



Office cantonal du cadastre
Reiterstrasse 11

3011 Berne

notre réf. : GFS/WIJ/MAW

le 19 juin 1988

Droit de superficie sur des parties de bâtiment (art. 675 CCS;
ATF 111 II 134)

Mesdames, Messieurs,

Comme convenu, nous voudrions vous donner brièvement des renseignements destinés à votre manuel en ce qui concerne l'Arrêt du tribunal fédéral précité, rendu le 23 mai 1985, qui a amené un changement dans la pratique de longue date des bureaux du registre foncier bernois. Le texte de l'Arrêt de même que l'expertise du professeur Liver sur laquelle il se fonde ont été publiés dans la revue "Der Bernische Notar" BN 1986, p. 293 ss; il se trouve aussi un compte rendu dudit Arrêt par Maître R. Pfäffli, notaire, conservateur du registre foncier de Thoune, à la page 336 s du BN 1986.

Dans son Arrêt, le Tribunal fédéral commence d'abord par confirmer sa pratique (ATF 99 Ib 142s.C.1) selon laquelle la prescription de l'article 675, 2e alinéa CCS, à savoir que les divers étages d'une maison ne peuvent être l'objet d'un droit de superficie, s'applique également pour ce qui est de l'octroi d'un droit de superficie sur des parties de bâtiment. Le Tribunal fédéral explicite la jurisprudence actuelle comme suit (C. 3, p. 139) : "(...) La personne autorisée à construire a notamment la faculté de rénover l'ouvrage, c.à.d. de le démolir entièrement pour le reconstruire. D'où il appert que la constitution d'un droit de superficie présuppose de l'ouvrage un certain degré d'autonomie quant à sa fonction et du point de vue de la construction; la durée et l'utilisation de l'ouvrage ne doivent pas dépendre d'autres constructions ni de leurs propriétaires sinon sa démolition entraînerait nécessairement la destruction de l'objet voisin ou ne pourrait pas avoir lieu sans l'autorisation du voisin. Il est donc fondamentalement exclu de constituer un droit de superficie sur des parties de bâtiment.

Dans le cas d'espèce (à Ittigen/BE), la question qui se posait concernait l'autonomie de fonction et de construction d'une moitié d'un double garage sur laquelle il était envisagé de constituer un droit de superficie. Le tribunal suprême a expliqué que comme les murs extérieurs et le toit du garage étaient construits en béton armé et tendus en continu, une moitié de garage ne jouissait d'aucune autonomie de construction, l'ensemble de l'installation constituant une unité statique. Par ailleurs, l'approvisionnement en eau étant commun aux deux parties du garage, les deux moitiés de garage étaient donc liées sur le plan fonctionnel. Enfin, rien à l'intérieur ne séparait complètement les deux parties du garage. Pour toutes ces raisons, une moitié de garage ne pouvait pas avoir un sort différent de l'autre moitié. La constitution d'un droit de superficie sur une moitié de garage était par conséquent exclue.

Comme cela a déjà été mentionné, cet Arrêt de Lausanne dont la formulation est sans équivoque a des répercussions sur la pratique jusqu'alors par trop répandue des bureaux du registre foncier bernois en matière d'application de l'article 675, 2e alinéa CCS : jusqu'à présent, on distinguait au principal quatre cas pour lesquels on considérait qu'un droit de superficie était admissible du fait d'une autonomie fonctionnelle. Les croquis ci-joints présentent ces cas comme suit :

1er cas : garage pour services de pompiers; accès seulement par l'extérieur; aucune communication avec l'intérieur du bâtiment.

2ème cas : plusieurs parties d'un bâtiment non reliées entre elles et disposant d'entrées séparées.

3ème cas : installation de protection civile à l'étage inférieur d'un bâtiment avec entrée séparée et ne communiquant pas de l'intérieur avec les étages supérieurs.

4ème cas : parking souterrain commun (avec accès séparé) se situant en dessous des bâtiments construits sur des terrains grevés de droit de superficie.

