

Le droit de construction selon le Code civil suisse n'est-il plus adéquat?

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **60 (1987)**

Heft 11

PDF erstellt am: **11.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128817>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Le droit de construction selon le Code civil suisse n'est-il plus adéquat?

D'après le droit en vigueur, la propriété s'étend au sol et à toutes les constructions, plantes et sources, qui s'y trouvent. Le propriétaire foncier peut cependant constituer une servitude relative au droit de construire (appelée droit de superficie); ainsi, la personne ayant jouissance de la construction sera propriétaire du bâtiment qu'elle fait construire ou qui existe déjà sur le bien-fonds.

Après la Première Guerre mondiale, le droit de superficie est progressivement devenu, notamment dans les villes, un instrument au service de la politique foncière et de la construction de logements menée par les pouvoirs publics. Aujourd'hui encore, il est utile de lire l'ouvrage écrit en 1943 par Emil Klöti, à l'époque conseiller aux Etats et président de la ville de Zurich, décédé vers le milieu des années 60. Cet ouvrage en allemand est intitulé: «Das Baurecht des ZGB im Dienste kommunaler Boden- und Wohnungspolitik», édité par l'Office des statistiques de la ville de Zurich. Après la Seconde Guerre mondiale, le droit de superficie se propagea également hors des villes. Lorsque le renchérissement devient particulièrement marqué, à plus d'un endroit, les contrats relatifs au droit de superficie étaient munis d'une clause selon laquelle le loyer versé en contrepartie de l'octroi du droit était automatiquement adapté tous les cinq ans à la hausse du coût de la vie. Malgré cela, des contrats de droit de superficie continuèrent à être conclus, mais lorsque le loyer augmenta plus ou moins fortement tous les cinq ans, les bénéficiaires du droit réclamèrent auprès des communes politiques et bourgeoises en argumentant qu'ils n'étaient plus en mesure de payer des loyers plus élevés. Ils demandèrent quelle contre-prestation le propriétaire foncier fournissait pour pouvoir encaisser tout simplement plus d'argent deux fois par décennie.

Cette pratique peu satisfaisante et presque féodale a çà et là jeté le discrédit sur le droit de superficie. En soi, le droit de superficie reste malgré tout une institution juridique judicieuse lorsqu'il s'agit d'aménager les relations entre les pouvoirs publics et les particuliers (voir les brochures N° 35 et 35a de notre association), mais il risque toutefois d'être déprécié par des contrats de droit de superficie qui ne tiennent compte que des intérêts des propriétaires fonciers. Dès lors, les communes politiques et bourgeoises seraient bien inspirées de mettre au point des modalités tenant compte équitablement des intérêts respectifs, lorsqu'il s'agit de concéder du terrain par l'octroi d'un droit de superficie. En agissant de la sorte, le droit de superficie restera une solution attrayante. C'est ce qu'a fait récemment la commune de Wangen, près d'Olten, dont la réglementation lui permet d'utiliser une partie des recettes provenant des loyers pour droits de superficie, afin d'aider l'un des bénéficiaires de ce droit à surmonter des difficultés passagères.

ASPAN

HABITATION
T I O N

revue mensuelle romande

ABONNEZ-VOUS

à la revue *Habitation* (Fr. 29.- pour 10 numéros par année) en renvoyant ce coupon à:

Je désire m'abonner à la revue *Habitation*

Nom _____

Prénom _____

Rue _____

NPA/Localité _____

Habitation
2, avenue de Tivoli
1007 Lausanne

C.c.p. 10-6622-9
Tél. (021) 20 41 41