

# Droit de superficie et leasing immobilier

Deux alternatives au transfert  
de propriété

François Bellanger  
Bénédict Foëx  
Sylvain Marchand  
Michel Mooser  
Maryse Pradervand-Kernen  
Paul-Henri Steinauer

Edité par  
Bénédict Foëx



Chambre genevoise immobilière

Schulthess § 2011  
ÉDITIONS ROMANDES

---

# Table des matières

Avant-propos .....	V
Sommaire .....	VII
Table des matières .....	IX
Table des abréviations .....	XV

MICHEL MOOSER

<b>Introduction au droit de superficie – la constitution du droit</b> .....	1
Préliminaires .....	1
<b>Première partie: Introduction au droit de superficie</b> .....	5
I. Définition .....	5
II. Une servitude .....	5
III. Le rapport superficiaire .....	8
IV. L'objet du droit de superficie .....	10
A. L'immeuble grevé .....	10
B. La nature des constructions .....	11
a. Principes .....	11
b. L'autonomie des constructions .....	12
<b>Deuxième partie: La constitution du droit de superficie</b> .....	15
I. Généralités .....	15
II. Forme du titre d'acquisition .....	15
III. Contenu matériel de l'acte authentique .....	16
IV. La définition du contenu du droit .....	17
V. La rente superficiaire .....	18
1. Montant .....	18
2. Garantie .....	18
VI. Dispositions concernant le retour des constructions .....	19
VII. Autres dispositions .....	20
1. La durée du droit .....	20
2. La cessibilité du droit .....	21
3. L'exclusion ou la modification du droit de préemption réciproque .....	22
Bibliographie .....	22

MARYSE PRADERVAND-KERNEN

<b>La valeur du droit de superficie</b> . . . . .	25
Introduction . . . . .	25
§1 Les principes généraux de calcul de la valeur des servitudes . . . . .	25
I. Généralités . . . . .	25
II. Le calcul de la valeur vénale des immeubles . . . . .	26
A. Les conditions-cadres de droit public déterminantes pour la valeur vénale d'un immeuble . . . . .	26
1. L'aménagement du territoire . . . . .	27
2. La police des constructions . . . . .	27
B. La détermination de la valeur vénale des immeubles au moyen des méthodes de calcul de l'estimation immobilière . . . . .	27
1. Généralités . . . . .	27
2. La méthode comparative ou statistique . . . . .	28
3. La valeur réelle ou intrinsèque . . . . .	29
4. La valeur de rendement . . . . .	30
5. Les relations entre ces méthodes . . . . .	30
III. Les deux faces du calcul de la valeur objective d'une servitude . . . . .	31
A. La valeur objective de la servitude pour le propriétaire du fonds servant . . . . .	31
1. La diminution de valeur de la partie du fonds touchée par la servitude . . . . .	32
a. La surface touchée . . . . .	32
b. La valeur vénale de la surface touchée . . . . .	32
c. La valeur résiduelle de la surface touchée . . . . .	32
2. La dépréciation de la partie restante . . . . .	33
B. La valeur objective de la servitude pour son bénéficiaire . . . . .	33
1. L'augmentation de valeur résultant directement de la servitude . . . . .	33
2. L'augmentation indirecte de la valeur du reste de la parcelle du fait de la servitude . . . . .	34
IV. Le point de vue déterminant pour le calcul de la valeur objective d'une servitude . . . . .	34
A. La fixation de la valeur litigieuse d'un procès portant sur une servitude . . . . .	34
B. La procédure de double mise à prix dans les enchères forcées . . . . .	35
C. L'estimation de la valeur vénale d'un immeuble grevé ou au bénéfice d'une servitude et l'ouverture d'une succession . . . . .	35
§2 Le calcul de la valeur du droit de superficie . . . . .	35
I. Généralités . . . . .	35
II. Le droit de superficie constitué en servitude foncière . . . . .	37
A. La valeur de la servitude pour le propriétaire du fonds servant . . . . .	37

1.	La diminution de valeur de la partie du fonds touchée par la servitude . . . . .	37
a.	La surface touchée . . . . .	37
b.	La valeur vénale de la surface touchée . . . . .	37
c.	La valeur résiduelle de la surface touchée . . . . .	38
2.	La dépréciation de la partie restante . . . . .	38
3.	Exemple . . . . .	39
B.	La valeur de la servitude pour le propriétaire du fonds dominant . . .	40
1.	Les éléments qui permettent de déterminer la valeur de la servitude . . . . .	40
2.	Le calcul proprement dit . . . . .	41
3.	Exemple . . . . .	41
III.	Le droit de superficie constitué en servitude personnelle . . . . .	42
A.	La situation des parties pendant l'exercice du droit . . . . .	42
1.	La valeur de la servitude pour le propriétaire du fonds servant . . .	42
a.	La diminution de valeur de la partie du fonds touchée par la servitude . . . . .	42
b.	La dépréciation de la partie restante . . . . .	43
c.	Exemple . . . . .	43
2.	La valeur de la servitude pour son bénéficiaire . . . . .	43
a.	Les principes . . . . .	44
b.	Exemple . . . . .	44
B.	La situation convenue par les parties pour l'expiration du droit . . . .	44
1.	Le versement d'une indemnité équitable pour le retour des constructions . . . . .	44
2.	L'absence d'indemnité pour le retour des constructions . . . . .	45
a.	La construction n'a plus de valeur à la fin du droit . . . . .	45
b.	La construction conserve une valeur résiduelle . . . . .	46
3.	Le rétablissement de l'état primitif du fonds . . . . .	46
C.	Exemple . . . . .	46
1.	La valeur du droit de superficie pour le propriétaire du fonds servant . . . . .	47
a.	La valeur de la servitude sans l'indemnité de retour . . . . .	47
b.	L'indemnité de retour . . . . .	47
c.	La valeur de la servitude . . . . .	47
2.	La valeur du droit de superficie pour le bénéficiaire de la servitude . . . . .	47
a.	La valeur de la servitude sans l'indemnité de retour . . . . .	47
b.	L'indemnité de retour . . . . .	47
c.	La valeur de la servitude . . . . .	47
	Conclusion . . . . .	48

