

6.4. Le « droit de superficie » de 1824 (!) reçoit un nouveau look !

Dans le passé, nous avons déjà parlé du « droit de superficie », en particulier concernant la construction des moulins à vent, qui sont depuis quelque temps très populaire. Du fait que la législation concernant ce « droit de superficie » était déjà très vieux, il était temps de changer ces règles. Nous vous informons ci-dessous concernant les changements les plus importants à ce sujet.

° par Solange Tastenoye, juriste

Normalement, le législateur suppose que les bâtiments et les plantations sur une propriété (immeuble), sont soupçonnés d'appartenir au même propriétaire. Cela s'appelle (<le droit d'accession>). Par exemple: si vous construisez un entrepôt ou un hangar sur le terrain de votre voisin, ce dernier est soupçonné être le propriétaire de ce bâtiment.

Qu'est-ce que c'est «le droit de superficie»?

Le «droit de superficie» est en fait une exception au droit d'accession mentionné ci-dessus. Un droit de superficie signifie que l'on a le droit d'avoir la propriété de certains bâtiments ou plantations sur des terres qui appartiennent à quelqu'un d'autre. Ce droit est bon pour une période maximale de 50 ans. Dans un droit de superficie, il y a deux parties qui sont impliqués: d'une part le «constituant». Ceci est la personne qui accorde le droit d'avoir des bâtiments ou des plantations sur ses terres (le propriétaire de la terre). D'autre part, nous avons une seconde partie, le «superficiaire»: c'est la personne qui acquiert le droit de mettre des bâtiments ou des plantations. Si on a à faire à un droit de superficie, il y a toujours deux propriétés; à savoir la propriété du constituant et de la propriété des bâtiments. Le superficiaire reste le propriétaire des bâtiments qu'il a construits, pour une période de 50 ans. Cette période peut être modifiée dans le contrat, mais elle ne peut pas dépasser les 50 ans.

Ajoutons que dans un droit de superficie, les parties sont libres de contracter et de reprendre des clauses dans leur contrat. A condition, bien sûr qu'il n'y a aucune clause dans le contrat qui est en conflit avec la loi ou avec l'ordre public! Seule la durée de 50 ans ne peut pas être dépassée.

Quoi de neuf?

Comme déjà mentionné, la loi concernant ce droit de superficie est très vieille. Au cours des dernières années, il y avait de plus en plus de manques de précisions concernant ce droit! Souvent, les gens se demandaient s'il était possible de parler d'un droit de superficie sur un bâtiment (et pas seulement sur un terrain), ou même au-dessus et en dessous du sol. Cette législation sur le droit de superficie datant déjà de 1824, il n'était certainement pas trop tôt de l'adapter à notre société moderne! Par la loi du 25 avril 2014, cette loi a donc été adaptée.

Une nouvelle définition?

Un premier nouveau point est que le droit de superficie est défini par cette nouvelle loi comme le droit réel qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations, en tout ou partie, sur, au-dessus ou en-dessous du fonds d'autrui. Le droit de superficie peut être constitué par tout titulaire d'un droit réel immobilier dans les limites de son droit. Cela signifie concrètement que le droit de superficie est non seulement d'application pour des constructions sur terre, mais aussi pour ceux au-dessus ou en dessous du sol et peut appuyer sur un bâtiment qui appartient à quelqu'un d'autre. Le droit de superficie peut donc dorénavant être accordé pour des constructions sur un bâtiment (par exemple, pour placer une antenne de téléphone sur le toit d'un bâtiment ou d'une entreprise, ou pour l'installation de panneaux solaires).

Qui peut désormais établir un droit de superficie?

Le droit de superficie peut être établi par chaque titulaire d'un droit réel immobilier et dans les limites de son droit. Cela signifie que non seulement un propriétaire peut accorder un droit de superficie, mais aussi un usufruitier, etc. ... bref, toute personne qui a un droit réel immobilier.

Êtes-vous confrontés avec un établissement d'un droit de superficie, ou si vous voulez en établir un vous-même, soyez prudent! Assurez-vous d'obtenir un contrat écrit et reprenez un maximum de dispositions. Si on vous présente un contrat, assurez-vous si vous êtes bien d'accord avec toutes les dispositions qui y sont repris. Si non, n'hésitez pas à faire une contre-proposition et de modifier le contrat.

MAINTENANCE MAGAZINE - Juin 2015