

# **DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE (DDP)**

**Association romande des maîtres  
d'ouvrage d'utilité publique  
(ARMOUP)**

**14 septembre 2017**

# Historique, forme juridique et définition

- ▶ Droit romain (origine)
  - La superficie, la concession et l'emphytéose (convention de bail – durée de plus de 10 ans)
- ▶ Moyen-Age
  - peu utilisé
- ▶ Au 19<sup>ème</sup> siècle
  - Toutes les formes (droit d'usage sui generis – de son propre genre, servitude personnelle, droit analogue à la propriété elle-même)

# Historique, forme juridique et définition

- ▶ En 1907
  - Seules deux dispositions - articles 675 et 779 CCS
    - Après la 1<sup>ère</sup> guerre mondiale – articles trop succincts pour l'importance que prenait le droit de superficie
- ▶ Dès 1926
  - Conseil fédéral est invité par le conseil national à établir un projet de complément aux articles précités
- ▶ 24.11.1955
  - Autorités fédérales demandent la révision du droit de superficie
- ▶ 19.03.1965
  - Votation des nouvelles dispositions
- ▶ 24.06.1965
  - Entrée en vigueur des articles 655ss du Code Civil suisse

# Historique, forme juridique et définition

## ▶ Aujourd'hui

- Servitude foncière ou personnelle (droit réel) qui confère au superficiaire :
  - Le droit d'ériger
  - Le droit d'user des constructions sur fonds du superficiant
  - La propriété du bien construit pendant la durée du droit de superficie (abréviation «DDP»)

# Historique, forme juridique et définition

- ▶ Droit de superficie (DDP)
  - Location sur le long terme d'un terrain
- ▶ Droit permanent
  - Donnant une validité temporel mais limitée dans le temps
- ▶ Droit distinct
  - Cessible, transmissible et négociable
- ▶ Forme
  - Acte authentique (notaire)
- ▶ Durée
  - Allant de 30 à 100 ans

# Historique, forme juridique et définition

- ▶ Registre foncier (RF)
  - Le DDP peut être immatriculé au RF
  - Soumis aux prescriptions de l'article 9 ORF
  - Inscription non automatique
  - L'inscription doit être demandée par le titulaire du droit et acceptée par le propriétaire du fonds servant
  - Dès inscription au RF, le statut juridique est identique à celui d'un immeuble
  - Peut être grevé de droits réels limités (droit de gage)
  - Soumis aux règles de la réalisation forcée

# Superficiant

- ▶ Terme utilisé pour définir le propriétaire du bien-fonds (parcelle)
- ▶ Personne physique ou morale
  - Privé
  - Collectivité publique
    - Confédération
    - Canton
    - Commune

# Superficiant

## ▶ Privé

- Ce type de superficiant est sujet au changement :
  - de personne,
  - de philosophie de gestion

Attention : ne présente pas un gage de solvabilité indéfectible



# Superficial

- ▶ Collectivité publique
  - Pérenne dans le long terme
  - Stabilité structurelle et financière
  - Partenariat public-privé (à la mode actuellement)

# Superficielant

## ▶ Faillite et succession

### ◦ Personne physique

- Droit de préemption en faveur du superficiaire
- Droit inscrit au RF
- Permet de sécuriser le superficiaire en cas de difficultés financières du superficielant
- Si parcelle grevée auprès d'un institut financier et défaillance dans le paiement des traites, le créancier-gagiste pourrait demander, lors de la double mise à prix, l'annulation du DDP si ce dernier représente un frein à la vente de la parcelle concernée

# Superficiaire

- ▶ Terme utilisé pour définir le propriétaire du bâti/du bien construit
- ▶ Personne physique ou morale
- ▶ Possède seulement ce qui est à la superficie du terrain
- ▶ Droit de préemption légal inscrit en faveur du superficiant
- ▶ Possibilité de garantir le paiement de la rente du droit de superficie par l'inscription d'une hypothèque nominative en faveur du propriétaire de la parcelle

# Détermination de la valeur foncière

- ▶ Paramètre de base permettant le calcul de la rente
- ▶ Valeur estimée, généralement, à dire d'expert
- ▶ Éléments principaux déterminants :
  - Droits à bâtir
  - Différents règlements et lois (LAT, police des constructions, plan de quartier, plan partiel d'affectation, etc...)
  - Localisation du terrain
  - Proximité d'infrastructures (transports, écoles, autoroutes, commerces et autres)
  - Comparaison avec achats similaires de parcelles voisines (connaissance du prix du marché local)

# Redevance annuelle

- ▶ Location annuelle qui génère le paiement d'une rente (loyer)
- ▶ Calculée en fonction d'un pourcentage de la valeur du terrain
- ▶ Rente forfaitaire possible évoluant en fonction de l'ISPC et réévaluée tous les 5 ans
- ▶ Pourcentage et valeur du terrain sont des éléments sujets à négociation
- ▶ Rente progressive possible
- ▶ Tout est faisable moyennant accord entre parties