## BÉNÉDICT FOËX

<b>Cession du droit de superficie et droits de préemption légaux de l'art. 682 al. 2 CC</b>	<b>49</b>
Introduction	49
I. La cession du droit de superficie	50
A. Un droit cessible	50
B. Les modalités de la cession	53
C. Effets de la cession	54
D. Alternatives à la cession	57
II. Les droits de préemption légaux de l'art. 682 al. 2 CC	58
A. Généralités	58
B. Titulaires	59
C. Objet	60
D. Modalités d'exercice	61
E. Conséquences juridiques de l'exercice (ou du non-exercice) des droits de préemption de l'art. 682 al. 2 CC	63
Brève conclusion	65
<b>PAUL-HENRI STEINAUER</b>	
<b>Retour anticipé et extinction du droit de superficie</b>	<b>67</b>
Introduction	67
I. L'extinction du droit de superficie	68
A. Les causes d'extinction	68
1. L'expiration de la durée pour laquelle le droit a été constitué	68
2. Les autres causes d'extinction	70
B. Les effets de l'extinction	71
1. En cas d'expiration de la durée pour laquelle le droit a été constitué	72
a. Les « constructions font retour au propriétaire du fonds »	72
b. L'extinction des droits grevant le droit de superficie ou profitant à celui-ci	74
c. L'indemnité due au superficiataire et sa garantie	76
1. Le principe légal de l'indemnité équitable	76
2. La garantie de l'indemnité	77
3. Les clauses conventionnelles relatives à l'indemnité	79
d. La protection des créanciers gagistes	83
2. En cas d'extinction pour une autre cause	84
II. Le retour anticipé	86
A. Généralités	86
B. Les conditions du droit de retour anticipé	87

1. Une violation grave de ses devoirs de la part du superficiaire . . . . .	88
2. Le paiement d'une indemnité équitable au superficiaire . . . . .	89
C. Les effets du retour anticipé . . . . .	91
Bibliographie . . . . .	92
FRANÇOIS BELLANGER	
<b>Le droit de superficie en droit public . . . . .</b>	<b>95</b>
I. Introduction . . . . .	95
II. L'usage du droit de superficie dans le canton de Genève . . . . .	96
A. La maîtrise du sol dans les zones industrielles . . . . .	96
B. La maîtrise du sol dans les autres zones . . . . .	97
C. La politique du logement . . . . .	98
III. La place du droit de superficie en droit public . . . . .	100
A. Les règles applicables aux droits de superficie octroyés par des autorités publiques . . . . .	101
B. Les conditions du recours à un droit de superficie . . . . .	104
1. Une base légale . . . . .	104
2. Les autres conditions . . . . .	106
3. L'autorité compétente . . . . .	106
IV. Le statut du « superficiaire » en droit public . . . . .	106
V. Le contenu des droits de superficie . . . . .	107
VI. Conclusion . . . . .	112
SYLVAIN MARCHAND	
<b>Le leasing immobilier</b>	
<b>Un contrat pluriel . . . . .</b>	<b>113</b>
I. Introduction : rien à signaler à l'horizon paisible de la liberté contractuelle . .	113
II. Essai de définition et typologie des contrats de leasing immobilier . . . . .	114
a. Définition par rapport au leasing mobilier . . . . .	114
b. Définition par rapport aux obligations des parties . . . . .	114
c. Définition par rapport au but économique recherché par les parties . . . .	116
III. Rapport du contrat de leasing avec les règles sur le contrat de bail . . . . .	119
a. L'enjeu du droit impératif . . . . .	119
b. Application potentielle des règles sur le contrat de bail . . . . .	120
c. Aspect procédural . . . . .	122
IV. Rapport du contrat de leasing avec les règles sur la vente . . . . .	122

a. Forme .....	122
b. Durée .....	123
c. Garantie pour les défauts .....	124
V. Le contrat de leasing en cas d'insolvabilité d'une des parties .....	125
a. Insolvabilité du preneur .....	125
b. Insolvabilité du donneur de leasing .....	127
VI. Conclusion .....	127
Annexe: Structures contractuelles .....	129
1. Leasing comme opération d'acquisition .....	129
2. Sale and Leaseback .....	129
3. Leasing constitué sur un droit de superficie .....	130