

Propriété en droit de superficie: les risques

Philippe
Angelozzi
Secrétaire général
de l'USPI Genève



Le 15 août 2018, dans les colonnes du présent journal, paraissait un article relatant les vicissitudes (c'est un euphémisme) de six ménages au Creux-de-Genthod qui ont vu leur contrat de droit de superficie prendre fin suite à une décision de la Commune. Mais qu'est-ce que la propriété en droit de superficie?

Dans le jargon juridique, le droit de superficie est une servitude personnelle par laquelle le propriétaire d'un fonds, le superficiant, octroie à un tiers, le superficiaire, le droit de détenir ou d'ériger des constructions sur le fonds grevé. En d'autres termes, il permet de dissocier la propriété d'un fonds de la propriété du bâtiment.

Le superficiaire s'acquitte d'une rente de superficie en faveur du propriétaire du fonds. Un contrat de superficie en fixe le montant et la durée qui se situe entre trente

ans et nonante-neuf ans. À l'échéance, le contrat de superficie peut être renouvelé, mais aucune garantie n'existe. Cela dépendra de la volonté du propriétaire du fonds. Le contrat fixe également le montant de l'indemnité versée par le superficiant au superficiaire dans le cas où le droit de superficie n'est pas reconduit, puisque le bâtiment retournera au propriétaire du fonds.

C'est ce qui s'est passé pour les «malheureux superficiaires» du Creux-de-Genthod avec, en plus, une valeur de rachat de leur maison fixée par la Commune à un prix inférieur aux coûts de rénovation effectuée par les superficiaires quelque temps auparavant. Ceux-ci pensant certainement, de bonne foi, que le renouvellement de leur contrat de superficie était acquis. Ainsi, dans le meilleur des cas, ils resteront locataires de leurs anciennes habitations désormais propriété de la Commune. La propriété en droit de superficie n'est donc pas dénuée de risque et n'est pas assimilable à la propriété traditionnelle où l'on est propriétaire à la fois du bien-fonds et du bâtiment.

Rappelons qu'il est aussi possible de constituer une PPE en droit de superficie,

bien que ces opérations ne soient pas très courantes. Elle soulève à ce jour nombre de questions quant à la viabilité du financement en comparaison de la PPE traditionnelle en pleine propriété. En effet, pour trouver un financement, la durée du droit de superficie est déterminante. Face à l'incertitude de la valeur du bâtiment au moment de l'exercice du droit de retour, les prêteurs hypothécaires exigent un amortissement complet du prêt sur la durée du droit de superficie. Cela, cumulé avec la rente de superficie, peut rendre ce type de propriété plus coûteux que la propriété traditionnelle avec, à la fin du contrat de superficie, pas grand-chose dans les mains à léguer à ses enfants. Attention au futur quartier du PAV qui comportera de la PPE en droit de superficie. Il sera essentiel de veiller à bien informer les «acquéreurs» des particularités du droit de superficie, et indispensable de rendre ce type d'objets économiquement viable.

* Union suisse des professionnels de l'immobilier, www.uspi-ge.ch