

*Délai d'opposition: 23 juin 1965*

---

**Loi fédérale  
revisant les dispositions du code civil  
et du code des obligations sur le droit de superficie  
et le transfert des immeubles**

(Du 19 mars 1965)

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,*

vu l'article 64 de la constitution,

vu le message du Conseil fédéral du 9 avril 1963 <sup>1)</sup>,

*arrête:*

**I**

Les dispositions du code civil sur le droit de superficie sont modifiées et complétées comme il suit:

**Art. 779** (*titre marginal seulement*)

C. Droit  
de superficie  
I. Objet et  
immatricu-  
lation  
au registre  
foncier

**Art. 779 a**

Le contrat constitutif d'un droit de superficie distinct et permanent n'est valable que s'il a été fait par acte authentique.

II. Contrat

**Art. 779 b**

Les dispositions contractuelles sur les effets et l'étendue du droit de superficie, notamment sur la situation, la structure, le volume et la destination des constructions, ainsi que sur l'utilisation des surfaces non bâties mises à contribution par l'exercice du droit, sont obligatoires pour tout acquéreur du droit de superficie et de l'immeuble grevé.

III. Effets  
et étendue

<sup>1)</sup> FF 1963, I, 993.

## Art. 779c

IV. Effets à  
l'expiration  
de la durée  
1. Retour des  
constructions

A l'expiration du droit de superficie, les constructions font retour au propriétaire du fonds et deviennent partie intégrante de ce fonds.

## Art. 779d

2. Indemnité

<sup>1</sup> Pour les constructions lui faisant retour, le propriétaire du fonds verse au superficiaire une indemnité équitable qui constitue cependant, pour les créanciers en faveur desquels le droit de superficie était grevé de gage, une garantie pour le solde de leurs créances et qui ne peut pas être versée au superficiaire sans leur consentement.

<sup>2</sup> Si l'indemnité n'est ni versée ni garantie, le superficiaire ou un créancier en faveur duquel le droit de superficie était grevé de gage peut exiger qu'au lieu du droit de superficie radié une hypothèque de même rang soit inscrite en garantie de l'indemnité due.

<sup>3</sup> L'inscription doit se faire au plus tard trois mois après l'expiration du droit de superficie.

## Art. 779e

3. Autres  
dispositions

Le montant de l'indemnité, la procédure à suivre pour le fixer, la suppression de l'indemnité et le rétablissement de l'état primitif du bien-fonds peuvent être l'objet d'autres dispositions passées en la forme prescrite pour la constitution du droit de superficie et pouvant être annotées au registre foncier.

## Art. 779f

V. Retour  
anticipé  
1. Conditions

Si le superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement des obligations contractuelles, le propriétaire peut provoquer le retour anticipé en demandant le transfert à son nom du droit de superficie avec tous les droits et charges qui y sont attachés.

## Art. 779g

2. Exercice du  
droit de retour

<sup>1</sup> Le droit de retour ne peut être exercé que moyennant une indemnité équitable pour les constructions qui font retour au propriétaire, la faute du superficiaire pouvant justifier la réduction de l'indemnité.

<sup>2</sup> Le droit de superficie n'est transféré au propriétaire que si l'indemnité a été versée ou garantie.

Art. 779*h*

Les dispositions concernant l'exercice du droit de retour s'appliquent à tout moyen que le propriétaire s'est réservé de mettre fin prématurément au droit de superficie ou d'en demander la rétrocession en cas de violation de ses obligations par le superficiaire.

3. Autres cas d'application

Art. 779*i*

<sup>1</sup> Le propriétaire peut demander à tout superficiaire actuel de garantir la rente du droit de superficie au moyen d'une hypothèque grevant pour trois annuités au maximum le droit de superficie immatriculé au registre foncier.

VI. Garantie de la rente du droit de superficie  
1. Droit d'exiger la constitution d'une hypothèque

<sup>2</sup> Si la rente ne consiste pas en annuités égales, l'inscription de l'hypothèque légale peut être requise pour le montant qui, la rente étant uniformément répartie, représente trois annuités.

Art. 779*k*

<sup>1</sup> L'hypothèque peut être inscrite en tout temps pendant la durée du droit de superficie et, en cas de réalisation forcée, elle n'est pas radiée.

2. Inscription

<sup>2</sup> Les dispositions relatives à la constitution de l'hypothèque des artisans et entrepreneurs s'appliquent par analogie.

Art. 779*l*

<sup>1</sup> Le droit de superficie ne peut pas être constitué pour plus de cent ans comme droit distinct.

VII. Durée maximum

<sup>2</sup> Il peut en tout temps être prolongé, en la forme prescrite pour sa constitution, pour une nouvelle durée maximum de cent ans, mais tout engagement pris d'avance à ce sujet est nul.

## II

Les dispositions du code civil sur la part des cohéritiers au gain sont modifiées et complétées comme il suit:

## Art. 619

<sup>1</sup> Lorsque, pour un immeuble agricole attribué à un héritier, le prix d'attribution a été fixé non pas à la valeur vénale mais à une valeur inférieure, les cohéritiers ont le droit de réclamer leur quote-part du gain si l'immeuble est aliéné ou exproprié en tout ou partie au cours des vingt-cinq années qui suivent.

3. Part des cohéritiers au gain  
a. Droit de la réclamer

<sup>2</sup> Sont assimilés à l'aliénation les actes juridiques par lesquels l'héritier dispose de la totalité ou d'une partie de la valeur de l'im-

meuble, tels que les actes constitutifs d'un droit de superficie ou d'extraction de parties intégrantes du sol.

