LE DROIT DE SUPERFICIE

V. DE WOLF – Décembre 2009

1. Le logement est un droit constitutionnel

1. Le logement est un droit constitutionnel

– Art.23 de la Constitution

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

Ce droit comprend notamment ***le droit à un logement décent*** *(…) »*

1. Le logement est un droit constitutionnel

– Art.1er de la Loi organique des CPAS,
du 8 juillet 1976

« Toute personne a droit à l'aide sociale. Celle-ci a pour but de permettre à chacun de mener une vie conforme à la dignité humaine. »

Du droit à la réalité…

Il y a malheureusement de la marge!

2. Constats

2. Constats

- Aujourd'hui, le revenu moyen de tout jeune qui entame sa carrière professionnelle en qualité, par exemple, d'instituteur, de policier ou d'employé de banque est de +/- 1200 € net/mois
  - Soit un revenu moyen de 2400 € net/mois pour un couple dont les 2 membres travaillent
- En appliquant le critère d'un tiers des revenus affecté au logement : le couple peut rembourser un montant de 800 € net/mois pour se loger

2. Constats

- Un remboursement de 800 €/mois sur 20 ans permet d'emprunter la somme de +/- 125 000 €
  - Ce montant de 125 000 € est aujourd'hui insuffisant pour acquérir un logement de 3 chambres à savoir pour héberger une famille comportant 2 adultes et 2 enfants

→ Un couple inséré socialement, dont les 2 membres travaillent, après un parcours scolaire normal, ne peut donc plus devenir propriétaire et ce, spécialement en Région de Bruxelles- Capitale

2. Constats

La crise du logement ressurgit à Bruxelles depuis les années 1980.

Les loyers connaissent une hausse relative par rapport aux ressources disponibles de nombreux habitants.

De manière générale, ces 20 dernières années, le coût moyen de location (et du logement en général) a augmenté plus rapidement que les revenus.

On constate une dualisation de la société :

d'une part, les personnes aux revenus les plus faibles sont aidés et peuvent accéder au logement social tandis que d'autre part, ceux qui disposent de revenus moyens, trop élevés pour accéder au logement social, ne peuvent accéder ni à la propriété, ni au marché locatif privé. Ils se retrouvent dans l'impasse.

Les prix moyens de l'immobilier à Bruxelles (06/2009) :

	Appartements, flats, studios	Maisons d'habitation ordinaires
Anderlecht	145 821€	235 759€
Auderghem	201 411€	350 649€
Berchem-Sainte-Agathe	152 227€	268 808€
Bruxelles	207 819€	293 909€
Etterbeek	195 511€	366 929€
Evere	155 958€	263 053€
Forest	156 379€	247 545€
Ganshoren	140 684€	245 304€
Ixelles	218 870€	373 992€
Jette	151 431€	245 421€
Koekelberg	139 022€	242 917€
Molenbeek-Saint-Jean	153 064€	210 831€
Saint-Gilles	156 740€	277 844€
Saint-Josse-Ten-Noode	112 151€	235 705€
Schaerbeek	161 994€	278 969€
Uccle	229 998€	375 236€
Watermael-Boitsfort	179 343€	364 339€
Woluwe-Saint-Lambert	210 785€	370 455€
Woluwe-Saint-Pierre	278 870€	398 579€

2. Constats
2.1. Les prix du marché

Au premier semestre 2009, en RBC

- Prix moyen d'une maison d'habitation : 300 618€
    - 7 communes bruxelloises dépassent Lasne dans le top belge: Woluwe-Saint-Pierre, Uccle, Ixelles, Woluwe-Saint-Lambert, Etterbeek, Watermael-Boitsfort et Auderghem
- Prix d'un appartement moyen : 183 889€

Montants auxquels il convient d'ajouter les droits d'enregistrement de 12,5% et les frais de notaire de ± 3%

2. Constats
2.1. Les prix du marché

- A Bruxelles, entre 2008 et 2009, l'on constate :
  - une baisse de - 5,5% pour les maisons d'habitation après des hausses de 10% (2007) et de 4,9 % (2008)
  - une baisse de - 0,7% pour les appartements après des hausses de 7,4% (2007) et de 5% (2008)

→ Malgré une légère baisse des prix de l'immobilier en 2009, en Belgique et particulièrement à Bruxelles, il n'est plus possible, pour un couple qui travaille, d'accéder à la propriété

2. Quelles solutions?

2. Quelles solutions?

- La solution n'est pas univoque

  → Nécessité de <u>multiplier les pistes</u>

- Croire que le Pouvoir Public peut - à lui seul - influencer les prix de l'immobilier est illusoire

