

L'avis de l'expert

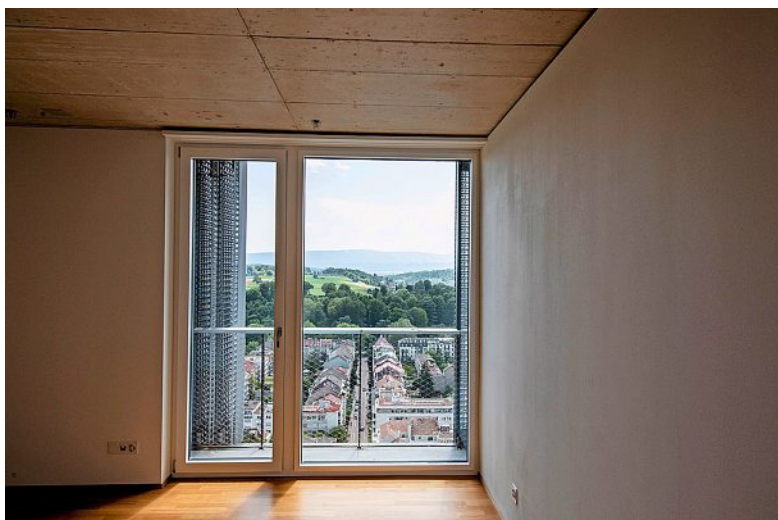
L'achat en droit de superficie

Romy Liatard

MRICS, expert
immobilier et
juriste chez Immobilis
Consulting SA

Les possibilités offertes aux Suisses pour devenir propriétaires sont limitées. Hormis la propriété individuelle (d'une villa par exemple), le régime de la propriété par étages (PPE) permet depuis 1965 d'acquérir une part d'immeuble. Malgré ces aménagements, les prix des biens immobiliers dans certaines régions de Suisse demeurent trop élevés pour une grande partie des ménages et en particulier pour de jeunes personnes ne disposant que de peu de fonds propres. Afin d'alléger cette contrainte, des solutions hybrides se dessinent afin de permettre un accès plus aisé à la propriété; l'achat d'un appartement en PPE sur un terrain faisant l'objet d'un droit de superficie (DDP pour droit distinct et permanent, cessible et constitué pour trente ans au moins mais cent ans au plus) en fait partie. Plusieurs projets récents situés sur l'arc lémanique proposent de différencier la propriété du terrain de celle du bâtiment. Cette solution peut s'avérer bénéfique si l'acquéreur investit en connaissant les détails tant du contrat de DDP que les particularités de la PPE.

Dans le cas d'une dissociation entre le terrain et le bâtiment, les pro-



Acheter un logement en droit de superficie demande des fonds propres plus faibles. Mais ce modèle présente des contraintes que l'acquéreur doit connaître. KEYSTONE

priétaires des lots doivent notamment être attentifs aux points suivants:

- Le droit de superficie est limité dans le temps. Un DDP peut être constitué pour une durée maximale de cent ans. La prolongation est possible, mais le superficiel (propriétaire du terrain) ne peut s'engager à l'avance à prolonger ce droit;
- Il donne lieu à un droit de retour au superficiel. Au terme du contrat de superficie, les bâtiments retournent au superficiel contre indemnité équitable. Le contrat de superficie peut toutefois prévoir d'autres conditions à l'échéance du DDP.

- Le contrat de superficie peut, et c'est presque toujours le cas, prévoir le paiement d'une rente de superficie. C'est la rémunération au superficiel pour la «location» du terrain. Elle est la plupart du temps adaptée en fonction de critères déterminés (par exemple à l'indice suisse des prix à la consommation, l'ISPC). Ce point amène une importante incertitude quant à l'évolution possible de la rente. On ne peut en effet pas présumer que la variation de l'ISPC restera faible (comme ces dernières années) pendant cent ans!
- Si un ou plusieurs propriétaires d'étages (superficiaires) violent le

contrat de superficie, le superficiel peut exiger le retour anticipé du droit de superficie.

Un cas couramment utilisé est celui d'une commune, propriétaire d'un terrain, qui accorde un droit de superficie pour y constituer une PPE ou construire un immeuble locatif. Dans un tel cas, la rente foncière est modérée, les logements mis sur le marché l'étant dans le but de permettre l'accession à la propriété à des conditions favorables, ou la mise en location de logements à loyers modérés.

L'achat d'une part de PPE en DDP présente l'avantage indéniable et direct d'un investissement plus faible en fonds propres. Le paiement de la rente, donc la location du terrain, peut toutefois amenuiser cet avantage si le niveau de la rente est élevé. Il importe donc d'être suffisamment renseigné sur les conditions du contrat de superficie, et de mettre en balance l'accès direct à la propriété à moindre investissement avec le paiement récurrent d'une rente. Au-delà du crédit hypothécaire pour le financement du bâtiment, l'acquéreur du lot prend également «à crédit» le financement du terrain, pour lequel il verse une rente périodique.

Avant de se lancer dans une telle opération, il est essentiel de bien se renseigner sur toutes les modalités et disposer de conseils avisés pour ne pas se retrouver dans une situation délicate par la suite.

www.cei.ch

Chronique

Par Céline Fankhauser,
Chambre vaudoise immobilière



Le droit du bailleur de visiter les locaux loués

Mon locataire m'a averti que des taches de moisissure sont apparues dans son appartement. Lorsque j'ai souhaité me rendre dans les locaux afin de constater les dégâts avec une entreprise spécialisée, il a refusé de m'ouvrir la porte. Que puis-je faire?

Le locataire doit autoriser le bailleur ou son représentant - gérant, concierge ou entrepreneur - à visiter les locaux loués dans la mesure où cet examen est notamment néces-

saire à leur entretien. À la suite de cette visite, le locataire doit également accepter les travaux visant à la réparation des défauts invoqués.

De son côté, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire lors de la fixation de la date et de l'heure des rendez-vous et lui annoncer à l'avance ses visites. Dans le canton de Vaud, un préavis minimum de cinq jours doit être donné, sauf cas urgent, et les visites ne peuvent avoir lieu ni les dimanches ni les jours fériés.

Lorsque les locaux sont inaccessibles malgré un rendez-vous sollicité dans les délais prescrits, il est conseillé au bailleur d'adresser un courrier à son locataire dans lequel il lui fixe un second rendez-vous en lui rappelant ses obligations légales et en le rendant attentif aux conséquences de son manque de coopération. En cas d'aggravation des défauts, le locataire s'expose en effet à devoir verser des dommages-intérêts. De plus, son refus d'obtempérer interrompt son droit à une réduction de loyer et

à d'éventuels dommages-intérêts auxquels il aurait pu lui-même prétendre. Enfin, en cas de répétitions, il s'expose à la résiliation de son bail.

Attention, en dépit d'un refus injustifié du locataire, le bailleur n'a pas le droit de pénétrer dans les locaux, sous peine de sanction pénale. La seule solution est alors de s'adresser au juge compétent aux fins de contraindre le locataire à tolérer les visites.

www.cvi.ch