

Comment vendre son bâtiment tout en conservant la propriété du terrain

Veuve et sans enfant, Jeanne a hérité d'un immeuble, mais sa gestion devient trop astreignante.



JEAN-LUC MARTI,
Notaire - Licencié en droit, Lausanne

ACTA } NOTAIRES
ASSOCIÉS

Jeanne a perdu son époux, il y a quelques années. Le couple n'a pas eu d'enfant. Elle a hérité d'un petit immeuble de dix appartements dont ils occupaient celui du dernier étage, côté ouest. Jeanne dispose aujourd'hui de quelques économies, touche une rente AVS, un modeste deuxième pilier et profite des loyers des neufs appartements occupés par des locataires. Mais la gestion de l'immeuble qu'elle assume encore seule devient astreignante.

Effectivement, les démarches administratives deviennent toujours plus complexes et la fluctuation actuelle des taux d'intérêts hypothécaires ne la rassure pas. Autre problème, deux appartements ont été libérés par leurs locataires qui ont résilié leur contrat de bail dans le délai contractuel. Or, ces logements, n'ont pas subi de rénovation depuis de nombreuses années et nécessitent d'importants travaux dont, notamment, l'aménagement d'une nouvelle cuisine et d'une salle de bains.

Jeanne a pensé vendre cet immeuble pour ne plus avoir de soucis administratifs et financiers. Mais elle a appris, par des connaissances, qu'il existait maintenant une solution qui lui permettrait de vendre son

bien tout en conservant la propriété de son terrain. Le nouveau propriétaire assumera ainsi toutes les charges et l'exploitation de l'immeuble. Quant à Jeanne, elle touchera immédiatement en espèces la valeur de marché de l'immeuble, qu'il est conseillé de déterminer par une expertise, conservera le terrain qui supporte l'immeuble et percevra une rente sans aucune contrainte, versée mensuellement ou annuellement.

Le droit de superficie

Evidemment, cette solution nécessitera la signature d'un acte authentique devant notaire qui comportera la vente de l'immeuble soit de la construction à sa valeur vénale ainsi que la constitution d'une servitude de superficie qui conférera à l'acheteur le droit de maintenir l'immeuble sur le terrain. Si la servitude a le caractère d'un droit distinct et permanent, ce qui est précisément le cas dans notre exemple, il pourra être immatriculé comme immeuble au sens juridique du terme au Registre foncier, c'est-à-dire qu'il sera enregistré comme une parcelle avec un numéro et toutes les inscriptions habituelles telles que, notamment, la surface de la construction avec son numéro d'assurance-incendie, le nom du propriétaire de la construction ainsi que tous les droits et charges pouvant grever une parcelle.

Le droit de superficie permet ainsi de dissocier la propriété du terrain de celle de la construction érigée sur ce dernier au moment de sa constitution ou de la construction qui pourrait être édifée par la suite. Il ne peut pas être constitué pour plus de cent ans comme droit distinct. Il peut être prolongé en tout temps pour une nouvelle durée maximum de cent ans, mais tout engagement pris d'avance à ce sujet est nul. A l'expiration du droit de superficie, la construction fait retour au propriétaire du terrain, contre le versement d'une indemnité, et redevient partie intégrante de ce terrain.

Avantages

Par la méthode exposée ci-dessus, Jeanne pourra toucher immédiatement la valeur de marché de son bâtiment, conserver la propriété du terrain supportant le bâtiment vendu et être libérée de tous soucis et contraintes.

EN RÉSUMÉ

- **Signer un acte devant notaire**
- **Toucher immédiatement une somme importante d'argent**
- **Bénéficier d'une rente durant un nombre d'années fixé dans le contrat avec une garantie de paiement**