  → Les outils actuels (Régies Foncières, SDRB, Fonds du Logement, …) ne suffisent plus

2. Quelles solutions?

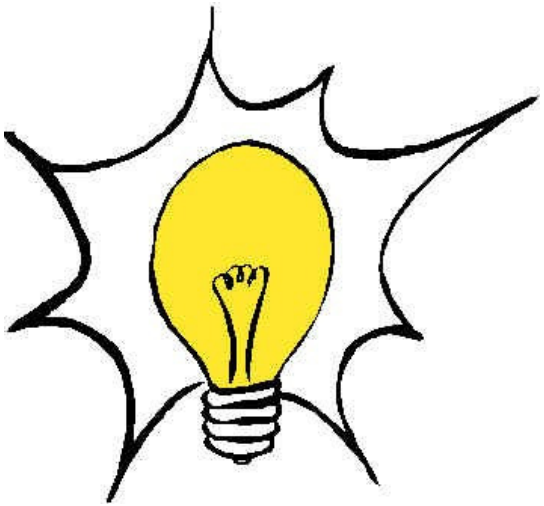
- Lorsqu'il devient impossible d'acquérir en 1 fois le droit de propriété, l'on peut penser à le démembrer

A cet égard, sont bien connus :

- le droit réel d'**USUFRUIT**
- le droit réel d'**EMPHYTEOSE**

Le Droit de **SUPERFICIE**, pourtant existant en Droit belge, était, lui, tombé en désuétude avant d'être ressuscité…à Etterbeek.

3. Le Droit de superficie



3. Le Droit de superficie
3.1. Pourquoi le Droit de superficie?

- Comme dans notre droit actuel, en droit romain : aucune distinction entre le propriétaire du sol et celui des constructions érigées sur le fonds de terre

  → Sauf erreur : dans la Rome Antique, faute d'espace, les commerçants érigeaient leurs boutiques sur la voie publique (// contrat de location). Souvent, lorsque le fonds de terre changeait de titulaire, le locataire était contraint à renégocier les termes de son occupation.

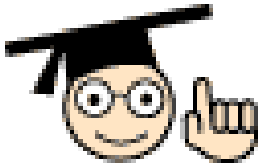
3. Le Droit de superficie
3.1. Pourquoi le Droit de superficie?

- Vu la valeur importante de leurs constructions, de nombreux occupants réclamaient une meilleure protection

  - le sol appartenant à la cité, les constructions devenaient sa propriété et le droit des occupants ne pouvait pas être transmis en cas de décès

  → D'où progressivement naissance, par démembrement du droit de propriété, d'un droit réel: le **Droit de superficie**

3. Le Droit de superficie
3.2. Définition



Défini par la Loi du 10 janvier 1824

« Le droit de superficie est un droit réel, qui consiste à avoir des bâtiments, (…) sur un fonds appartenant à autrui. Celui qui a le droit de superficie peut l'aliéner et l'hypothéquer.

Le droit de superficie ne pourra être établi pour un terme excédant cinquante années, sauf la faculté de le renouveler. »

- L'article 6 de cette même loi stipule :

*« A l'expiration du droit de superficie, la **propriété des bâtiments**, (…) , passe au propriétaire du fonds. »*

3. Le Droit de superficie
3.2. Définition

- Le propriétaire des bâtiments, appelé superficiaire, réunit les 3 attributs de la propriété visés à l'article 544 du Code Civil:

  - Il a l'usage (**USUS**)
  - Il a les revenus (**FRUCTUS**)
  - Il peut aliéner ou hypothéquer son droit, et le grever de servitudes (**ABUSUS**)

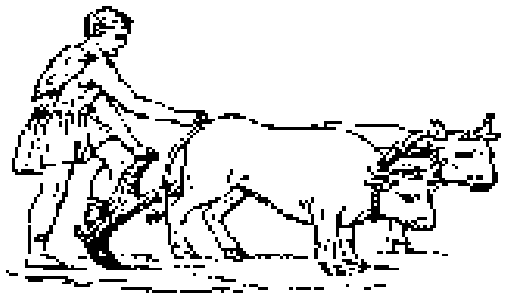
- Le Droit de superficie est donc bien un droit de propriété temporaire portant sur les bâtiments et constructions, il s'agit d'un droit réel et non pas d'un bail.