<sup>3</sup> L'immeuble est réputé aliéné au moment où naît l'obligation de transférer la propriété et, en cas d'expropriation, à l'ouverture de la procédure.

#### Art. 619bis

b. Gain

<sup>1</sup> Le gain équivaut à la part du prix d'aliénation ou de l'indemnité d'expropriation qui dépasse le prix d'attribution, augmenté de la plus-value résultant des impenses faites par l'héritier lui-même.

<sup>2</sup> Le gain est réduit de deux pour cent pour chaque année pendant laquelle l'héritier a été propriétaire de l'immeuble.

#### Art. 619ter

c. Immeuble acquis en remploi

<sup>1</sup> Lorsqu'en remploi de l'immeuble aliéné ou exproprié, l'héritier en acquiert un autre pour continuer son exploitation, il peut déduire du prix d'aliénation ou de l'indemnité d'expropriation au maximum le prix d'acquisition d'un immeuble de même rendement.

<sup>2</sup> Les cohéritiers ont droit à leur quote-part du solde et du gain résultant de l'aliénation ou de l'expropriation de l'immeuble acquis en remploi.

#### Art. 619quater

d. Améliorations de bâtiments

<sup>1</sup> L'héritier peut déduire du prix d'aliénation ou de l'indemnité d'expropriation de l'immeuble la somme qu'il utilise pour apporter des améliorations nécessaires à un bâtiment dépendant de son exploitation et à lui dévolu dans la même succession.

<sup>2</sup> En cas d'aliénation ou d'expropriation du bâtiment, l'héritier ne peut pas déduire cette somme du prix d'aliénation ou de l'indemnité d'expropriation à titre d'impenses faites par lui-même.

#### Art. 619quinquies

e. Responsabilité de l'acquéreur

L'acquéreur répond solidairement avec l'aliénateur du paiement aux cohéritiers de leur quote-part du gain si, à la demande d'un intéressé, leur droit de la réclamer est annoté au registre foncier.

#### Art. 619sexies

f. Réglementation conventionnelle

<sup>1</sup> La suppression ou la modification du droit des cohéritiers au gain requiert pour sa validité la forme écrite.

<sup>2</sup> Les conventions modifiant le droit des cohéritiers au gain, comme celles que les héritiers concluent pour la participation au gain en matière d'immeubles non agricoles, peuvent être annotées au registre foncier à la demande de chaque intéressé.

Art. 621 *quater*, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> al.

<sup>2</sup> ... (*abrogé*)

<sup>3</sup> Ces dispositions doivent indiquer exactement les régions dans lesquelles l'exception susdite est valable; elles sont soumises à la sanction du Conseil fédéral.

### III

Les dispositions du code des obligations sur la vente d'immeubles sont modifiées et complétées comme il suit:

Art. 218 (*titre marginal seulement*)

C. Revente  
d'immeubles  
I. Délai  
d'interdiction  
1. Règle

Art. 218 *bis*

L'autorité déclarée compétente par le canton sur le territoire duquel se trouve l'immeuble peut permettre, pour de justes motifs, l'aliénation avant l'expiration du délai d'interdiction, notamment s'il s'agit de liquider une succession, d'arrondir un domaine agricole ou d'empêcher une réalisation forcée.

2. Exceptions

Art. 218 *ter* (*titre marginal seulement*)

3. Conséquences

Art. 218 *quater*

Le recours de droit administratif au Tribunal fédéral est ouvert contre les jugements cantonaux de dernière instance concernant l'application des articles 218, 218 *bis* et 218 *ter*.

4. Protection  
juridique

Art. 218 *quinquies*

Les dispositions du code civil sur la part des cohéritiers au gain s'appliquent par analogie à la revente ou à l'expropriation d'un immeuble que le propriétaire a transféré de son vivant à un héritier.

II. Transfert  
à un héritier

## IV

Entrée  
en vigueur

Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Ainsi arrêté par le Conseil national.

Berne, le 19 mars 1964.

Le président, **Kurmann**

Le secrétaire, **Ch. Oser**

Ainsi arrêté par le Conseil des Etats.

Berne, le 19 mars 1965.

Le président, **Müller**

Le secrétaire, **F. Weber**

### Le Conseil fédéral arrête:

La loi fédérale ci-dessus sera publiée en vertu de l'article 89, 2<sup>e</sup> alinéa, de la constitution fédérale et de l'article 3 de la loi du 17 juin 1874 concernant les votations populaires sur les lois et arrêtés fédéraux.

Berne, le 19 mars 1965.

Par ordre du Conseil fédéral suisse:

Le chancelier de la Confédération,

**Ch. Oser**

16136

Date de la publication: 25 mars 1965

Délai d'opposition: 23 juin 1965

## **Loi fédérale revisant les dispositions du code civil et du code des obligations sur le droit de superficie et le transfert des immeubles (Du 19 mars 1965)**

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| In                  | Bundesblatt      |
| Dans                | Feuille fédérale |
| In                  | Foglio federale  |
| Jahr                | 1965             |
| Année               |                  |
| Anno                |                  |
| Band                | 1                |
| Volume              |                  |
| Volume              |                  |
| Heft                | 12               |
| Cahier              |                  |
| Numero              |                  |
| Geschäftsnummer     | ---              |
| Numéro d'affaire    |                  |
| Numero dell'oggetto |                  |
| Datum               | 25.03.1965       |
| Date                |                  |
| Data                |                  |
| Seite               | 799-804          |
| Page                |                  |
| Pagina              |                  |
| Ref. No             | 10 097 661       |

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les. Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.