



CHAMBRE DES SALAIRES  
LUXEMBOURG

Projet No 02/2016-1

4 janvier 2016

## Simplification administrative (loi « Omnibus ») Amendements II

*Texte du projet*

Amendements gouvernementaux au projet de loi n° 6704 dite « Omnibus »

### Informations techniques :

<b>No du projet :</b>	02/2016
<b>Date d'entrée :</b>	4 janvier 2016
<b>Remise de l'avis :</b>	meilleurs délais
<b>Ministère compétent :</b>	Ministère de la Fonction publique et de la Réforme administrative
<b>Commission :</b>	Commission économique

.... Procedure consultative ....

**Projet de loi 6704 dite „Omnibus“ portant modification :**

- a) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;**
- b) de la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire ;**
- c) de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement ;**
- d) de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;**
- e) de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;**
- f) de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;**
- g) de l'article 44bis du Code civil ;**
- h) de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux ;**
- i) de la loi électorale modifiée du 18 février 2003 ;**
- j) de la loi modifiée du 4 février 2005 relative au référendum au niveau national ;**
- k) de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés ;**
- l) l'arrêté royal grand-ducal du 22 octobre 1842, n° 1943c/1297, réglant le mode de publication des lois ;**

**et abrogeant:**

- a) l'arrêté grand-ducal modifié du 13 août 1915 portant règlement du service des femmes dans les hôtels et cabarets ;**
- b) l'arrêté grand-ducal du 15 septembre 1939 concernant l'usage des appareils radiophoniques, des gramophones et des haut-parleurs.**

#### **A) Exposé des motifs des amendements gouvernementaux**

Les amendements I à IX introduisent de nouveaux articles dans le projet de loi 6704 ayant pour objet une modification du pacte logement au niveau du droit de superficie.

En effet, la loi du 22 octobre 2008 dite « *Pacte Logement* » a abrogé la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie qui est toujours à la base de la majorité des droits de superficie conclus dans le cadre des zones d'activités économiques nationales, régionales ou communales et dans lesquelles soit l'État, soit les communes, soit les syndicats de communes sont les propriétaires du foncier.

Les amendements gouvernementaux désignent ces droits de superficie comme droits de superficie concernant des immeubles à destination autre que l'habitation, par opposition aux droits de superficie concernant des immeubles destinés à l'habitation.

La loi du 10 janvier 1824 était guidée par l'esprit de la liberté contractuelle. Tout en arrêtant un certain nombre de principes, cette loi admettait, mis à part pour ce qui concerne la durée maximale d'un tel droit de superficie, d'y déroger dans le titre constitutif.

Ceci permettait de répondre à des situations concrètes pouvant se poser en pratique et qui ne pouvaient toutes être prévues dans un texte de loi.

La loi de 1824 admettait ainsi une très grande flexibilité pour la rédaction des actes constitutifs des droits de superficie et partant des conditions et modalités de leur mise en œuvre à y arrêter.

Ce principe n'a pas été repris par la loi du 22 octobre 2008 dite « *Pacte Logement* » qui avait pour objectif primaire de répondre aux besoins en matière de droits de superficie concernant des immeubles à destination d'habitation.

Or, ayant purement et simplement abrogé la loi du 10 janvier 1824, tous les droits de superficie, y compris ceux concernant des immeubles à destination autre que l'habitation, sont dorénavant régis par cette loi de 2008 n'admettant plus la flexibilité requise dans la rédaction des actes constitutifs de tels droits de superficie.

Il s'y ajoute que bon nombre d'anciens droits de superficie toujours en vigueur se trouvent ainsi en flagrante contradiction avec les dispositions légales régissant actuellement la matière. Ceci peut poser de graves problèmes non seulement en cas de prorogation ou de modification d'un tel droit existant, mais également, pour certains, pour leur mise en œuvre, lorsque par exemple un superficiaire entend aliéner son droit et que la personne ayant accordé ce droit s'y oppose du fait que le titre constitutif interdit l'aliénation mais que la loi du 22 octobre 2008 en a fait un droit pour le superficiaire.