3. Le Droit de superficie
3.3. Comparaison avec l'Emphytéose

A l'origine, l'État, ainsi que les colonies et municipes romains, donnaient des terres de culture leur appartenant en location à des particuliers, pour exploitation, moyennant le paiement d'une redevance modique pour un terme de 5 ans, renouvelable, ou pour une durée plus longue, en conservant le droit d'y mettre fin à tout moment.

Les relations bailleur-locataire ainsi établies se maintenaient le plus souvent au-delà du terme fixé et se poursuivaient même, à la mort du fermier, avec les héritiers de celui-ci.

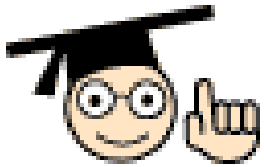
La permanence de ces situations a incité le préteur à accorder au « locataire » une position supérieure à celle du « locataire normal ».



→ Naissance de **l'emphytéose**

3. Le Droit de superficie
3.3. Comparaison avec l'Emphytéose

L'emphytéose est définie dans
la Loi du 10 janvier 1824



« L'emphytéose est un droit réel, qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, sous la condition de lui payer une redevance annuelle, soit en argent, soit en nature, en reconnaissance de son droit de propriété. »

« L'emphytéose ne pourra être établie pour un terme excédant nonante-neuf ans, ni au dessous de vingt-sept ans. »

3. Le Droit de superficie
3.3. Comparaison avec l'Emphytéose

- La personne qui jouit du fonds, par bail emphytéotique, est appelée <u>emphytéote</u>:
  - Il a l'obligation d'entretien de l'immeuble donné en emphytéose, et d'y faire les réparations ordinaires
  - Il a la faculté d'aliéner son droit, de l'hypothéquer et de grever le fonds emphytéotique de servitude pour la durée de sa jouissance
  - Il peut, à l'expiration de son droit, enlever les constructions et plantations par lui faites et auxquelles il n'était pas tenu par la convention, mais il doit réparer le dommage que cet enlèvement a causé au fonds

<u>Rem.:</u> Contrairement à l'usufruit, droit essentiellement viager, le droit d'emphytéose ne s'éteint pas avec son titulaire, ce qui le rend transmissible par décès

3. Le Droit de superficie
3.3. Comparaison avec l'Emphytéose

- L'emphytéose prévoit le paiement d'une redevance, le « canon emphytéotique»

- A la différence du droit de superficie qui peut prévoir le contraire, aucune compensation au terme du bail emphytéotique

  « L'emphytéote ne pourra forcer le propriétaire du fonds à payer la valeur des bâtiments, ouvrages, constructions et plantations quelconques, qu'il aurait fait élever ou qui se trouvent sur le terrain à l'expiration de l'emphytéose. » (art.8)

3. Le Droit de superficie

3.4. L'exemple etterbeekois

- La commune d'Etterbeek, via sa Régie foncière, a mis en vente, à 2 reprises, plusieurs maisons et appartements en droit de superficie (voir infra).

- Les candidats propriétaires doivent respecter certaines conditions et ce, afin de décourager la spéculation:

  - obligation d'occupation durant les 10 premières années
  - un seul bien par famille
  - les candidats acquéreurs ne peuvent ni être propriétaires ni usufruitiers d'un bien immobilier dont le revenu cadastral >745€
  - les revenus du ménage sont plafonnés (65 000€ sans enfant à charge)

3. Le Droit de superficie

3.4. L'exemple etterbeekois

- Place St-Pierre:

  Immeuble de 9 appartements, entièrement rénovés

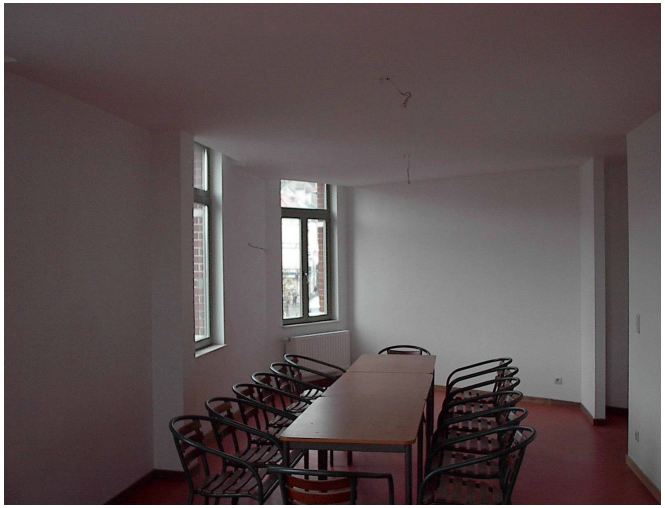
  - Ascenseur, parlophone, chauffage collectif, châssis double vitrage, salles de bains équipées

