



- Le droit de superficie

Dissocier le terrain des constructions qui s'y trouvent

L'entreprise que Yohann a créée il y a 2 ans est en plein développement. Il cherche à acquérir de nouveaux locaux, plus grands que ceux dont il dispose actuellement. On lui propose une surface qui lui convient, mais le bâtiment est «en droit de superficie», érigé sur un terrain communal. Qu'est-ce qu'un tel droit et qu'implique-t-il?

Un droit de superficie est une servitude attribuant à son titulaire le droit de construire et d'entretenir, en tant que propriétaire, un ou plusieurs bâtiments (ou autres installations fixes) sur le terrain d'autrui. Il implique l'existence de deux parties: le superficiaire, propriétaire du terrain, et le superficitaire, propriétaire du bâtiment situé sur ce terrain.

La constitution d'un droit de superficie permet de dissocier la propriété du terrain de celle des constructions, en dérogeant au principe de l'accession. En effet, selon ce principe, les constructions suivent le même régime que le terrain (on parle aussi de «fonds») sur lequel elles sont bâties et dont elles constituent normalement une partie intégrante: ainsi, en transférant la propriété d'un terrain, on transfère automatiquement la propriété des constructions qui s'y trouvent. Dans le cas de Yohann, en revanche, la commune, en vertu du droit de superficie, conservera la propriété du fonds, tandis que Yohann acquerra la propriété du bâtiment. Il y trouvera un avantage immédiat: l'acquisition de ses nouveaux locaux lui coûtera moins cher.

Droit et rente

Le plus souvent, le droit de superficie est constitué sous forme de «servitude personnelle» pouvant, si le droit est «distinct et per-



La constitution d'un droit de superficie permet de dissocier la propriété du terrain de celle des constructions.

manent» (c'est-à-dire cessible et constitué pour 30 ans au moins), être immatriculée au Registre foncier. Dès lors, on la considérera comme un immeuble (au sens de bien immobilier): elle pourra être cédée comme tel et être grevée de droits de gage immobiliers (hypothèque ou cédule hypothécaire). Le superficiaire devra verser au superficitaire

une rente, sorte de loyer lié à l'utilisation du terrain. Le montant de cette rente est librement convenu entre les parties.

Un droit de superficie «distinct et permanent», comme nous l'avons mentionné plus haut, est constitué pour 30 ans au moins, mais au maximum pour 100 ans. Tout engagement pris à l'avance de prolonger le droit passé ce délai est nul.

Le superficiaire devient propriétaire

A l'échéance du droit de superficie, le superficiaire acquiert la propriété des constructions érigées sur son fonds. La loi prévoit qu'il verse au superficiaire une «indemnité de retour» équitable. Son montant – ou la procédure permettant de le fixer – peut être convenu à l'avance par les parties. A noter que le superficiaire peut à tout moment, ainsi que la loi le lui autorise, exiger le «retour anticipé» du droit de superficie, au cas où le superficiaire violerait gravement ses obligations. Cela ne dispenserait pas le superficiaire de verser une indemnité de retour, mais la faute du superficiaire pourrait justifier une réduction de celle-ci. ■

Chambre des Notaires de Genève Consultez le notaire, c'est plus sûr

Permanence tous les jeudis de 10h à 18h.30
- 13, rue Verdaine
Consultez notre site : www.notaires-geneve.ch

La Suisse en images et en textes...

Un livre magnifique pour découvrir ou redécouvrir notre pays



Livre de 144 pages avec plus de 200 photos, en 3 langues (français, allemand et anglais)

Sur le CD: 700 photos, une vidéo, une application de navigation,

un livre interactif en 6 langues (français, allemand, anglais, italien, japonais et chinois).

En vente en librairies.

Pour tous renseignements:

Tél. 022 827 38 70 – dhostett@imagic-dh.ch