Les amendements gouvernementaux visent partant également, dans un souci de sécurité juridique et de mise en œuvre pratique, à adapter la loi précitée du 22 octobre 2008 aux besoins en matière de droits de superficie concernant des immeubles à destination autre que l'habitation et à réinstaurer la liberté contractuelle de l'ancienne loi du 10 janvier 1824.

Ces besoins n'étant souvent pas identiques à ceux en matière de droit de superficie concernant des immeubles à destination d'habitation, le texte proposé fait la distinction entre le droit de superficie concernant un immeuble à destination d'habitation et le droit de superficie concernant un immeuble à destination autre que l'habitation et prévoit un aménagement du texte de la loi dite « Pacte Logement » afin de regagner pour les droits de superficie concernant des immeubles à destination autre que l'habitation la flexibilité requise permettant de répondre aux différents cas d'espèces concrets.

## **B) Amendements gouvernementaux**

### **Amendement I**

Il est introduit un article 39 nouveau qui se lit comme ci-dessous. Les articles subséquents du projet de loi 6704 sont par conséquent renumérotés.

« **Art. 39.** L'article 14-1 de la loi précitée du 22 octobre 2008 est remplacé comme suit :

« **Art. 14-1.** Par dérogation à l'article 552 du Code civil, le droit de superficie est un droit réel, conféré par le propriétaire d'un immeuble, moyennant paiement d'une contribution financière à convenir entre le propriétaire et le superficiaire, suivant un titre constitutif, autorisant le superficiaire à y ériger des constructions qui seront sa propriété jusqu'à l'expiration du droit de superficie.

Le droit de superficie peut concerner soit un immeuble à destination d'habitation, soit un immeuble à destination autre que l'habitation.

Est considéré comme un immeuble à destination d'habitation tout immeuble dont la destination primaire et principale est le logement à des fins d'habitation.

Est considéré comme un immeuble à destination autre que l'habitation tout immeuble dont la destination primaire et principale est une activité commerciale, artisanale, industrielle ou autre à l'exclusion de la destination à des fins d'habitation. »

### **Amendement II**

Il est introduit un article 40 nouveau qui se lit comme suit :

« **Art. 40.** L'article 14-2 de la loi précitée du 22 octobre 2008 est remplacé comme suit :  
« Art. 14-2. Le titre constitutif ou tout avenant au titre constitutif est revêtu de la forme notariale ou prend la forme d'un acte administratif.

Tout titre constitutif et tout éventuel avenant au titre constitutif doivent être transcrits aux frais du superficiaire au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel l'immeuble est situé.

Ces dispositions sont à respecter sous peine de nullité. »

### Amendement III

Il est introduit un article 41 nouveau qui se lit comme suit :

« **Art. 41.** L'article 14-5 de la loi précitée du 22 octobre 2008 est remplacé comme suit :  
« Art. 14-5. Le superficiaire bénéficiant d'un droit de superficie sur un immeuble à destination d'habitation a la faculté d'aliéner son droit pendant la durée du droit de superficie.

Sauf disposition contraire dans le titre constitutif, le superficiaire bénéficiant d'un droit de superficie sur un immeuble à destination autre que l'habitation n'a pas le droit d'aliéner, de donner en location ou de céder de quelque façon que ce soit son droit de superficie.

Tout changement dans le chef du superficiaire doit faire l'objet d'un avenant au titre constitutif.

Le superficiaire peut hypothéquer pendant la durée du droit de superficie tant son droit de superficie que l'immeuble à condition d'en informer au préalable la personne ayant accordé le droit de superficie.

Le superficiaire peut également grever l'immeuble de servitudes pendant la durée du droit de superficie à condition d'avoir obtenu l'accord écrit préalable de la personne ayant accordé le droit de superficie.

