

Pour adresse:

Bureau du registre foncier de Berne – Mittelland
Poststrasse 25
3071 Ostermundigen
Téléphone 031 635 93 00
Télécopie 031 635 93 01
Courriel: gba.bemi@jgk.be.ch

N/réf.:

SAD

Nidau, le 8 mars 2017



Directives

concernant la radiation de droits de superficie échus, immatriculés comme immeubles au registre foncier

Le directoire des bureaux du registre foncier du canton de Berne,

- vu l'article 124 de la loi du 28 mai 1911 sur l'introduction du Code civil suisse (LiCCS)¹ et
- les articles 1, 2 et 9, alinéas 1, lettres *b* et *d*, et 2 de l'ordonnance du 9 septembre 2009 sur l'organisation et le pilotage de l'administration décentralisée de la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques (OOPAD)²,

édicte les directives suivantes à l'intention des bureaux du registre foncier du canton de Berne:

1. Remarque préliminaire

La Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques (JCE) avait édicté, le 3 août 2009, des directives de même nom à l'intention des anciens bureaux d'arrondissement du registre foncier. L'arrêt 142 III 329³ rendu le 10 mars 2016 par le Tribunal fédéral ne permet toutefois plus le report, à charge du fonds, des baux à loyer et baux à ferme annotés tel que le prévoyaient les directives, raison pour laquelle ces dernières doivent être remplacées.

Les commentaires suivants s'appliquent expressément aux seuls droits de superficie distincts et permanents (DDP) qui, en vertu de l'article 779, alinéa 3 CCS⁴, ont été immatriculés comme immeubles au registre foncier. Ils ne concernent pas, en particulier, les concessions hydrauliques. Lors de l'expiration d'autres DDP (droits à une source, droits de jouissance) qui ont été immatriculés comme immeubles au registre foncier, les explications ci-après peuvent s'appliquer par analogie de cas en cas.

¹ RSB 211.1

² RSB 152.322.1

³ 4A_553/2015

⁴ Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS 210)

Ce ne sont généralement pas les mêmes problèmes qui se posent lors de l'expiration d'autres droits de superficie. Dans certaines circonstances, les présentes directives peuvent aussi s'appliquer par analogie.

2. Aspects juridiques

Il n'est pas possible de prolonger un droit de superficie échu, même à titre rétroactif. La date d'expiration de la servitude inscrite au registre foncier détermine le moment de l'échéance. Si aucune date n'est inscrite, comme c'est parfois le cas pour des droits de superficie antérieurs à 1965, il n'est pas possible d'en conclure pour autant que ceux-ci bénéficient de la durée maximale de 100 ans.

A la date prévue, la servitude expire, ce qui entraîne la disparition de l'immeuble érigé en DDP. La totalité des droits réels et des droits obligatoires annotés en faveur et en défaveur de cet immeuble prennent fin. Les cédules hypothécaires grevant l'immeuble érigé en droit de superficie sont également concernées par l'expiration.

D'un point de vue juridique, toute «prolongation» du droit de superficie échu équivaut toujours à une nouvelle constitution de la servitude. Le rang du droit de superficie nouvellement constitué dépend de la date à laquelle l'inscription de la «prolongation» est requise.

Dans les trois mois suivant l'expiration du droit de superficie, le superficiaire ou un créancier en faveur duquel le droit de superficie était grevé de gage peut exiger l'inscription d'une hypothèque légale afin de garantir que l'indemnité due soit du même rang que le droit de superficie qui a expiré (art. 779d CCS).

3. Radiation du droit de superficie

Si un immeuble grevé d'un droit de superficie échu est découvert après la date fixée, le bureau du registre foncier demande au géomètre conservateur de procéder à une nouvelle mensuration et fait établir les actes de mutation à cet égard. Les frais de géomètre sont portés au compte 313000 «Prestations de tiers» du bureau du registre foncier, pour autant que le géomètre conservateur ne puisse les mettre à la charge du superficiaire, du propriétaire foncier, de la commune ou de tiers.