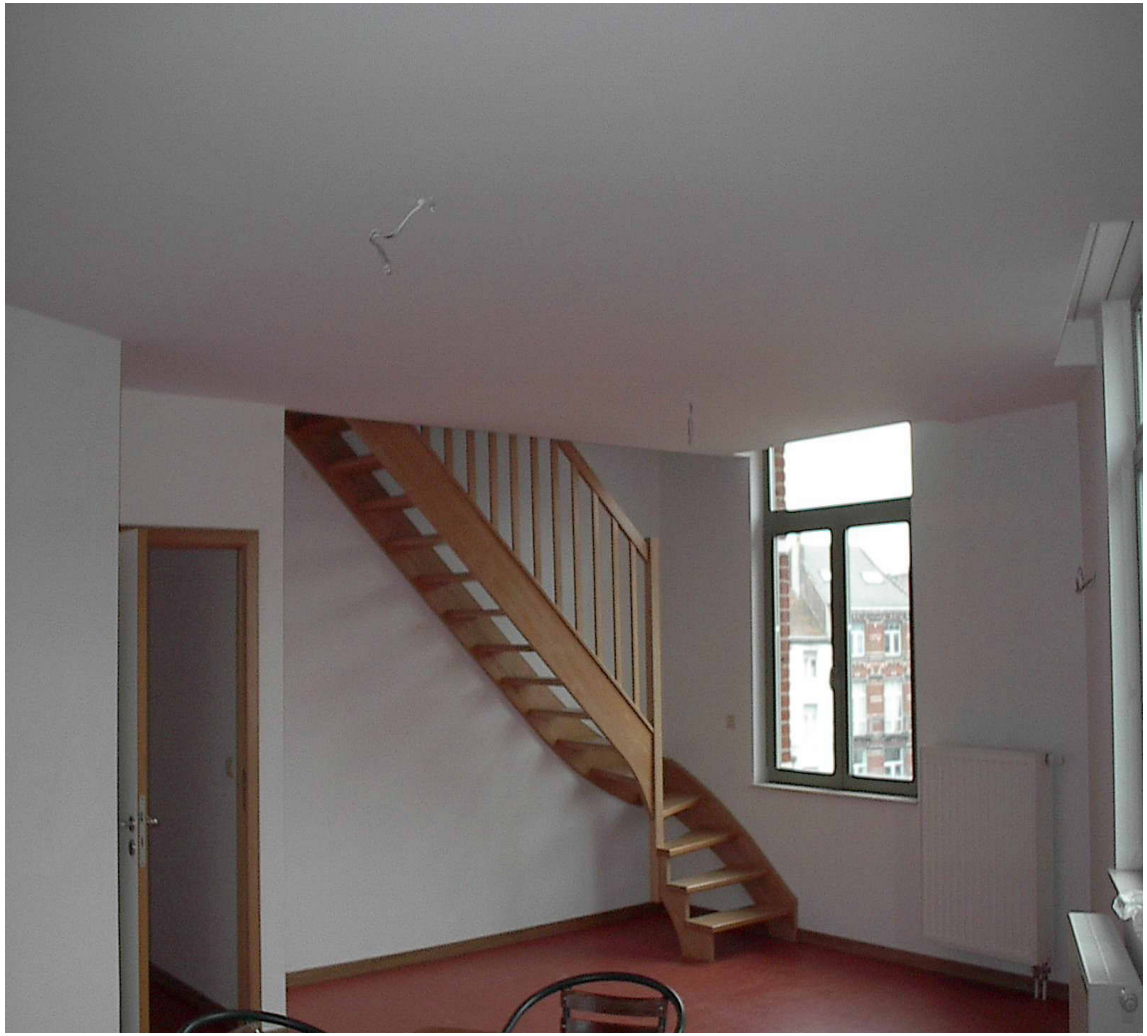
3. Le Droit de superficie

3.4. L'exemple etterbeekois: Place Saint-Pierre

3. Le Droit de superficie

3.4. L'exemple etterbeekois: Place Saint-Pierre





3. Le Droit de superficie

3.4. L'exemple etterbeekois

- Le succès du Droit de superficie a été démontré, plusieurs couples ayant campé jours et nuits devant l'hôtel communal pour pouvoir en bénéficier

- D'où, 2ème vague de vente, avenue du Préau :