Les conditions liées à l'exercice de ces droits sont fixées dans le titre constitutif.

Le titre constitutif peut prévoir des pénalités et sanctions en cas de non-respect par le superficiaire des modalités de mise en œuvre du droit de superficie ou de ses obligations. »

### Amendement IV

Il est introduit un article 42 nouveau qui se lit comme suit :

« **Art. 42.** L'article 14-6 de la loi précitée du 22 octobre 2008 est remplacé comme suit :  
« Art. 14-6. Le superficiaire dispose pleinement, en sa qualité de propriétaire, des constructions faites par lui pendant la durée du droit de superficie.

Il peut notamment les démolir ou les enlever, à condition toutefois de remettre l'immeuble dans l'état où il se trouvait avant la construction.

Sauf disposition contraire dans le titre constitutif, il en va de même pour les constructions existantes au jour de la signature du titre constitutif et pour lesquels le superficiaire a payé la valeur au propriétaire. »

#### Amendement V

Il est introduit un article 43 nouveau qui se lit comme suit :

« **Art. 43.** L'article 14-7 de la loi précitée du 22 octobre 2008 est remplacé comme suit :

« **Art. 14-7.** Sauf disposition contraire dans le titre constitutif, le superficiaire jouit pleinement des constructions existantes au jour de la signature du titre constitutif, et dont il n'a pas payé la valeur au propriétaire. Il exerce tous les droits attachés à la propriété de ces constructions sans toutefois pouvoir en aucun cas en diminuer la valeur. »

#### Amendement VI

Il est introduit un article 44 nouveau qui se lit comme suit :

« **Art. 44.** L'article 14-9, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi précitée du 22 octobre 2008 est remplacé comme suit :

« En cas d'aliénation de l'immeuble à destination d'habitation faisant l'objet d'un droit de superficie, le superficiaire bénéficie d'un droit de préemption sur l'immeuble, à moins que celui-ci fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du propriétaire parent ou allié jusqu'au quatrième degré inclusivement ou qu'il ne fasse l'objet d'une cession gratuite. »

#### Amendement VII

Il est introduit un article 45 nouveau qui se lit comme suit :

« **Art. 45.** L'article 14-10 de la loi précitée du 22 octobre 2008 est remplacé comme suit :

« **Art. 14-10.** Le droit de superficie s'éteint, entre autres, par:

- la confusion,
- la perte totale ou l'expropriation totale de l'immeuble,
- la prescription extinctive de trente ans,
- la faute du superficiaire tel notammenten cas de non-respect des conditions et obligations fixées dans le titre constitutif.

Le superficiaire, dont le droit de superficie s'éteint pour quelque raison que ce soit ne peut refuser l'accès à l'immeuble et aux constructions y érigées en vue de dresser l'état des lieux de sortie, imposé le cas échéant dans le titre constitutif. »

#### Amendement VIII

Il est introduit un article 46 nouveau qui se lit comme suit :

« **Art. 46.** L'article 14-11 de la loi précitée du 22 octobre 2008 est complété par les alinéas suivants :

« Ce droit de rétention confère au superficiaire le droit:

- en cas de fin du droit de superficie par l'expiration du terme ou pour toute autre cause non imputable au superficiaire, de même qu'en cas de cessation d'activité du

superficiaire, de continuer à jouir de ces constructions jusqu'au remboursement intégral de leur valeur actuelle;

- en cas de fin du droit de superficie avant terme et pour faute du superficiaire d'interdire à la personne ayant accordé le droit de superficie l'entrée en jouissance et de disposer de ces constructions sans pour autant conférer au superficiaire le droit de jouir lui-même de celles-ci.

La personne ayant accordé le droit de superficie ne peut accorder un nouveau droit de superficie à une tierce personne portant sur des constructions dont la valeur actuelle n'a pas été intégralement payée.

