BIANCHISCHWALD
ATTORNEYS-AT-LAW | AVOCATS | RECHTSANWÄLTE

PPE EN DROIT DE SUPERFICIE

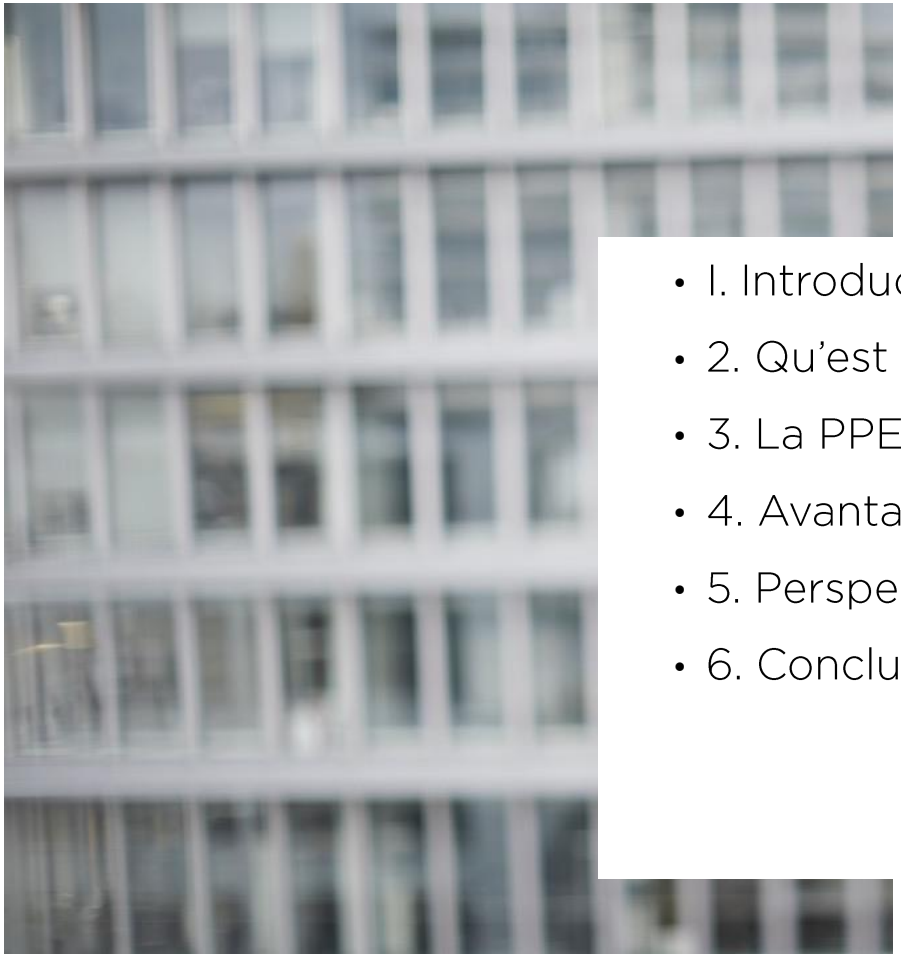
CREDIT SUISSE FORUM GENÈVE

27 SEPTEMBRE 2017

GENEVA
ZURICH
LAUSANNE
BERNE

Yves de Coulon – MRCIS
Avocat, associé, Spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

SOMMAIRE



- I. Introduction
- 2. Qu'est ce qu'un droit de superficie?
- 3. La PPE en droit de superficie
- 4. Avantages comparatifs du DDP
- 5. Perspectives d'évolution
- 6. Conclusion

1. INTRODUCTION

2. QU'EST CE QU'UN DROIT DE SUPERFICIE?

- Principe (Art. 675 et 779 du Code civil) :

  - Une construction se trouvant sur un fonds peut avoir un propriétaire distinct à condition que cela soit stipulé par une servitude inscrite au Registre foncier.

  - Une telle servitude peut être inscrite au Registre foncier si elle a le caractère d'un droit distinct et permanent (DDP)

2. QU'EST CE QU'UN DROIT DE SUPERFICIE?

- Droit distinct et permanent (DDP)
  - Distinct: s'il est cessible (vente) et transmissible (succession)
  - Permanent: s'il est établi pour 30 ans au moins (mais pour 100 ans au plus)

- Servitude immatriculée comme immeuble

  Superficiaire :
  - Dispose d'un droit réel (et non un droit contractuel)
  - est propriétaire des constructions
  - peut construire, démolir, entretenir (ou ne pas entretenir)
  - peut s'en servir comme gage hypothécaire