# Échéance et Droit de retour

- ▶ Durée de 30 à 100 ans
- ▶ Si pas de prolongation ou de renouvellement du droit, le bien construit revient au superficiant
- ▶ Indemnité possible à payer au superficiaire
- ▶ Expertise à dire d'expert pour déterminer la valeur de rachat
- ▶ Si désaccord sur le choix de l'expert, il peut être désigné par le Président du tribunal d'arrondissement du lieu de situation de l'immeuble

# Paramètres financiers

- ▶ Conditions financières fixées correctes pour les deux parties
- ▶ Paramètres importants :
  - Valeur du terrain
  - Montant de la redevance
  - Soumis à l'évolution ou non de l'ISPC
  - Durée du DDP
  - Ré-investissements éventuels à planifier

# Paramètres financiers

- ▶ Apport en fonds propres moindre - 20% que sur le coût de la construction
- ▶ Paiement des droits de mutation que sur la valeur du terrain retenu
- ▶ MOUP exonéré des droits de mutation sur le Canton de Vaud si ce dernier construit des logements subventionnés



# Exemple de financement avec acquisition du terrain

## Paramètres de base

Coût de l'opération	12'140'000.00	100.00%
Part terrain (acquisition)	2'000'000.00	16.50%

## Financement

Prêt hypothécaire 1 <sup>er</sup> rang	7'890'000.00	65.00%
Prêt hypothécaire 2 <sup>ème</sup> rang	1'820'000.00	15.00%
Fonds de roulement (ARMOUP)	1'290'000.00	10.60%
Fonds propres (parts sociales)	1'140'000.00	9.40%
<b>Total</b>	<b>12'140'000.00</b>	<b>100.00%</b>

## Etat locatif

Etat locatif provisionnel	720'000.00
./. vacance locative projetée	<u>20'000.00</u>
<b>Total état locatif</b>	<b>700'000.00</b>

## Charges financières (intérêts)

Prêt hypothécaire 1 <sup>er</sup> rang	7'890'000.00	1.75%	138'000.00
Prêt hypothécaire 2 <sup>ème</sup> rang	1'820'000.00	1.75%	31'850.00
Fonds de roulement (ARMOUP)	1'290'000.00	1.00%	12'900.00
Fonds propres (parts sociales)	1'140'000.00	0.00%	0.00

## Charges financières (amortissements)

Amortissement bancaire	9'710'000.00	1.00%	97'100.00
Amortissement fonds de roulement	1'290'000.00	17 ans	<u>75'880.00</u>
Sous-total			355'730.00

## Charges d'exploitation

1.70% du coût de construction	<u>206'380.00</u>
-------------------------------	-------------------

## Total des charges annuelles

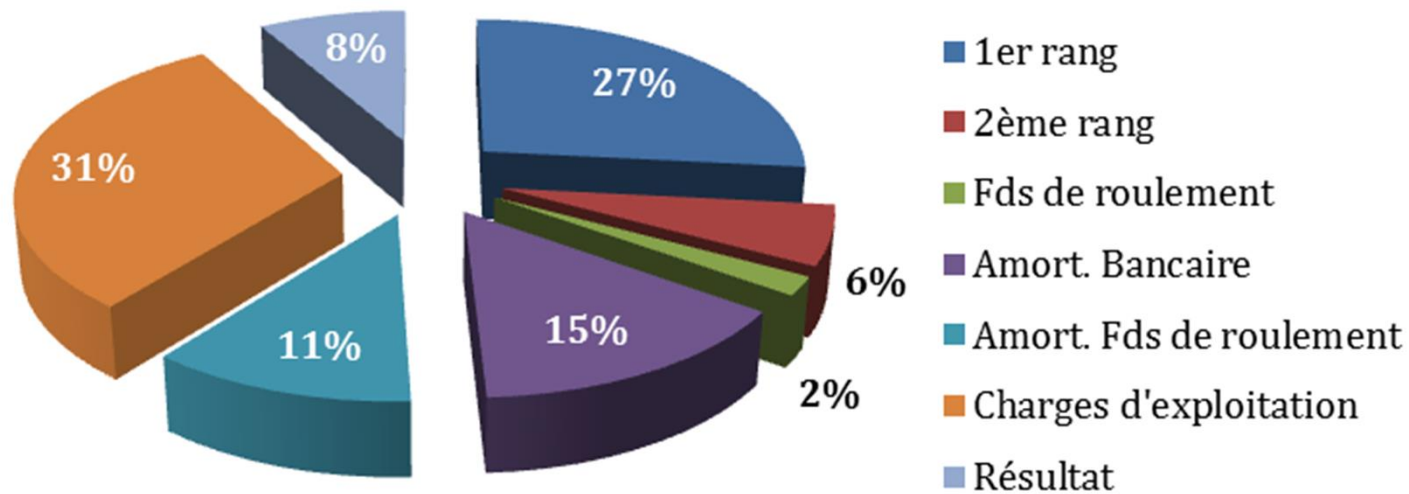
**562'110.00**

## Résultat annuel projeté

**137'890.00**

# Exemple de financement avec acquisition du terrain

## Répartition des charges



# Exemple de financement avec droit de superficie

## Paramètres de base

Coût de l'opération (sans droit de mutation)	12'140'000.00	100.00%
<u>./. Valeur du terrain*</u>	<u>2'000'000.00</u>	
Coût de l'opération à prendre en compte	10'140'000.00	

