

Fondements juridiques du droit de superficie

Martin Habs, notaire
PHC Notaires Lausanne

Plan

1. Le droit de superficie dans le Code civil
2. Le principe de l'accession
3. La servitude de superficie
 - servitude foncière
 - servitude personnelle
 - servitude distincte et permanente
 - servitude cessible
4. Le droit de superficie immatriculé comme immeuble au registre foncier
5. Le contrat de superficie
 - forme
 - contenu
 - obligations réelles
 - engagements personnels
 - annotation au registre foncier des obligations personnelles

Art. 667 CC

A. Etendue de la propriété foncière

I. En général

¹ La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice.

² Elle comprend, sous réserve des restrictions légales, les constructions, les plantations et les sources

Art. 677 CC

¹ Les constructions légères, telles que chalets, boutiques, baraques, élevées sur le fonds d'autrui sans intention de les y établir à demeure, appartiennent aux propriétaires de ces choses.

² Elles ne sont pas inscrites au registre foncier.

Art. 675 al.1 CC

¹Les constructions et autres ouvrages établis au-dessus ou au-dessous d'un fonds, ou unis avec lui de quelque autre manière durable, peuvent avoir un propriétaire distinct, à la condition d'être inscrits comme servitudes au registre foncier.

Art. 779 al.1 CC

¹Le propriétaire peut établir en faveur d'un tiers une servitude lui conférant le droit d'avoir ou de faire des constructions soit sur le fonds grevé, soit au-dessous.

Art. 674 al. 1 et 2 CC

2. Constructions empiétant sur le fonds d'autrui

¹ Les constructions et autres ouvrages qui empiètent sur le fonds voisin restent partie intégrante de l'autre fonds, lorsque le propriétaire de celui-ci est au bénéfice d'un droit réel.

² Ces empiétements peuvent être inscrits comme servitudes au registre foncier.

Art. 779 CC

C. Droit de superficie

I. Objet et immatriculation au registre foncier¹

¹ Le propriétaire peut établir en faveur d'un tiers une servitude lui conférant le droit d'avoir ou de faire des constructions soit sur le fonds grevé, soit au-dessous.

² Sauf convention contraire, ce droit est cessible et passe aux héritiers.

³ Si cette servitude a le caractère d'un droit distinct et permanent, elle peut être immatriculée comme immeuble au registre foncier.

Art. 655 CC

A. Objet

I. Immeuble

¹ La propriété foncière a pour objet les immeubles.

² Sont immeubles dans le sens de la présente loi:

1. les biens-fonds;
2. les droits distincts et permanents, immatriculés au registre foncier;
3. les mines;
4. les parts de copropriété d'un immeuble.

Art. 655 CC

A. Objet

I. Immeuble

¹ La propriété foncière a pour objet les immeubles.

² Sont immeubles dans le sens de la présente loi:

1. les biens-fonds;
2. les droits distincts et permanents, immatriculés au registre foncier;
3. les mines;
4. les parts de copropriété d'un immeuble.

³ Une servitude sur un immeuble peut être immatriculée comme droit distinct et permanent aux conditions suivantes:

1. elle n'est établie ni en faveur d'un fonds dominant ni exclusivement en faveur d'une personne déterminée;
2. elle est établie pour 30 ans au moins ou pour une durée indéterminée.

Art. 22 al.1 lit.a ch.1 ORF

¹ Les droits suivants sont immatriculés comme immeubles au registre foncier sur demande écrite de l'ayant droit:

- a. les droits distincts et permanents sur les immeubles, soit:
 - 1. les servitudes cessibles constituées pour 30 ans au moins ou pour une durée indéterminée telles que les droits de superficie ...

Motifs de refus à la cession du droit de superficie

Dans la convention de superficie:

- (i) Spécialement indiqués;
- (ii) Sont importants;
- (iii) Consentement du propriétaire doit être donné à certaines conditions bien définies;
- (iv) Possibilité de soumettre à une juridiction neutre.

Conditions importantes objectives

Conditions importantes objectives

Conditions importantes subjectives

Le droit de superficie distinct et permanent peut être immatriculé comme immeuble au registre foncier.

Le droit de superficie reçoit un feuillet distinct au registre foncier.

Il devient lui-même objet de droits réels immobiliers.

Art. 779a CC

¹ L'acte constitutif d'un droit de superficie n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique.

² La rente du droit de superficie et les éventuelles autres dispositions contractuelles doivent être passées en la forme authentique lorsqu'il est prévu de les annoter au registre foncier.

Art. 779b CC

¹ Les dispositions contractuelles sur les effets et l'étendue du droit de superficie, notamment sur la situation, la structure, le volume et la destination des constructions, ainsi que sur l'utilisation des surfaces non bâties mises à contribution par l'exercice du droit, sont obligatoires pour tout acquéreur du droit de superficie et de l'immeuble grevé.

² Si les parties en conviennent, d'autres dispositions contractuelles peuvent être annotées au registre foncier.

«Annotabilité» des engagements personnels

- Être en lien avec le droit de superficie
- Avoir un caractère durable
- Ne pas être illicite, impossible ou contraire aux mœurs
- Ne pas être en contradiction avec le contenu du droit réel

Merci de votre attention !