Compte tenu de l'Arrêt mentionné, les cas 1 à 3 sont clairement considérés comme n'étant plus admissibles aujourd'hui, c.à.d. qu'il ne peut plus être constitué de droit de superficie (droit distinct ou servitude) pour ces installations séparées. Diverses possibilités s'offrent pour résoudre les problèmes de cette nature. Le notaire ayant procédé à l'authentification et le bureau du registre foncier essaieront ensemble de trouver la meilleure solution en l'espèce (par ex. constitution d'un droit de jouissance ou bien d'une propriété par étages. Il serait aussi possible de constituer une copropriété normale et de régler l'utilisation effective des parties de bâtiment dans un règlement d'utilisation et d'administration (art. 649a CCS)).

Actuellement, le 2ème cas est très largement répandu et ne peut pas aisément être déclaré inadmissible. Nous recommandons de

convenir d'une solution avec le conservateur du registre foncier.

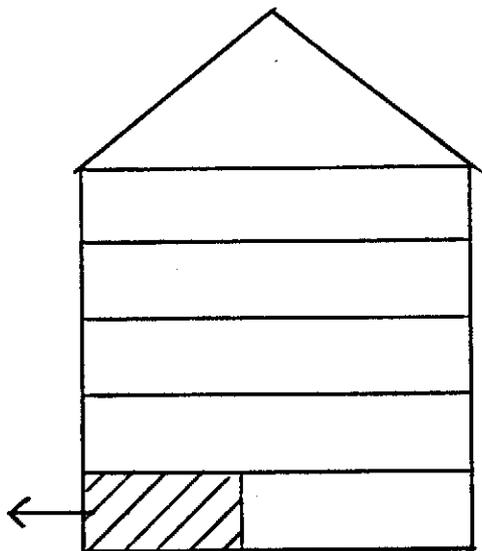
Nous espérons que ces données vous seront utiles. Le soussigné de même que les conservateurs du registre foncier du canton de Berne sont à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, nos meilleures salutations.

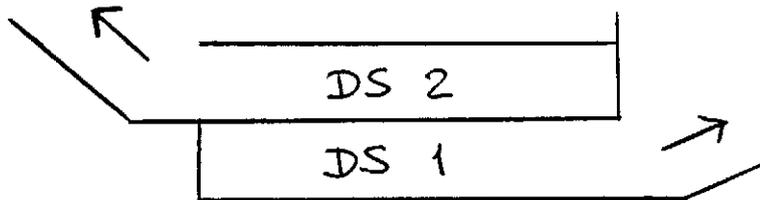
L'inspecteur du registre
foncier


J. Widmer, notaire

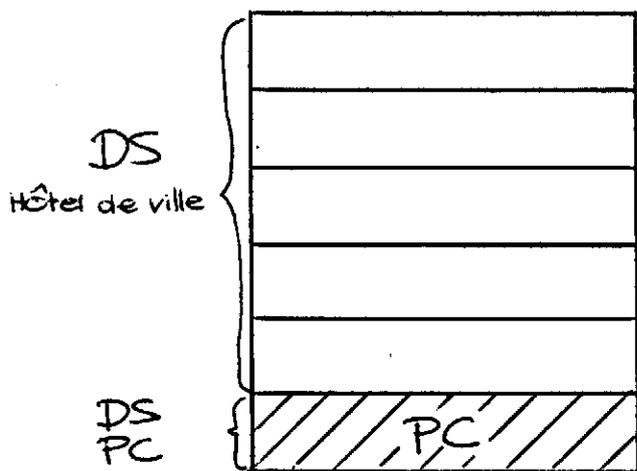
Annexe : 4 croquis



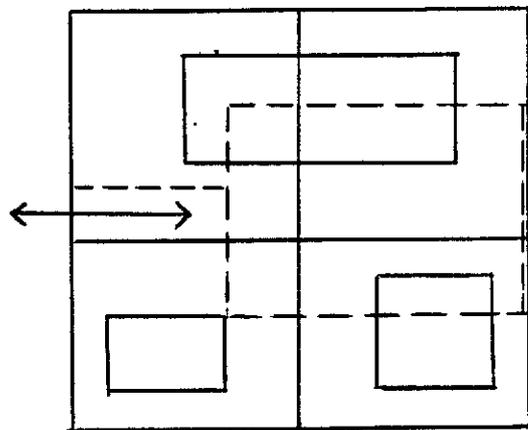
1^{er} cas



2^{ème} cas



3^{ème} cas



4^{ème} cas