Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 69 (1997)

Heft: 6

Artikel: Le droit de superficie : un contrat modèle

Autor: Willomet, Roland

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129577

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 04.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

LE DROIT DE SUPERFICIE
un contrat modèle

Le contrat type de droit de superficie, édité en français par l'ASH en 1996, est à disposition des collectivités publiques, des entreprises privées, des associa-tions et des sociétés de tout genre, susceptibles de recourir à cette forme d'appropriation temporaire d'un fonds voué à des affectations publiques et privées de nature très diverses.
Il s'agit d'un document traitant des principes et des formes d'un contrat; il déve-loppe de multiples exemples pour illustrer les recommandations incitatricesà destination des utilisateurs.
Ce document a reçu un accueil très positif de la part des milieux appelés à recourir à cette forme de propriété qui dissocie le terrain de la construction .
Après une année de lente diffusion en Suisse Romande, HABITATION a recueilli des remarques généralement favorables auprès des utilisateurs face aux aspects juridiques et administratifs du contrat et de ses applications : les principes financiers, les implications sociales et les approches politiques qui accompagnent l'octroi du droit provoquent, en revanche, des prises de position plus nuancées qui méritent attention.
Nous reprendrons, d'une façon plus analytique, des études de cas touchant la pratique de ce droit dans les prochaines publications de la revue HABITATION.

Nous suggérons à nos lecteurs de faire état de leur expérience pratique ou de leur vision prospective dans l'application des clauses du contrat-type.

Selon l'avis du juriste de la Chambre Vaudoise Immobilière, les milieux immobiliers ont accueilli favorablement la démarche qui a permis de jeter les bases d'un contrat; tous les aspects relevant du droit ont, semble-t-il, été traités; aucun des écueils rencontrés par les bénéficiaires ou les concédants nesont restés dans l'ombre.
L'adaptation périodique des rentes se réfère aux progressions du coût de la vie; les bases de calcul, les modèles existants, les rubriques proposées sont conformes, juridiquement, au contrat type souhaité; son adaptabilité à des cas spécifiques a été maintes fois relevée par les milieux immobiliers que nous avons interrogés.
Tous les aspects attachés à la jouissance du droit, de sa constitution à son extinction, semblent partie intégrante du contrat type ou du commentaire.
Il va sans dire que la pratique de ce modèle devra se poursuivre durant quelques années pour juger fondamentalement de son adéquation corrective aux expériences passées et de son adaptation à la pratique actuelle du droit de superficie.
Parmi les arguments quelques peu restrictifs, ce sont paradoxalement les coopératives de construction bénéficiaires privilégiéesjusqu'ici qui, pour des questions financières et économiques, mettent en doute l'adaptation des redevances attachées à la jouissance du droit. Le contrat, à ce sujet, donnent pourtant des pistes intéressantes pour supprimer quelques anomalies relevées par nos différents interlocuteurs, victimes de réajustements, à leur avis abusifs.
A priori, le droit de superficie représente, pour chacun d'eux, un outil indispen- sable aux affectations de terrains lorsqu'il s'agit du développement, de l'aménagement du territoire, de la difficile mission sociale du logement à loyer modéré, de la généralisation de l'accès à la propriété et de la valorisation des équipements.

LE DROIT DE SUPERFICIE, OUTIL DU DEVELOPPEMENT

C'est avec Monsieur Werner STERN, chef du Service cantonal du logement et son adjoint, Monsieur Pascal DUNAND, que nous avons évoqué quelques-uns des objectifs atteints par l'octroi d'un droit de superficie.
Les communes sont parmi les organismes sollicités lorsqu'il s'agit de construire du logement à loyer modéré ; celles qui pratiquent le droit de superficie systématiquement sont aussi déterminées que celles qui l'ignorent, par option politique, économique ou historique; pour d'autres motifs évoqués parfois en guise d'alibi; la nouvelle approche contractuelle infléchira-t-elle la pratique d'un droit que conditionne généralement la politique foncière des communes?
Pour nos interlocuteurs, l'avantage principal des bénéficiaires du droit tel que pratiqué jusqu'ici, était de permettre l'étalement des charges financières concernant le terrain et ses équipements, tout en bénéficiant de sa valeur dans le plan financier d'une construction (fonds propres, environ 20 %).
Le statut d'un terrain temporairement bloqué pour 100 ans joue un rôle modérateur de hausse, notamment grâce aux infrastructures, réalisées à meilleur prix, qui n'induisent, dès lors, que des hausses contrôlables; en prenant pour base des redevances les 70% de la valeur du terrain, on renforce encore la stabilisation des prix; l'amortissement sera moins onéreux que celui d'un terrain à rentabiliser sur le marché libre; la calculation mérite toutefois, de cas en cas, une vérification : les situations peuvent varier à l'infini en fonction de l'affectation des terrains voisins ou de dispositions urbanistiques particulières, qui peuvent valoriser ou dévaloriser une surface ou une zone.

L'évolution et les besoins sans cesse croissants d'espaces importants, indispensables au développement des villes et des campagnes entraînent déjà de nombreuses communes et le canton à constituer, aux frais de la collectivité, des réserves dont certaines subiront des évolutions d'affectation à plus ou moins long terme; elles peuvent , de ce fait, faire l'objet d'un droit de superficie.
En offrant ces terrains, les communes assurent un rendement minimum sur des terrains en mutation, justifiant par ailleurs un équipement de base favorable au développement dans les zones prétéritées.