A défaut d'accord entre parties, la valeur actuelle des constructions est déterminée par expertise, dont les modalités sont arrêtées dans le titre constitutif, chacun en assumant la moitié des frais.

La valeur ainsi déterminée lie toutes les parties et la personne ayant accordé le droit de superficie est libérée de ses obligations en remboursant cette valeur au superficiaire. »

#### Amendement IX

Il est introduit un article 47 nouveau qui se lit comme ci-dessous. Les articles subséquents du projet de loi 6704 sont par conséquent renumérotés.

« **Art. 47.** Il est introduit à la loi précitée du 22 octobre 2008, sous une nouvelle section 4 un article 14-14 nouveau :

##### « Section 4 - Dispositions transitoires

**Art. 14-14.** Les droits de superficie valablement conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi restent régis pour leur durée de validité par les dispositions contenues dans les actes les ayant constitués.

Toute prorogation de la durée d'un tel droit de superficie est soumise aux dispositions des articles 14-1 à 14-13 tel qu'introduits par la loi du xx.xx.2016. »

#### C) Commentaire des amendements

**Ad Amendement I :** L'amendement I introduit un article 39 nouveau qui a pour objet de modifier l'article 14-1 du pacte logement. A l'alinéa 1<sup>er</sup> les termes « à un superficiaire » sont supprimés. Les nouveaux alinéas 2, 3 et 4 de l'article 14-1 distinguent entre un immeuble à destination d'habitation et un immeuble à destination autre que l'habitation.

En effet, le droit de superficie concernant un immeuble à destination d'habitation et le droit de superficie concernant un immeuble à destination autre que l'habitation ne confèrent pas les mêmes droits au superficiaire, notamment pour ce qui concerne le droit d'aliénation et le droit de préemption. Il est partant nécessaire de faire une distinction entre les deux.

**Ad Amendement II :** L'amendement II introduit un article 40 nouveau qui a pour objet de modifier l'article 14-2 du pacte logement.

Dans un souci de respect du principe du parallélisme des formes et des procédures, il est important de prévoir que le titre constitutif et tout éventuel avenant à un tel titre constitutif doivent observer les mêmes règles et procédures d'adoption et de transcription.

Un droit de superficie conférant un droit réel à son bénéficiaire, ces règles et procédures doivent être observées sous peine de nullité.

Les frais de transcription sont à charge du bénéficiaire du droit de superficie.

**Ad Amendement III** : L'amendement III introduit un article 41 nouveau dans le projet de loi qui a pour objet de modifier l'article 14-5 du pacte logement.

Le droit d'aliéner le droit de superficie est réservé aux seuls superficiaires d'un droit de superficie concernant des immeubles à destination d'habitation.

Pour répondre à un besoin pratique des personnes accordant un droit de superficie concernant des immeubles à destination autre que l'habitation de garder la mainmise sur le droit accordé, l'aliénation d'un tel droit de superficie ne constitue plus un droit pour le superficiaire, mais simplement une faculté à laquelle la personne accordant le droit de superficie est libre de donner droit ou non.

Un droit de superficie étant un droit réel accordé intuitu personae, tout changement dans le chef du superficiaire doit faire l'objet d'un avenant au titre constitutif.

Cet article accorde le droit d'hypothéquer tout droit de superficie à la seule condition d'en informer au préalable la personne ayant accordé le droit.

Cet article accorde finalement encore le droit de grever l'immeuble objet du droit de superficie de servitudes, mais à condition d'un accord écrit et préalable de la personne ayant accordé le droit de superficie.

Ces informations, respectivement accord préalable sont imposés afin de permettre à la personne ayant accordé le droit de superficie de pouvoir veiller à ce que les conditions à l'exercice de ce droit soient respectées.

**Ad Amendement IV** : L'amendement IV introduit un article 42 nouveau qui a pour objet de modifier l'article 14-6 du pacte logement.

