du même genre, la commune finisse une fois encore par mettre la main sur la parcelle qu'elle convoitait » si la servitude voulue ne lui était pas accordée. Au regard de ces allégations, la propriétaire n'était pas

menacée d'un danger grave et imminent aux termes de l'art. 30 al. 1 CO, et il n'est donc pas nécessaire de renvoyer la cause à la juridiction cantonale pour faire compléter l'état de fait. L'action tendant à la radiation de la servitude, dépourvue de fondement, doit être rejetée.

7.

D'après leur libellé, les conclusions soumises au Tribunal fédéral sont dirigées exclusivement contre l'arrêt de la Cour de justice du 25 mars 2010, tandis que la motivation présentée tend aussi à invalider l'arrêt que cette autorité a rendu le 14 novembre 2007. Les défendeurs critiquent l'appréciation juridique de la Cour concernant le délai d'invalidation du contrat, et ils demandent aussi la rescision du dispositif accessoire concernant les dépens.

7.1 L'arrêt du 25 mars 2010 est une décision finale selon l'art. 90 LTF; celui du 14 novembre 2007 est une décision incidente susceptible d'être contestée avec la décision finale, dans la mesure où elle influe sur cette dernière, conformément à l'art. 93 al. 3 LTF.

L'acte de recours doit indiquer les conclusions de la partie recourante (art. 42 al. 1 LTF). Selon un arrêt ancien, les décisions incidentes perdent toute portée indépendante et sont absorbées par la décision finale sitôt que celle-ci intervient, et c'est pourquoi, devant le Tribunal fédéral, il n'est pas nécessaire d'articuler des conclusions spécifiques contre les décisions incidentes attaquées avec la décision finale (ATF 26 II 758 consid. 1 p. 764). Cette approche a été mise en doute dans une affaire où la partie recourante avait, de toute manière, pris des conclusions expresses contre la décision incidente (ATF 60 II 30 consid. 2 p. 33/34). Des opinions divergentes se sont exprimées en doctrine (Jean-François Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, 1990, n° 4.3.1 ad art. 48 OJ, avec références à d'autres auteurs). Des solutions divergentes apparaissent aussi dans les décisions non publiées du Tribunal fédéral (conclusions exigées: arrêts 2D_26/2010 du 13 mai 2010, consid. 2.1; 2C_128/2007 du 17 octobre 2007, consid. 4; conclusions non exigées: arrêt 5C.96/2001 du 18 avril 2002, consid. 1b/bb). Il n'y a cependant pas lieu de discuter ce point dans la présente affaire car on verra que le recours est de toute manière irrecevable en tant qu'il est dirigé contre l'arrêt du 14 novembre 2007.

7.2 Selon les défendeurs, les éventuelles erreurs de A._____ doivent être tenues pour découvertes dès la désignation de Z._____ à la fonction de curateur, le 26 juin 2003, et le délai d'une année à disposition pour déclarer l'invalidation du contrat, prévu par l'art. 31 al. 1 et 2 CO, s'est écoulé dès cette date et n'a pas été observé. Parce que le sort de l'action n'en dépend pas, les parties n'ont plus d'intérêt à la discussion de cette thèse, discussion qui a fait l'objet de l'arrêt attaqué du 14 novembre 2007. Ainsi, aux termes de l'art. 93 al. 3 LTF, cet arrêt n'influe pas sur la décision finale; il s'ensuit que son dispositif principal, annulant le premier jugement et renvoyant la cause au Tribunal de première instance, n'est pas susceptible du recours au Tribunal fédéral.

7.3 Le dispositif accessoire de ce même arrêt, relatif aux frais et dépens, est en revanche susceptible du recours indépendamment du dispositif principal (ATF 122 I 39 consid. 1a/bb p. 42; 135 III 329 consid. 1.2.2 p. 333).

La Cour de justice a condamné les défendeurs aux dépens - auxquels s'incorporent, selon le droit cantonal, les frais et émoluments judiciaires - du premier jugement et de l'appel. Devant le Tribunal fédéral, ils affirment que ces dépens ne sauraient demeurer à leur charge et ils font grief à la Cour de n'avoir pas renvoyé l'imputation de ces sommes à la décision qui terminerait le procès. Ils soulignent l'importance du montant en cause.

D'après la doctrine invoquée, il semble que la Cour de justice eût effectivement pu surseoir à statuer sur le sort des dépens (Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, Commentaire de la loi de procédure civile du canton de Genève, n° 2 ad art. 176 LPC). Il ne s'agit cependant pas d'une question de droit cantonal que l'art. 95 let. d LTF soumette au contrôle du Tribunal fédéral, et les défendeurs ne prétendent pas que l'imputation litigieuse soit contraire aux droits fondamentaux. La critique concernant les dépens se révèle donc irrecevable au regard des art. 95 et 106 al. 2 LTF.

8.

Les héritiers de A._____ succombent sur l'objet principal du litige; en conséquence, ils doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels leurs adverses parties peuvent prétendre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est partiellement admis, dans la mesure où il est recevable, et l'arrêt de la Cour de justice

du 25 mars 2010 est réformé en ce sens que l'action en radiation d'une servitude est rejetée.

2.

Les demandeurs acquitteront un émolument judiciaire de 10'000 fr., solidairement entre eux.

3.

A titre de dépens et solidairement entre eux, les demandeurs verseront une indemnité de 12'000 fr. à l'Etat de Genève et à la commune de N._____, créanciers solidaires.

4.

La cause est renvoyée à la Cour de justice pour statuer à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale postérieure à son arrêt du 14 novembre 2007.

5.

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

Lausanne, le 21 janvier 2011

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La présidente: Le greffier:

Klett Thelin