LIMITE OU GENERALISATION DU DROIT DE SUPERFICIE

C'est en évoquant le principe du droit de superficie avec Madame Claudine AMSTEIN, directrice de la Chambre Vaudoise Immobilière que la véritable dimension de cette pratique s'est affirmée; dans différents pays d'Europe, cet instrument s'est révélé très favorable et nécessaire au développement:

- promotion de zones industrielles, de zones d'activité, d'espaces publics,
- rentabilité de zones d'attente
- possibilité de réaliser sans délai des habitations à de meilleures conditions,
- résolution de certains problèmes propres à l'aménagement du territoire,réserve de terrains pour besoins sociologiques : écoles, centres de quartiers, transports.

Ce sont souvent les relations entre partenaires qui favorisent l'octroi de droits de superficie étendus (société-d'économie mixte).
Madame Amstein relève cependant que certains recours au droit de superficie créent parfois des inégalités de traitement entre les entreprises bénéficiaires d'un droit et celles qui, par exemple, étaient implantées auparavant dans des conditions moins privilégiées.

Certaines contraintes juridico-économiques grèvent parfois les attributions d'un droit, des charges particulières se superposent au droit privé lorsque les pouvoirs publics concèdent un droit de superficie; lui sont attachés notamment, l'impossibilité d'hypothéquer l'immeuble sans consulter le propriétaire du terrain, l'obligation d'entretien, le partage des frais résultant de la construction, la répartition des impôts et taxes et les frais de conclusion du contrat. Objectivement, on ne peut prétendre que la valeur des immeubles n'est pas touchée par la constitution d'un droit de superficie; il faudrait dès lors revoir la notion d'amortissement et d'entretien des constructions. En Suisse, à tort ou à raison, on construit pour plusieurs générations; un droit de superficie de courte durée remet en question l'amortissement et l'entretien des bâtiments implantés sur ce droit.Le côté immuable de la construction est un handicap à la construction de systèmes souples ou modulables; une certaine harmonisation temporelle entre le bâti construit et le droit de superficie est très souhaitable. La perte du droit, à terme, n'est pas étrangère aux réserves que formulent certains bénéficiaires (occupation des rives de lacs); les cas litigieux en cours ne sont pas directement assimilables à la pratique définie dans le contrat actuel élaboré par l'ASH.
S'il bouleverse quelque peu les notions traditionnelles de la propriété et les limites du droit acquis, il se trouve, après nos entretiens, que la forme juridique développée dans le contrat-type constitue un instrument qui permet de régler les situations spécifiques à l'octroi du droit de superficie et facilite sa gestion dans le temps.

COOPERATIVES DE CONSTRUCTION, QUELQUES GRIEFS

Les coopératives les plus anciennes, et souvent les plus importantes, sont actuellement réticentes au sujet du réajustement périodique des redevances; il apparaît en effet, à terme, que les montants réajustés mettent en péril le bon fonctionnement des sociétés coopératives et surtout l'approfondissement de la solidarité entre constructions anciennes, qui restent rentables et opérations nouvelles, beaucoup plus tendues.
Ces sociétés contestent, dès lors, les quotités admises et le principe même de la valorisation des terrains de la collectivité publique, dès l'instant où il s'agit d'affectations sociales et publiques.
Plusieurs directeurs de sociétés coopérativesaffirment que le droit de superficie ne devraiet être octroyé qu'à des sociétés qui respectent le système coopératif : seuls les possesseurs de parts ont droit à un logement dans un immeuble construit avec l'aide des pouvoirs publics.

Cette attitude s'explique par le fait que les parts sociales attachées à un immeuble sont insuffisantes pour constituer les fonds propres et que d'autres prêts doivent intervenir (fonds de l'ASH, notamment). Les vraies coopératives s'opposent donc aux fausses coopératives (coop. d'entreprises, coop. de syndicats, de groupements divers qui abritent souvent des locataires qui ne sont pas coopérateurs); des analogies sont faites avec la PPE dont la forme juridique n'est pas de la même qualité au plan social que la coopérative.

REDEVANCES

A terme, le droit représente une redevance coûteuse pour les constructions à but social. La stricte application devient parfois inacceptable, elle nécessite la prise en compte d'autres facteurs de hausse ou de baisse pour éviter les distorstions graves (la situation dans la ville, dans le canton, les fluctuations conjoncturelles, l'aménagement du territoire provoquent des incidences très variables sur le prix des terrains).
Si les sociétés coopératives de construction ont été, jusqu'à ce jour, les grandes bénéficiaires de l'octroi de terrains en droit de superficie, leurs réticences actuelles devraient inciter le communes à dimensionner les redevances en fonction du statut social qui justifie le mise à disposition de terrains sans charges inopportunes; par ailleurs, la LCAP, touchant l'accession à la propriété, sortira en janvier 1998, ne sollicitera-t-elle pas, pour mille raisons objectives ou idéologiques, le recours au droit de superficie? D'autres nécessités économiques, sociales ou politiques exigent l'octroi plus systématique d'un droit de superficie, lorsqu'il s'agit de satisfaire des besoins socio-économiques, culturels ou publics, dans un périmètre défavorisé.
Enfin, rappelons que pour permettre d'atteindre leurs objectifs sociaux, les sociétés coopératives reçoivent de nombreuses aides et qu'elles étaient, généralement exonérées d'impôts; aujourd'hui, des solutions de substitution incitent à appliquer des taux réduits qui ne pourraient s'accommoder du réajustement abusif des taxes qui frappent le droit de superficie. On précise ici que, sur le plan suisse, l'aide au logement coûte environ 100 millions de Frs. à la Confédération.

Roland Willomet