Cet article reprend le principe que la personne ayant accordé le droit de superficie retrouve à l'expiration du droit de superficie sa propriété dans son pristin état.

**Ad Amendement V** : L'amendement V introduit un article 43 nouveau qui a pour objet de modifier l'article 14-7 du pacte logement.

Dans un souci de flexibilité et par application du principe de la liberté contractuelle, il y a lieu de permettre aux parties de déroger au principe qu'un superficiaire puisse jouir pendant la durée du droit des constructions existantes dont il n'a pas payé le prix.

**Ad Amendement VI** : L'amendement VI introduit un article 44 nouveau qui a pour objet de modifier l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 14-9 du pacte logement. Il y est précisé que l'article 14-9 vise l'immeuble à destination d'habitation.

Il est impératif de limiter le droit de préemption en cas de vente de l'immeuble faisant l'objet du droit de superficie aux droits de superficie concernant des immeubles à destination d'habitation, pour éviter que toute aliénation à une entité publique d'un immeuble à destination autre que l'habitation dans une zone d'activité par exemple ne fasse naître dans le chef du superficiaire un tel droit de préemption.

**Ad Amendement VII** : L'amendement VII introduit un article 45 nouveau qui a pour objet d'ajouter un 4<sup>ème</sup> tiret à l'alinéa 1<sup>er</sup> et un alinéa 2 à l'article 14-10 du pacte logement.

La pratique a montré que des superficiaires ne respectent de plus en plus souvent pas leurs obligations contractuelles. Les causes d'extinction du droit de superficie sont partant complétées par la faute du superficiaire. Une telle faute justifie d'éteindre le droit de superficie pouvant être notamment le non-respect des conditions et obligations fixées dans le titre constitutif.

La pratique a encore montré qu'il est impératif de prévoir dans la loi qu'à la fin du droit de superficie la personne ayant accordé le droit de superficie ne peut se voir refuser l'accès à l'immeuble et aux constructions y érigées afin de lui permettre de dresser l'état des lieux de sortie.

**Ad Amendement VIII:** L'amendement VIII introduit un article 46 nouveau qui a pour objet de compléter l'article 14-11 du pacte logement par 4 alinéas nouveaux.

L'étendue du droit de rétention dont dispose un superficiaire à l'expiration du droit de superficie doit être fonction des causes d'extinction de ce droit. Il y a ainsi lieu de distinguer entre une fin du droit du simple fait de l'expiration du terme fixé, respectivement une fin non imputable au superficiaire et d'un autre côté une fin prématurée du fait d'une non-observation par le superficiaire de ses obligations contractuelles.

Il est dans ce contexte encore nécessaire que le texte prévoit les modalités d'évaluation de ces constructions.

**Ad Amendement IX:** L'article 47 nouveau du projet de loi 6704 a pour objet d'insérer une nouvelle section 4 et un nouvel article 14-14 dans le pacte logement. Il s'agit d'une disposition transitoire. En effet, différents droits de superficie en cours de validité ont encore été établis sous l'ancienne loi de 1824 abrogée par la loi du 22 octobre 2008 dite Pacte Logement, tandis que les plus récents l'ont été sous cette loi du 22 octobre 2008.

Ne pouvant, pour les anciens droits de superficie toujours en vigueur, faire revivre la loi abrogée de 1824, il faut prévoir, dans un souci de sécurité juridique, que tous les droits de superficie en vigueur restent régis par les dispositions contenues dans les actes les ayant constitués.

## Texte coordonné

### Pacte Logement - Chapitre 2

#### Chapitre 2 - Du droit de superficie

##### Section 1re - Dispositions générales

**Art. 14-1.** Par dérogation à l'article 552 du Code civil, le droit de superficie est un droit réel, conféré par le propriétaire d'un immeuble à un superficiaire, moyennant paiement d'une contribution financière à convenir entre le propriétaire et le superficiaire, suivant un titre constitutif, autorisant le superficiaire à y ériger des constructions qui seront sa propriété jusqu'à l'expiration du droit de superficie.

