

Acheter en droit de superficie: intéressant?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch.

Christophe Aumeunier

Secrétaire général, Chambre genevoise immobilière



Question de Jean B., à Genève: «Cela fait longtemps que je souhaite devenir propriétaire immobilier à Genève. Mais, faute d'un nombre d'objets neufs construits et destinés à la vente, je patiente. On me propose d'acquérir un appartement en propriété par étage (PPE) en droit de superficie. Le vendeur m'en vente les mérites. Mais qu'en est-il exactement?»

Le droit de superficie permet à un tiers,

le superficiaire, de détenir ou d'ériger des constructions sur le terrain d'un propriétaire, le superficiant. Cela se fait de manière contractuelle, par le biais d'une servitude d'une durée allant de trente à cent ans qui, à certaines conditions, est inscrite au Registre foncier. Cela permet ainsi de distinguer la propriété du fond de celle des bâtiments. Dès lors, le droit de superficie peut être à la base de trois immeubles inscrits au Registre foncier: le fonds, la PPE et les appartements de la PPE qui constituent ses lots.

La contrepartie du droit de superficie est le versement, durant la durée du contrat, d'une rente de superficie. Il s'agit de ce qui précède que la rente de superficie est considérée comme une charge de la copropriété qui va se répartir entre les copropriétaires. A la fin du droit de superficie, les constructions retournent au propriétaire du terrain moyennant le versement par le superficiant au superficiaire d'une indemnité pour la reprise de l'immeuble.

Lors de l'acquisition d'un tel bien, il est donc essentiel de faire une analyse

poussée du contrat de superficie qui, outre les éléments tels que la durée, le montant de la rente et les modalités de calcul du droit de retour, peut contenir, déjà à ce stade, des exigences relatives à la détention des parts PPE.

Notre expérience montre que, si les fonds propres sont souvent moins élevés à l'acquisition avec un droit de superficie, la charge d'usage de son logement est souvent plus élevée et la valorisation des fonds propres investis bien moins importante. A ces désavantages économiques s'ajoutent parfois des règles qui ne permettent pas de transmettre l'appartement à ses héritiers

Il s'agit de procéder à cette analyse pour chaque cas d'espèce pour définitivement être informé sur le type d'opération proposée qui, parfois, peut être assimilée à de la PPE ordinaire ou parfois doit être taxée de simple leasing immobilier très éloigné de l'institution de la propriété.

