

Droit de superficie et PPE : solution aux blocages au moment du renouvellement ?

Le droit de superficie est un outil régulièrement utilisé dans le cadre de promotions immobilières. Il permet d'être propriétaire d'un bâtiment sis sur un terrain sans être propriétaire de ce dernier. Cette occupation se fait contre rémunération et pour une durée déterminée qui peut être prolongée. Dans le cadre des propriétés par étages (PPE), la prolongation du droit de superficie se heurte aujourd'hui à des difficultés de prise de décision qu'un projet de loi se propose de résoudre. Analyse d'une modification législative qui soulève néanmoins des questions fondamentales sur la garantie de la propriété.

Le *droit de superficie* est une servitude qui permet de dissocier la propriété du terrain de celle des constructions qui s'y trouvent. Il accorde à son titulaire, le *superficiaire*, le droit de posséder ou d'ériger un bâtiment sur (ou sous) le fonds d'un tiers, le *superficial*, propriétaire de la parcelle utilisée. L'usage du terrain est accordé contre rémunération périodique, appelée *rente de superficie*.

Lorsqu'il est constitué comme un droit distinct et permanent (DDP), le droit de superficie est immatriculé au Registre foncier comme un immeuble à part entière. Sa durée est limitée à 100 ans au maximum, durée qui peut être renouvelée une fois (art. 779I al. 1 et 2 du Code civil suisse (CC)). A l'échéance du DDP, le propriétaire du fonds récupère intégralement ce dernier, y compris les constructions qui s'y trouvent, cas échéant contre une indemnité à verser au superficiaire. Le CC ne définit pas la manière dont cette indemnité est calculée mais il est généralement renvoyé aux conclusions d'une expertise immobilière.

L'intérêt du DDP pour une promotion immobilière est double :

- le *superficial* (souvent une collectivité publique) conserve son patrimoine foncier et en tire un revenu sans devoir supporter la charge de la construction puis de l'exploitation du bâtiment ;
- le *superficiaire* (le promoteur ou les acquéreurs) peut y construire un bâtiment sans devoir payer préalablement et intégralement le prix du sol, réduisant ainsi significativement l'investissement initial. Il est néanmoins propriétaire de la construction avec tous les droits qui sont rattachés à ce statut.

Le blocage actuel : la règle de l'unanimité

La pratique a vu se développer la constitution de propriétés par étages (PPE) sur la base d'un DDP, le plus souvent en zone de développement. Cette organisation juridique permet en effet de construire des logements à des coûts modérés, tout en offrant ces derniers à la vente. Le DDP constitue alors l'immeuble de base pour la PPE (cf. not. TF, 1C_138/2023 du 10 juin 2024, consid. 4.2).

Le problème survient à l'approche de l'échéance du DDP. Actuellement, la prolongation contractuelle de ce dernier n'est possible que moyennant l'accord, d'une part, du superficial, et, d'autre part, du superficiaire. Dans le cas d'une PPE, ce dernier s'exprime par une décision unanime des copropriétaires. Le refus d'un seul propriétaire suffit donc à bloquer le processus de renouvellement et, par voie de conséquence, entraîne l'extinction du DDP et de la PPE et le retour en mains du superficial du bâtiment existant.

L'incertitude entourant la décision de la PPE au sujet d'une prolongation peut notamment avoir des impacts sur les décisions d'entretien du bâtiment. Prenons l'exemple d'une construction qui, même plusieurs années avant l'échéance du DDP, doit faire l'objet de travaux de rénovation et d'entretien

importants. Vu l'incertitude précitée, les copropriétaires pourraient être tentés de renoncer à investir, par crainte que leurs investissements ne soient pas intégralement amortis à la fin du DDP.

La règle de l'unanimité peut ainsi constituer un frein à l'entretien des constructions. A l'extrême, cette règle peut être utilisée par un copropriétaire isolé comme levier pour faire valoir son point de vue dans d'autres processus décisionnels.

