

Investissements collectifs dans des bâtiments / Modèles de contrat

Généralités concernant les bases légales d'un investissement collectif dans un bâtiment

Comme la collaboration entre les associés d'une communauté d'exploitation est prévue pour durer un certain temps, il importe de bien définir les modalités de cette collaboration sur les plans juridique et organisationnel. Cela permet de couvrir au mieux les risques des exploitations concernées et d'éviter les malentendus.

Sur le plan juridique, la propriété commune sur une chose peut prendre deux formes différentes: celle d'un droit de superficie non distinct et celle d'un droit de superficie distinct et permanent. Diverses dispositions sur la propriété sont convenues dans la constitution d'un droit de superficie.

Le droit de superficie distinct et permanent

Un terrain peut être grevé d'une servitude de droit de superficie, qui octroie à un tiers le droit de construire et d'exploiter un propre bâtiment sur ce terrain. Comme le propriétaire du terrain (le superficiaire) ne sera pas la même personne que le propriétaire du bâtiment (le superficiaire), les rapports entre les deux doivent être réglés dans un contrat. Selon l'art. 779 CC, l'acte constitutif d'un droit de superficie distinct et permanent doit être passé en la forme authentique pour être valable. L'inscription de la servitude au registre foncier est convenue pour 30 ans au minimum, 99 ans au maximum. Pour que le droit de superficie soit distinct, il doit aussi être cessible. Un droit de superficie distinct et permanent peut être immatriculé au registre foncier en tant que bien-fonds propre. Ce dernier pourra être grevé d'un gage immobilier ou de servitudes. Le superficiaire verse une rente de droit de superficie au superficiaire. Une parcelle à droit de superficie doit être délimitée et mesurée par un géomètre. Si la parcelle se trouve en zone agricole, la distraction doit être approuvée par l'autorité cantonale compétente.

Le droit de superficie non distinct

S'il n'est pas prévu de droit de superficie distinct et permanent, c.-à-d. si la servitude doit durer 30 ans au plus et que sa cessibilité ne doit pas être garantie, un droit de superficie non distinct peut être établi. Il se différencie du droit de superficie distinct et permanent par le fait qu'il ne nécessite pas la séparation d'un bien-fonds ni l'inscription d'un nouveau bien-fonds au registre foncier. Un droit de superficie non distinct régit le financement conjoint d'un bâtiment sur la propriété foncière d'un tiers (par analogie avec un accord sur un investissement de locataire). Aucune exigence spécifique quant à la forme écrite n'est prévue pour régler un droit de superficie non distinct et celui-ci peut être inscrit au registre foncier comme servitude sur le fonds grevé.

Société d'exploitation

S'agissant de la jouissance de la chose commune, des accords séparés relatifs à l'exploitation conjointe doivent être passés. On constituera à cet effet une société simple, une société en nom collectif ou une personne morale (société anonyme ou société à responsabilité limitée).

Les propriétaires d'un bâtiment ne sont pas dans tous les cas les seuls utilisateurs du bâtiment. D'autres personnes peuvent participer à l'usage du bâtiment dans le cadre de son exploitation. Ces personnes devront s'acquitter d'une indemnité pour l'utilisation du bâtiment, p. ex. dans une communauté d'exploitation.

À défaut de conventions sur le financement conjoint d'un bâtiment, un droit de superficie non distinct suffit.

Quelle forme juridique pour la constitution d'une copropriété?

Souvent, des investissements dans des parties d'exploitation ou dans des bâtiments utilisés en commun sont réalisés en lien avec la constitution d'une communauté d'exploitation. Les investisseurs conviennent des apports financiers, de la durée d'utilisation des bâtiments et de la participation à l'amortissement dans un contrat de communauté d'exploitation, conformément aux dispositions sur la société simple (art. 530 ss [CO](#)).

Il peut arriver que la copropriété soit dissoute prématurément ou que les moyens financiers viennent à manquer. D'où l'importance de régler ces éventualités au moment de la constitution de la communauté d'exploitation. Il convient notamment de clarifier d'emblée les rapports de propriété pendant et après l'utilisation collective.

Vu ce qui précède, il est recommandé, en cas d'investissement collectif dans un bâtiment, de convenir par écrit des droits de propriété et des modalités de sortie. Selon les souhaits des intéressés, on décidera de l'établissement d'un droit de superficie non distinct ou d'un droit de superficie distinct et permanent. Pour les bases légales correspondantes, voir: → [Investissements collectifs dans des bâtiments / Bases légales \(PDF\)](#)

Autres offres de conseil: → [Investissements collectifs dans des bâtiments / Contacts et adresses \(Lien\)](#)

Clauses contractuelles concernant le droit de superficie

Un contrat de société doit contenir des clauses sur les points suivants:

- noms et adresses des parties au contrat,
- forme et but du contrat de droit de superficie,
- description du bien-fonds,
- mutation (uniquement si parties de bâtiment existantes),
- octroi du droit de superficie,
- durée du droit de superficie,
- cession,
- rente de droit de superficie,
- retour,
- rapport à l'égard de tiers,
- autres dispositions,
- instance de conciliation,
- annexes.

Un droit de superficie distinct et permanent doit être authentifié par un notaire, puis inscrit au registre foncier.

Modèles de contrats

Des modèles de contrat sont proposés pour faciliter la rédaction d'un contrat de droit de superficie. Ils ne peuvent cependant jamais être repris tels quels, car chaque situation de départ est différente. Autrement dit: tout contrat doit être élaboré en partant de la situation spécifique des parties au contrat et adapté à leurs réalités et souhaits individuels. Le respect des exigences légales d'une part et d'autre part le souci d'équité et d'adéquation des accords négociés entre les parties en pleine connaissance de leurs effets doivent être les seules balises.

- Un contrat de droit de superficie non distinct ne requiert pas la forme authentique pour être valable. Il prend effet à sa signature par les parties et lorsque d'éventuelles réserves contractuelles (p. ex. décision du canton concernant le permis de construire) sont levées.
- Un contrat de droit de superficie distinct et permanent doit être passé en la forme authentique pour être valable, et ledit droit être inscrit au registre foncier.

Exemples et modèles de contrat

Pourquoi s'évertuer refaire ce qui a déjà été fait? Pouvoir s'appuyer sur des modèles et exemples de contrat est bien pratique, surtout pour une tâche aussi complexe que l'élaboration d'un contrat de société. Mais attention, un contrat ne doit jamais être signé les yeux fermés, sans examen soigneux et sans adaptation à la propre réalité. Les modèles et exemples de contrat peuvent servir tout au plus de fil rouge et doivent être impérativement re-rédigés en fonction de la situation des associés.

Les services de vulgarisation et les vulgarisateurs souvent sollicités en lien avec la création d'une communauté d'exploitation ont sûrement constitué un répertoire de modèles et de formulaires de contrat constamment mis à jour. On pourra bénéficier de ce travail préparatoire en s'adressant à eux.

- De nombreux services de vulgarisation cantonaux ou bureaux de conseil privés mettent également des modèles de contrat à disposition pour l'élaboration de solutions individuelles.
- On consultera un notaire pour l'authentification des statuts. L'usage diffère d'un canton à un autre: dans certains cantons, on peut s'adresser pour cela à un notaire indépendant, alors que dans d'autres, on doit passer par l'office du registre foncier et ses notaires.

Autres offres de conseil: → [Investissements collectifs dans des bâtiments / Contacts et adresses \(Lien\)](#)