

L'avis de l'expert

L'intérêt du droit de superficie

M^e Alexander Wellinger

Notaire à
Lausanne,
membre de l'ANV



Le droit de superficie est une 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». Autrement dit, le droit confère à son titulaire la propriété des constructions préexistantes sises sur le bien-fonds ainsi que la faculté d'en construire de nouvelles et d'en devenir propriétaire. Le droit de superficie permet ainsi de dissocier, pour une certaine durée, la propriété du sol de celle des constructions (immobilières) qui s'y trouvent. Il est généralement accordé moyennant une contre-prestation qui peut consister en un versement unique ou - ce qui est plus fréquent - dans le paiement d'une redevance annuelle.

Le droit de superficie peut être constitué en servitude foncière (en faveur d'un autre immeuble) ou, ce qui est plus fréquent, en servitude personnelle (en faveur d'une ou de plusieurs personnes). Dans ce dernier cas, la servitude est en principe stipulée librement cessible à des tiers et transmissible aux héritiers, et peut

être immatriculée comme immeuble au Registre foncier. Le droit de superficie devient alors un immeuble au sens juridique du terme et participe de ce fait au régime de la propriété foncière.

Dans cette hypothèse, le droit de superficie doit être constitué pour une durée de 30 à 100 ans. Il ne reste provisoirement au propriétaire de la parcelle que le pouvoir de disposer de la propriété du sol sans les constructions et la perspective de retrouver la pleine propriété du sol et des constructions à l'extinction de la servitude. À l'échéance du droit, les constructions font retour au propriétaire du bien-fonds qui en devient propriétaire moyennant le paiement, sauf convention contraire, d'une indemnité équitable au titulaire du droit.

Une propriété par étage peut, par exemple, être constituée sur un tel droit de superficie de sorte qu'il devient possible d'acheter un appartement pour une durée limitée et moyennant en principe le paiement d'une rente. Dans la mesure où le droit de propriété du logement porte uniquement sur la construction (à l'exclusion de celle du sol) et qu'il est limité dans le temps, le prix d'acquisition est en principe inférieur à celui d'un logement en pleine propriété et permet ainsi de faciliter l'accès à la propriété. En revanche, la rede-



Le droit de superficie dissocie pour un certain temps la propriété du sol de celle des constructions immobilières qui s'y trouvent. GETTY IMAGES

vance de superficie s'ajoute aux charges usuelles de la propriété par étage.

À l'heure où les terrains se raréfient et les rendements de capitaux diminuent, le droit de superficie, lequel présente une alternative à la pleine propriété, ne cesse de se développer et d'être utilisé par différents acteurs économiques. Ce mode de mise à disposition provisoire du sol a connu une diffusion toujours plus importante en devenant notamment

une forme juridique très appréciée des collectivités publiques, qui peuvent dès lors mettre leurs terrains à disposition de particuliers, d'entreprises ou de coopératives de logements sous la forme de droits de superficie. Le propriétaire de l'immeuble peut ainsi imposer au bénéficiaire du droit un certain nombre de prescriptions quant à la construction des logements tout en restant propriétaire du terrain. L'utilisation de ce droit par des privés pour la mise en valeur de leur parcelle devient aussi de plus en plus fréquente, notamment lorsqu'ils n'ont pas les moyens ou l'envie de construire eux-mêmes.

L'aspect contractuel du droit de superficie joue un rôle fondamental durant toute la «vie» du droit de superficie. Une attention particulière doit dès lors être portée au contrat de superficie, tant lors de la constitution de la servitude que lors de l'acquisition d'un logement en droit de superficie.

Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 15 h à 19 h, sans rendez-vous, chez Roman-die Formation, rue du Petit-Chêne 38, 1003 Lausanne.

www.notaires.ch/associations/vaud/organisation/permanences/htm