Le droit de superficie peut concerner soit un immeuble à destination d'habitation, soit un immeuble à destination autre que l'habitation.

Est considéré comme un immeuble à destination d'habitation tout immeuble dont la destination primaire et principale est le logement à des fins d'habitation.

Est considéré comme un immeuble à destination autre que l'habitation tout immeuble dont la destination primaire et principale est une activité commerciale, artisanale, industrielle ou autre à l'exclusion de la destination à des fins d'habitation.

**Art. 14-2.** Le titre constitutif ou tout avenant au titre constitutif est revêtu de la forme notariale ou prend la forme d'un acte administratif.

Le titre constitutif est transcrit Tout titre constitutif et tout éventuel avenant au titre constitutif doivent être transcrits aux frais du superficiaire au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel l'immeuble est situé.

Ces dispositions sont à respecter sous peine de nullité.

**Art. 14-3.** Le droit de superficie ne peut être établi, sous peine de nullité, pour un terme excédant quatre-vingt-dix-neuf années, sauf la faculté de le renouveler expressément, suivant accord entre le propriétaire et le superficiaire.

Le titre constitutif doit indiquer le terme sous peine de nullité.

**Art. 14-4.** Tout titre constitutif doit, sous peine de nullité, comprendre un état des lieux de l'immeuble.

##### Section 2 – Des droits et obligations du superficiaire et du propriétaire

**Art. 14-5.** Le superficiaire a la faculté d'aliéner son droit, de l'hypothéquer et de grever l'immeuble de servitudes pendant la durée du droit de superficie.

Le superficiaire bénéficiant d'un droit de superficie sur un immeuble à destination d'habitation a la faculté d'aliéner son droit pendant la durée du droit de superficie.

Sauf disposition contraire dans le titre constitutif, le superficiaire bénéficiant d'un droit de superficie sur un immeuble à destination autre que l'habitation n'a pas le droit d'aliéner, de donner en location ou de céder de quelque façon que ce soit son droit de superficie.

Tout changement dans le chef du superficiaire doit faire l'objet d'un avenant au titre constitutif.

Le superficiaire peut hypothéquer pendant la durée du droit de superficie tant son droit de superficie que l'immeuble à condition d'en informer au préalable la personne ayant accordé le droit de superficie.

Le superficiaire peut également grever l'immeuble de servitudes pendant la durée du droit de superficie à condition d'avoir obtenu l'accord écrit préalable de la personne ayant accordé le droit de superficie.

Les conditions liées à l'exercice de ces droits sont fixées dans le titre constitutif.

Le titre constitutif peut prévoir des pénalités et sanctions en cas de non-respect par le superficiaire des modalités de mise en œuvre du droit de superficie ou de ses obligations.

**Art. 14-6.** Le superficiaire dispose pleinement, en sa qualité de propriétaire, des constructions faites par lui pendant la durée du droit de superficie.

Il peut notamment les démolir ou les enlever, à condition toutefois de remettre l'immeuble, ~~à l'expiration du droit de superficie,~~ dans l'état où il se trouvait avant la construction.

Sauf disposition contraire dans le titre constitutif, il en va de même pour les constructions existantes au jour de la signature du titre constitutif et pour lesquels le superficiaire a payé la valeur au propriétaire.

**Art. 14-7.** Sauf disposition contraire dans le titre constitutif, le superficiaire jouit pleinement des constructions existantes au jour de la signature du titre constitutif, et dont il n'a pas payé la valeur au propriétaire. Il exerce tous les droits attachés à la propriété de ces constructions sans toutefois pouvoir en aucun cas en diminuer la valeur.

**Art. 14-8.** Le superficiaire supporte toutes les impositions et taxes établies sur l'immeuble et sur les constructions.