La solution proposée par le Conseil fédéral

Pour surmonter ces obstacles, un projet de modification du Code civil (P-CC) introduit un nouvel article. 712**bis** P-CC qui prévoit :

1. Décision à la majorité : la décision portant sur la prolongation du droit de superficie serait prise à la majorité de tous les copropriétaires (art. 712**bis** al. 1 P-CC)
2. Sort des copropriétaires opposants : à l'échéance de la durée initiale du droit de superficie, les parts des copropriétaires qui ne sont pas parties à la convention de prolongation passent, sauf convention contraire, de plein droit en copropriété ordinaire des autres copropriétaires proportionnellement à la valeur de leur part (art. 712**bis** al. 2 P-CC). En contrepartie, les copropriétaires sortants recevraient une indemnité dont le montant serait identique à celui que le copropriétaire aurait reçu en cas d'extinction du droit de superficie (art. 712**bis** al. 3 P-CC). La modification envisagée met fin au blocage décrit ci-dessus sans pour autant forcer un copropriétaire à rester dans la copropriété, tout en prévoyant un mécanisme d'indemnisation. L'intégralité des documents (la révision concerne également d'autres thématiques qui feront l'objet de newsletters distinctes) de la procédure de consultation est disponible à cette adresse : <https://www.admin.ch/fr/newsb/H37Zao7MkbPzmY5PnFuln>

Analyse et perspectives

Si la modification envisagée surmonte un obstacle pratique considérable pour la pérennité des PPE sur DDP, elle n'est pas sans soulever une question juridique.

Le mécanisme de sortie forcée constitue en effet une atteinte à la garantie de la propriété ancrée dans la Constitution fédérale (art. 26 Cst). En cas de refus de prolonger le droit, le copropriétaire se voit en effet privé de sa part de PPE contre sa volonté, bien que moyennant une indemnisation.

Le texte est néanmoins muet sur l'hypothèse où l'indemnité équitable prévue serait inférieure à la valeur vénale réelle de l'unité de PPE. Le Conseil fédéral explicite dans son rapport que la personne concernée pourra tout de même consentir à la prolongation du DDP et vendre son unité après que la communauté aura convenu de prolonger le droit de superficie.

Les explications fournies par le Conseil fédéral soulèvent la question de l'intérêt du copropriétaire sortant de vouloir prendre part à la convention de prolongation du DDP. La solution proposée suppose en outre que le copropriétaire soit en mesure de comparer l'indemnité qui lui reviendrait en cas de sortie forcée avec la valeur de marché de son unité. En pratique, une telle comparaison implique de le recours à une expertise pour déterminer l'indemnité qui leur serait attribuée en cas d'extinction du DDP eu égard à la valeur de sa part de PPE.

À ce stade, il faut saluer la recherche d'une solution législative à un problème concret.

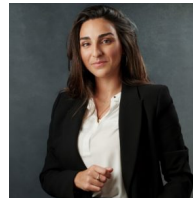
Le texte actuel est donne un pouvoir de blocage à un copropriétaire qui pourrait être tenté de « monnayer » son adhésion à une prolongation pour des motifs étrangers au projet de prolongation lui-même. La solution du Conseil fédéral permet ainsi de répondre à cette problématique.

Cela étant, la mise en œuvre n'ira pas sans difficultés. La pesée d'intérêts entre la sécurité juridique pour la majorité des copropriétaires (acquis à la prolongation et souhaitant conserver leur bien) et la protection du droit de propriété de la minorité (qui peut aussi avoir des raisons tout à fait valables de vouloir mettre fin à la situation en cours) sera ainsi au cœur des débats parlementaires.

L'issue des débats pourrait ainsi avoir un impact sur la structuration et la sécurité à long terme de nombreuses opérations immobilières, notamment dans les projets de développement urbain où la constitution de PPE sur des DDP est une pratique de plus en plus courante.



Samuel Brückner
Conseil, Spécialiste FSA droit de
la construction et de l'immobilier
samuel.bruckner@borel-barbey.ch



Giulia Piermartiri
Collaboratrice
giulia.piermartiri@borel-barbey.ch