2. QU'EST CE QU'UN DROIT DE SUPERFICIE?

- La contre-prestation : la rente de superficie
  - Rétribution pour un usage de longue durée de l'immeuble
  - Versement unique ou annuité

- L'expiration du droit:
  - Constructions font retour au propriétaire du fonds (art. 779c CC)
  - qui verse au superficiaire une indemnité équitable (art. 779d CC)

2. QU'EST CE QU'UN DROIT DE SUPERFICIE?

- La constitution par contrat de superficie
- Forme authentique
- Contient:
  - Clauses définissant le droit de superficie (durée, effets, étendue, volume et destination des constructions) -> opposables aux tiers (art. 779b al. 1 CC)
  - Autres clauses conventionnelles -> opposables aux tiers seulement si annotées au Registre foncier (art. 779a al. 2 CC), par exemple :
    - obligation de construire et maintenir un édifice selon plans prédéfinis
    - obligation de maintenir un caractère d'utilité publique aux logements construits
    - dispositions relatives à la rente de superficie

3. LA PPE EN DROIT DE SUPERFICIE

Qu'est-ce que ça signifie ?

- Une propriété par étages constituée sur un fonds faisant l'objet d'un droit de superficie
  - Superficiant = propriétaire du fonds
  - Superficiaires = propriétaires d'étages
- Propriétaires d'étages liés :
  - avec le propriétaire du fonds par un contrat de superficie
  - entre eux par un contrat constitutif de PPE
- Rapports juridiques complexes, source potentielle de conflits et d'incertitudes
- Nécessité d'une bonne anticipation dans la rédaction des actes

4. AVANTAGES COMPARATIFS DE LA PPE EN DDP

Pour le superficiant :

- Moins de fonds propres nécessaires pour lancer une promotion
- Conserver le pouvoir de disposer du terrain à long terme
- Conserver le contrôle de l'affectation du bien-fonds et du bâtiment
- Revenus réguliers (rente de superficie) sur le long terme
- Récupère de la construction à l'issue du droit de superficie

Pour le superficiaire :

- Prix d'acquisition plus bas

Mais:

- Rente de superficie et autres frais à supporter sur le long terme
- À l'échéance, restitution de la construction au superficiant

4. AVANTAGES COMPARATIFS DE LA PPE EN DDP

Selon le type de propriétaires fonciers

1. propriétaires fonciers privés :

- Particuliers
  - «Prix de vente» plus bas mais encaissement d'une rente à long terme
  - Gestion à long terme compliquée (succession, renouvellement etc.)
  - A l'échelle humaine, équivaut à une vente du point de vue du dessaisissement

- Institutionnels
  - investir moins de fonds propres pas forcément avantageux (surtout en période de taux négatif et de difficultés à trouver des placements sûrs)
  - Revenu régulier et invariable (sauf selon l'ISPC)

4. AVANTAGES COMPARATIFS DE LA PPE EN DDP

2. collectivités publiques et entités parapubliques :

- Maitrise du foncier sur le long terme à des fins d'aménagement du territoire (logement, mobilité, équipements publics)

- Favoriser des modes alternatifs de possession immobilière à moindre coût pour les habitants (coopératives)

- Moins d'investissements nécessaires pour la collectivité publique (c'est le superficiaire qui paie la construction)

- Revenu régulier

5. PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Nombreuses entités publiques propriétaires

- Etat
- FTI et FPLC
- Fondations immobilières cantonales et communales
- Sur 7'700 h. de zones constructibles, 950h sont en mains publiques
- Revenue difficilement envisageable

5. PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Politiques d'acquisition actives

- Dans le cadre de développement de grands projets (Adret Pont-Rouge, PAV etc.)
- Dans la promotion du logement, en particulier d'utilité publique
- Droit de préemption des collectivités publiques en zone de développement aux fins de construction de logement (art. 3 LGL)
- ATF 142 I 76 (article Yves de Coulon dans Not@lex, Revue du droit privé et fiscal du patrimoine 1/17)

CONCLUSION

BIANCHISCHWALD LLC
bianchischwald.ch

5, rue Jacques-Balmat
P.O. Box 5839
CH-1211 Geneva 11
P +41 58 220 36 00
F +41 58 220 36 01

Genferstrasse 24
P.O. Box 1534
CH-8027 Zurich
P +41 58 220 37 00
F +41 58 220 37 01

12, avenue des Toises
P.O. Box 5410
CH-1002 Lausanne
P +41 58 220 36 70
F +41 58 220 36 71

Elfenstrasse 19
P.O. Box 133
CH-3000 Berne 15
P +41 58 220 37 70
F +41 58 220 37 71