Le bureau du registre foncier procède d'office à la radiation du droit de superficie en se fondant sur le remaniement de plan (tableau de mutation) que le géomètre conservateur a élaboré et clôt le feuillet du registre foncier correspondant. Il convient de radier intégralement du feuillet portant sur les droits distincts et permanents (DDP) l'ensemble des servitudes (droits et charges), droits de gage immobilier, charges foncières (droits et charges) et annotations (droits et charges). Le titre d'acquisition du propriétaire foncier doit être complété. Il y a lieu d'épurer d'office les mentions, les restrictions de droit public apportées à la propriété étant dans la mesure du possible reportées sur le fonds. Les immeubles liés au droit de superficie (immeubles de référence) sont reportés en faveur du fonds tandis que les inscriptions les concernant doivent être épurées. Le bureau du registre foncier exige que les cédules hypothécaires sur papier figurant sur le feuillet du droit de superficie soient radiées et attire expressément l'attention des créanciers sur le fait que le droit de gage s'est éteint et qu'il n'est plus possible de continuer à utiliser les titres. Dans le cas de droits de gage collectifs, le bureau du registre foncier demande les titres afin de pouvoir procéder au dégrèvement. Si les cédules hypothécaires sur papier demandées ne sont pas remises au bureau du registre foncier, ce dernier procède quand même à la radiation ou au dégrèvement des droits de gage. Dans ce cas, les créanciers inscrits au registre foncier reçoivent une communication par courrier recommandé les informant que la poursuite de l'utilisation des anciens titres aura des suites pénales.

Il convient d'adresser au superficiaire et au propriétaire foncier un avis spécial qui précise que

- le droit de superficie s'est entièrement éteint, de par la loi, suite à l'expiration du délai, et que le feuillet du registre foncier qui lui correspond a été clos;
- la totalité des droits réels et des droits obligatoires annotés en faveur et en défaveur du droit de superficie ont pris fin;
- toute prolongation, le cas échéant, du droit de superficie équivaut juridiquement à une nouvelle constitution de ce droit et doit par conséquent obligatoirement respecter les formes en vigueur pour la constitution de droits de superficie;

- le droit de superficie renouvelé ne peut pas non plus conserver son ancien numéro et que le géomètre conservateur doit par conséquent établir de nouveaux documents cadastraux;
- les droits réels et les charges ainsi que les annotations en faveur et en défaveur du droit de superficie renouvelé doivent être intégralement constitués à nouveau;
- les impôts sur les mutations sont dus dans leur totalité lors du renouvellement du droit de superficie.

Il convient en outre d'informer le propriétaire du fonds des charges et des droits qui ont été transférés sur la parcelle. Au surplus, il s'agit de procéder aux avis habituels.

La radiation du droit de superficie doit être annoncée à l'Intendance des impôts. S'il existe des indemnités découlant du droit de retour, celles-ci doivent être mentionnées. Dans le cas de bâtiments transférés, il y a lieu d'informer l'assurance immobilière des nouvelles conditions de propriété.

Le bureau du registre foncier ne perçoit aucun émolument pour l'ensemble des tâches liées à la radiation du droit de superficie. Le canton prend leurs coûts à sa charge au titre de frais concernant l'épuration du registre foncier.

Il s'agit de considérer que des impôts sur les mutations sont perçus lors du transfert de constructions en cas de retour (art. 4, lit. d LIMG⁵). L'indemnité découlant du droit de retour sert alors toujours de base de calcul.

4. Abrogation des anciennes directives

Les «directives concernant la radiation de droits de superficie échus, immatriculés comme immeubles au registre foncier» édictées par le directeur de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques le 3 août 2009 sont abrogées à la date d'entrée en vigueur des présentes directives.

5. Entrée en vigueur

Les présentes directives entrent en vigueur le 21 novembre 2017.

6. Publication

Les présentes directives doivent être publiées sur Internet⁶.

Le président du Directoire des bureaux
du registre foncier du canton de Berne

Daniel Santschi

Copie pour information:

- Office de l'information géographique, Reiterstrasse 11, 3011 Berne

⁵ Loi du 18 mars 1992 concernant les impôts sur les mutations (RSB 215.326.2)

⁶ <http://www.jgk.be.ch/jgk/fr/index/direktion/organisation/gba/weisungen.html> (nouveau: https://www.gba.dij.be.ch/content/dam/gba_dij/dokumente/fr/handbuch/Handbuch-fr.pdf)