**Art. 14-9.** En cas d'aliénation de l'immeuble à destination d'habitation faisant l'objet d'un droit de superficie, le superficiaire bénéficie d'un droit de préemption sur l'immeuble, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du propriétaire parent ou allié jusqu'au quatrième degré inclusivement ou qu'il ne fasse l'objet d'une cession gratuite.

Le propriétaire adresse au superficiaire par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le propriétaire doit avertir le superficiaire qu'il a le droit de faire une contre-proposition.

Le superficiaire dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si le superficiaire a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi au Grand-Duché, ce délai est prorogé d'un mois. L'immeuble ne peut être vendu à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le superficiaire. Le droit de préemption peut uniquement être exercé si les droits du superficiaire portent sur l'ensemble de l'immeuble mis en vente.

En cas de vente de l'immeuble à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef du superficiaire, le superficiaire lésé peut réclamer des dommages et intérêts au vendeur.

### **Section 3 – De la fin du droit de superficie**

**Art. 14-10.** Le droit de superficie prend fin s'éteint, entre autres, par:

- la confusion;
- la perte totale ou l'expropriation totale de l'immeuble;
- la prescription extinctive de trente ans ;
- la faute du superficiaire tel notamment en cas de non-respect des conditions et obligations fixées dans le titre constitutif.

Le superficiaire, dont le droit de superficie s'éteint pour quelque raison que ce soit ne peut refuser l'accès à l'immeuble et aux constructions y érigées en vue de dresser l'état des lieux de sortie, imposé le cas échéant dans le titre constitutif.

**Art. 14-11.** A l'expiration du droit de superficie, la propriété des constructions visées à l'article 14-6 passe au propriétaire, à charge par lui de rembourser la valeur actuelle de ces constructions au superficiaire, qui, jusqu'au remboursement, détiendra un droit de rétention.

Ce droit de rétention confère au superficiaire le droit:

- en cas de fin du droit de superficie par l'expiration du terme ou pour toute autre cause non imputable au superficiaire, de même qu'en cas de cessation d'activité du superficiaire, de continuer à jouir de ces constructions jusqu'au remboursement intégral de leur valeur actuelle;
- en cas de fin du droit de superficie avant terme et pour faute du superficiaire d'interdire à la personne ayant accordé le droit de superficie l'entrée en jouissance et de disposer de ces constructions sans pour autant conférer au superficiaire le droit de jouir lui-même de celles-ci.

La personne ayant accordé le droit de superficie ne peut accorder un nouveau droit de superficie à une tierce personne portant sur des constructions dont la valeur actuelle n'a pas été intégralement payée.

A défaut d'accord entre parties, la valeur actuelle des constructions est déterminée par expertise, dont les modalités sont arrêtées dans le titre constitutif, chacun en assumant la moitié des frais.

La valeur ainsi déterminée lie toutes les parties et la personne ayant accordé le droit de superficie est libérée de ses obligations en remboursant cette valeur au superficiaire.

**Art. 14-12.** Pour les constructions visées à l'article 14-7, le superficiaire ne dispose plus d'aucun droit sur celles-ci à l'expiration du droit de superficie, sans être en droit de réclamer une quelconque indemnité ni prix au propriétaire.

**Art. 14-13.** A la fin du droit de superficie, le propriétaire a contre le superficiaire une action personnelle en dommages-intérêts pour les dégradations occasionnées par la négligence et le défaut d'entretien de l'immeuble ou des constructions existantes au jour de la signature du titre constitutif et dont il n'a pas payé la valeur au propriétaire, ainsi que pour la perte des droits que le superficiaire a laissé prescrire par sa faute.

### **Section 4 - Dispositions transitoires**

Art. 14-14. Les droits de superficie valablement conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi restent régis pour leur durée de validité par les dispositions contenues dans les actes les ayant constitués.

Toute prorogation de la durée d'un tel droit de superficie est soumise aux dispositions des articles 14-1 à 14-13 tel qu'introduits par la loi du xx.xx.2016.