## Financement

Prêt hypothécaire 1 <sup>er</sup> rang	6'591'000.00	65.00%
Prêt hypothécaire 2 <sup>ème</sup> rang	1'521'000.00	15.00%
Fonds de roulement (ARMOUP)	1'074'000.00	10.60%
<u>Fonds propres (parts sociales)</u>	<u>954'000.00</u>	<u>9.40%</u>
Total	10'140'000.00	100.00%

\* cette valeur pourra être réactualisée pour la calculation de la rente.

## Etat locatif

Etat locatif provisionnel	720'000.00
<u>./. vacance locative projetée</u>	<u>20'000.00</u>
<b>Total état locatif</b>	<b>700'000.00</b>

## Calcul des charges

### Charges financières (intérêts)

Prêt hypothécaire 1 <sup>er</sup> rang	6'591'000.00	1.75%	115'340.00
Prêt hypothécaire 2 <sup>ème</sup> rang	1'521'000.00	1.75%	26'600.00
Fonds de roulement (ARMOUP)	1'074'000.00	1.00%	10'740.00
Fonds propres (parts sociales)	954'000.00	0.00%	0.00

### Charges financières (amortissements)

Amortissement bancaire	8'112'000.00	1.00%	81'120.00
Amortissement fonds de roulement	1'074'000.00	17 ans	<u>63'180.00</u>
Sous-total			296'980.00

### Charges d'exploitation

1.70% du coût de construction	206'380.00
-------------------------------	------------

### Droit de superficie / rente annuelle

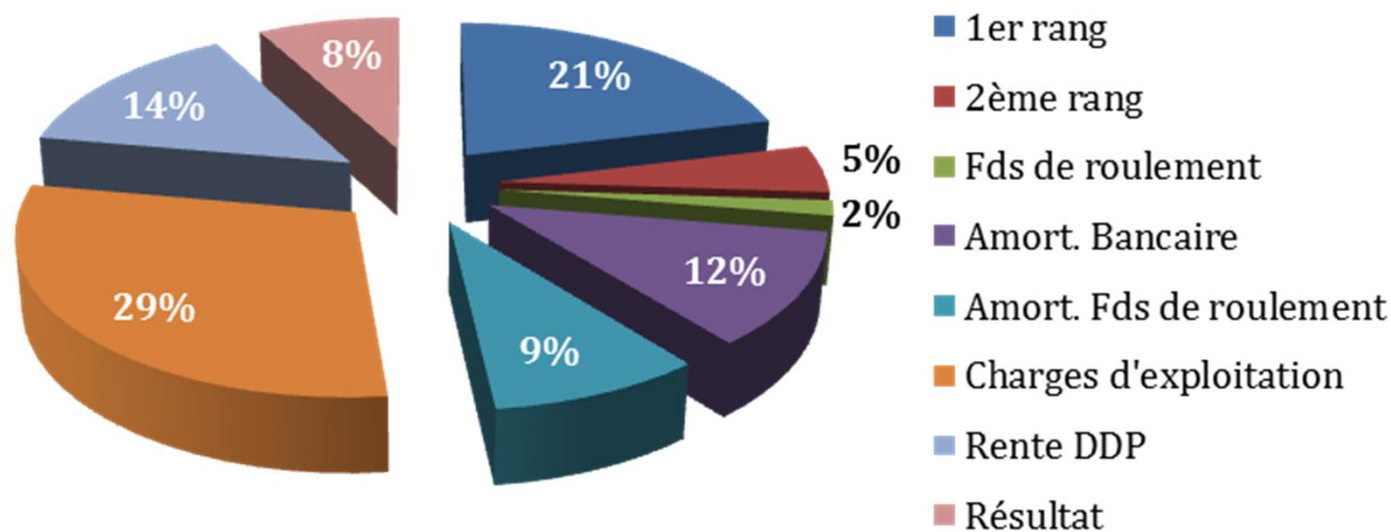
Valeur du terrain admise sans indexation à l'ISPC pendant 5 ans	2'000'000.00	5.00%	<u>100'000.00</u>
---	--------------	-------	-------------------

<b>Total des charges annuelles</b>	<b>603'360.00</b>
------------------------------------	-------------------

<b>Résultat annuel projeté</b>	<b>96'640.00</b>
--------------------------------	------------------

# Exemple de financement avec droit de superficie

## Répartition des charges



# Conclusion

**« Ce type d'opération correspond plus à une philosophie de gestion financière, que souhaite privilégier le MOUP, qu'à une vraie stratégie immobilière basée exclusivement sur le rendement »**



Merci  
pour votre  
attention !

