

AVIS CONCERNANT LE DROIT DE CONSTRUIRE SUR LE TERRAIN D'AUTRUI

SYNTHESE

Les éléments suivants jouent un rôle important dans la compréhension des réglementations nationales régissant le droit de superficie: où la réglementation du droit de superficie figure-t-elle dans l'ordre juridique (loi particulière ou code civil)? Quelles sont les autres possibilités juridiques, et comment un système national gère l'interaction entre un contrat de droit de superficie relevant du droit des obligations et la naissance ou l'existence du droit réel de superficie? De nombreux systèmes considèrent le droit de superficie comme une forme particulière de location de terrains.

Tous les systèmes juridiques examinés ont des exigences spéciales quant à la forme, que ce soit pour la conclusion d'un contrat relevant du droit des obligations, pour la justification des droits réels ou, à tout le moins, pour leur protection en relation avec des tiers.

Pour ce qui est de la durée minimale et maximale du droit de superficie, les ordres juridiques examinés affichent une fourchette étonnante. Des différences apparaissent notamment entre les systèmes qui limitent absolument le droit de superficie dans la durée dès le début et ceux qui autorisent des droits de superficie non limités.

L'Angleterre et la Norvège possèdent des législations très complètes en matière de rachat et de renouvellement pour les locataires de terrains (à des fins de construction).

Selon la situation juridique, le droit de superficie est souvent cessible et transmissible. Cependant, il existe parfois des réserves à la libre cession relevant du droit réel.

Il n'est pas rare que la rente du droit de superficie ne soit pas un élément essentiel de ce droit, que ce dernier relève du droit réel ou du droit des obligations. Il est donc nécessaire d'établir un contrat. Il n'existe pas de règles spéciales pour la fixation des prix dans le droit de la superficie. Il est régulièrement autorisé d'assurer la valeur, parfois à l'exclusion de certaines formes.

Seule la Norvège prévoit un droit de gage légal sur un droit de superficie afin d'assurer la rente de ce dernier. Dans les autres ordres juridiques, les redevances foncières peuvent souvent être convenues dans un contrat.

En ce qui concerne l'admissibilité d'un droit de superficie constitué à titre secondaire, les droits nationaux présentent des approches très différentes.

Pour ce qui est de la fin du droit de superficie, la question principale est celle de la raison qui fait s'éteindre ce droit (écoulement d'une durée, possibilité d'y mettre une fin anticipée par un congé extraordinaire en cas de droit de superficie limité dans le temps ou par un congé ordinaire dans le cas d'un droit de superficie illimité, dans la mesure où celui-ci est autorisé). D'autre part, le sort de la propriété des bâtiments ou du terrain et les éventuelles indemnités (légal) entre les parties au contrat de superficie doivent être réglés. Quelle que soit la forme de la fin du contrat, il s'agit également de protéger les créanciers du titulaire du droit de superficie ou les locataires.