  7 maisons unifamiliales, avenue du Préau

  - 6 maisons de 3 chambres
  - 1 maison de 2 chambres

3. Le Droit de superficie

3.4. L'exemple etterbeekois: Avenue du Préau

3. Le Droit de superficie

3.4. L'exemple etterbeekois: Avenue du Préau

3. Le Droit de superficie

3.4. L'exemple etterbeekois: Place Saint-Pierre

En pratique, pour un appartement moyen (2 chambres),
le prix se calcule comme suit:

Vente classique	Droit de superficie
226 286 € (Valeur du bien)	**158 400 €** (Valeur du bien) (La **valeur du terrain est déduite** puisque non-vendu ; La valeur du bien **tient compte de la durée limitée du droit)**
+ 28 286 € (Droits d'enregistrement de 12,5%)	**+ 317 €** (Droits d'enregistrement de 0,2%)
TOTAL : **254 571 €**	TOTAL : **158 717 €**

* Suite à une procédure de ruling, les droits d'enregistrement de 12,5% sont passés, avec l'accord de l'Administration des Finances, à 0,2%.

3. Le Droit de superficie

3.4. L'exemple etterbeekois: Place Saint-Pierre

- Prix de vente:

Comparaison prix vente classique/ prix en Droit de superficie

Type d'appartement	**Vente classique** **(Prix de vente + droit d'enreg. de 12,5 %)**	**Droit de superficie** **(Prix de vente + droit d'enreg. de 0, 2 %)**
1 chambre (64 m²)	146 286 € + 18 286 € = **164 571 €**	102 400 € + 205 € = **102 605 €**
2 chambres (99 m²)	226 286 € + 28 286 € = **254 571 €**	158 400 € + 317 € = **158 717 €**
3 chambres (162 m²)	370 286 € + 46 286 € = **416 571 €**	259 200 € + 518 € = **259 718 €**

3. Le Droit de superficie

Le Droit de superficie offre t-il un véritable avantage pour l'acquéreur ?

OUI !

- Après remboursement de l'emprunt sur 20 ans, l'acheteur peut :
  - soit occuper le bien GRATUITEMENT pendant 30 ans (50 moins 20) ;
  - soit le revendre avant terme ou le louer (récupération de son investissement, à l'inverse de celui qui loue toute sa vie)

3. Le Droit de superficie

3.5. Avantage pour les pouvoirs publics

– la personne de droit public récupère à terme la propriété totale du bien et peut réglementer la mise en location ou la revente, par exemple après 10 ans (un règlement spécifique peut être adopté, selon sa structure, par la personne publique en cause), et ainsi multiplier les possibilités de mise sur le marché de bâtiments à un prix non spéculatif (à Etterbeek, la revente ne peut se faire qu'au prix d'achat + indexation)

→ Le système peut s'appliquer tant aux communes urbaines qu'aux communes rurales, le Droit de superficie se concevant très facilement sur un terrain nu

3. Le Droit de superficie

3.6. Refus de financement par le Fonds du logement

Le Fonds du Logement bruxellois a refusé les prêts, pourtant sollicités en bonne et due forme, des personnes souhaitant acquérir un appartement à Etterbeek, par le biais du Droit de superficie.

Surprenant dans la mesure où ce fonds est destiné à « ***encourager et permettre aux familles à revenus modestes et moyens d'acquérir ou de rénover leur habitation****, grâce à l'octroi de prêts hypothécaires avantageux ou de formules de location-achat* »

3. Le Droit de superficie
3.6. Refus de financement par le Fonds du logement

Raison invoquée?

Le Droit de superficie
ne serait « *pas un droit de pleine propriété.*»

C'est totalement inexact et d'autant plus choquant que c'est, en effet, pour des « raisons d'incompatibilité politique » que ces prêts ont été refusés et ont, de surcroît, lésé les candidats acquéreurs les plus faibles (disposant des revenus les plus bas).

3. Le Droit de superficie

3.6. Refus de financement par le Fonds du logement

Le Fonds du logement a déjà, par le passé, financé des logements faisant l'objet d'un bail emphytéotique.

J'interpellerai prochainement le nouveau Secrétaire d'Etat au logement, Monsieur Christos Doulkeridis, afin d'obtenir, si possible, que ce Fonds puisse financer le « nouveau » mode d'acquisition que représente le Droit de superficie.

CONCLUSION

Le recours au Droit de superficie doit être envisagé non pas comme LA solution mais comme l'une des solutions à apporter à la crise du logement que connaîssent aujourd'hui Bruxelles et d'autres grandes villes.

Gageons que ce petit exposé vous aura, si pas convaincus, à tout le moins interpellés.

Je reste à votre disposition pour toute question.

Je vous remercie
pour votre attention