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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 60 (1987)

Heft: 11

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

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-128817

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

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

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