



Appréhender le concept du droit de superficie

Premières questions...

1. Le droit de superficie, c'est quoi ?

Le droit de superficie est un droit réel temporaire qui permet à son bénéficiaire d'être propriétaire de bâtiments, d'ouvrages ou de plantations sur un terrain appartenant à autrui. Il est régi par la loi du 10 janvier 1824.

Le propriétaire du terrain qui accorde à autrui un droit de superficie est appelé « le tréfoncier ». La personne qui jouit du droit de superficie est « le superficiaire ».

Le principe est de bénéficier pendant une période de 50 ans d'un logement à bas prix en ayant quasiment les mêmes avantages, droits et obligations qu'un propriétaire.

2. Quel est l'avantage par rapport à un achat classique d'un appartement ?

- Le prix. Vous ne payez pas le terrain, ce qui fait diminuer le prix de +/- 30% par rapport à l'achat classique d'un appartement.

- Possibilité d'obtenir un taux réduit des droits d'enregistrement de 2%, au lieu des 12,5% pour un achat traditionnel.

- Le superficiaire peut concéder une hypothèque pour la durée du droit de superficie. Il peut donc bénéficier d'un prêt hypothécaire ;

3. Quel est l'avantage par rapport à une location ?

- Le prix. Par exemple : la redevance du droit de superficie pour un appartement 3 chambres est de 130.000 EUR. Le loyer de ce type d'appartement s'élèverait à minimum 800 EUR par mois. En cas de location vous auriez payé après 50 ans 480.000 € (soit 800 € x 12 mois x 50 ans) de loyers et ce sans tenir compte de l'indexation annuel des loyers et sans avoir les avantages fiscaux d'un propriétaire.

- Vous avez les mêmes avantages qu'un propriétaire. Vous pouvez donc bénéficier des avantages fiscaux comme les autres propriétaires. Vous pouvez transformer votre appartement comme vous le souhaitez.



- la stabilité d'occupation du logement ;
- la gratuité de celle-ci dès lors que le prêt hypothécaire est remboursé ;
- la possibilité de léguer le droit de superficie aux héritiers.

4. Devons-nous payer un loyer ?

Non. Le loyer est remplacé par le paiement en une seule fois de la redevance (au début de la période de 50 ans) lors de la signature de la convention devant le notaire.

5. Pouvons-nous obtenir un prêt hypothécaire auprès d'une banque ?

Oui, le droit de superficie est un droit réel. Un prêt hypothécaire peut donc être négocié auprès des banques. Si vous remboursez votre emprunt sur 25 ans vous pourrez encore rester gratuitement dans l'appartement pendant les 25 années restantes.

Les avantages fiscaux en droit de superficie sont les mêmes que lors d'un achat classique.

6. Pouvons-nous faire des travaux dans l'appartement ?

Oui bien sur. Les appartements sont entièrement neufs mais vous pouvez y apporter des changements comme vous le souhaitez. Vous pouvez par exemple remplacer le revêtement de sol et mettre du parquet ou du carrelage au sol, remplacer les portes intérieures par des portes décoratives, placer la cuisine de vos rêves, etc

Par contre vous avez l'obligation d'entretenir votre appartement en bon père de famille. Une personne mandatée par le Collectif Logement pourra visiter votre appartement chaque année afin de vérifier qu'il est bien entretenu.

7. Est-ce que je peux revendre l'appartement ?

Oui mais pas à n'importe qui ni à n'importe quel prix.

Après les 10 premières années d'occupation vous pouvez reconstituer un droit de superficie avec une autre personne pour la période restante suivant les conditions fixées par le Conseil d'administration du Collectif Logement et explicitées dans les actes notariés signés avant l'entrée.

Le mécanisme est anti-spéculatif, cela veut concrètement dire que vous ne pourrez pas dégager un bénéfice de la revente.



8. Est-ce que je peux mettre l'appartement en location ?

Non. Le projet a pour vocation de permettre à des personnes aux revenus précaires ou modestes d'accéder à la propriété et de s'ancrer dans une région. Les demandes sont tellement nombreuses que nous souhaitons favoriser ces 2 aspects sans pour autant permettre à des superficiaires de « s'enrichir » sur le dos du mécanisme.

9. Qu'est ce qui se passe en cas de décès du superficiaire ?

L'appartement passe à ce moment-là aux héritiers du superficiaire. Les héritiers pourront soit habiter l'appartement, soit constituer un droit de superficie avec un nouveau superficiaire pour la période restante.

10. Et dans 50 ans ?

De par la loi, le droit de superficie s'éteint après 50 ans. Le Collectif Logement redevient à ce moment-là plein propriétaire de l'appartement. Il décidera en temps opportun (3-4 ans avant la fin des 50 ans) de la nouvelle affectation de l'immeuble. Et ce, en concertation avec les superficiaires de l'époque. La priorité sera laissée aux habitants de l'appartement pour pouvoir continuer à y vivre paisiblement.

11. Et donc, les superficiaires ne cèdent rien à leurs héritiers ?

Vrai et faux. Certes, les superficiaires ne cèdent pas de l'immobilier à leurs héritiers mais rien n'empêche ces derniers de constituer une épargne qu'ils pourront céder, et ce dès que leur crédit hypothécaire sera amorti... Soit pendant minimum 20 ans...

Il est toujours difficile d'appréhender quelque chose de neuf et d'innovant et il est légitime que de nombreuses questions se posent, n'hésitez pas à nous en faire part afin que nous puissions vous apporter les réponses correspondantes.

Collectif Logement ASBL

Contact : Benoît Boucquiau – Chargé de projet

Rue Zénobe Gramme 42 Hannut 4280

superficie@collectiflogement.be

www.collectiflogement.be