

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 2 (1929)

**Heft:** 3

**Artikel:** Droit de superficie

**Autor:** Bernoulli, Hans

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-118947>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 06.02.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# L'HABITATION

Organe de l'Union suisse pour l'amélioration du logement

Paraît tous les mois  
Abonnement 6 frs.  
Etranger 8.50 frs.

Edition : NEULAND VERLAG S. A., Bäckerstrasse, 38, Zürich.  
Rédaction : A. HÖCHEL, 8, rue H.-B. de Saussure, Genève.  
Administration : Impr. Nationale, 10, rue A.-Vincent, Genève.

Mars 1929

2<sup>e</sup> année N<sup>o</sup> 3

## Droit de superficie

Prof. Hans Bernoulli, Bâle.

Lorsqu'on s'efforce d'organiser d'une manière rationnelle et économique un quartier urbain, de tracer avec logique le réseau des avenues, d'ordonner les bâtiments de façon hygiénique, on se heurte toujours en dernier lieu à un grand obstacle: les limites des propriétés privées. Il faut alors recourir aux échanges et aux remaniements parcellaires, ou, si l'on ne peut aboutir par ces moyens, entrer dans la voie toujours longue et dispendieuse de l'expropriation.

Et lorsqu'enfin tout est réglé, que plan d'ensemble et système de parcellement sont agréés de tous, le résultat demeure médiocre. Même dans le cas le plus favorable, lorsqu'il s'agit d'un quartier en ordre discontinu, on ne peut éviter une grande diversité dans les hauteurs, les alignements et le genre des bâtiments; toute vue d'ensemble fait défaut, il n'y a qu'irrégularité et le plus souvent laid extrême. Chaque parcelle est utilisée au hasard des fantaisies individuelles. Cependant, si le programme de construction est très important, s'il s'agit de créer toute une colonie, on préfère beaucoup utiliser les domaines étendus; aussi les grandes propriétés sont-elles inévitablement sacrifiées les premières à l'extension urbaine; et l'on semble ignorer souvent tout ce que représente de beauté et d'agrément pour une ville ces vastes et magnifiques espaces non bâtis. Il n'en fut pas toujours ainsi.

L'ordonnance régulière et systématique que l'on peut observer encore dans les vieilles parties de Zurich, de Winterthur, de Berne, de Morat ou de Thoune, comme dans le petit Bâle, comme à Soleure, à Bienne et dans bon nombre d'autres anciennes villes, résulte essentiellement du fait que le sol appartenant jadis à la communauté, était de ce fait propriété d'un seul. On le répartissait alors aux nouveaux bourgeois, par quartiers, suivant un ordre bien défini. Mais avec le développement et le morcellement progressif de la propriété foncière privée, qui caractérise les temps modernes, la possibilité de diriger systématiquement l'extension urbaine disparut. Et cependant, aujourd'hui plus qu'autrefois, il serait nécessaire de développer les villes suivant un plan logique et raisonné; car la pose d'un réseau multiple de conduites souterraines, le coût élevé de construction et d'entretien des chaussées, l'établissement des lignes de tramways enfin, posent des problèmes complexes et jadis inconnus. Certes, la construction de vastes groupes d'immeubles sur de grands domaines, l'acquisition de plusieurs par-

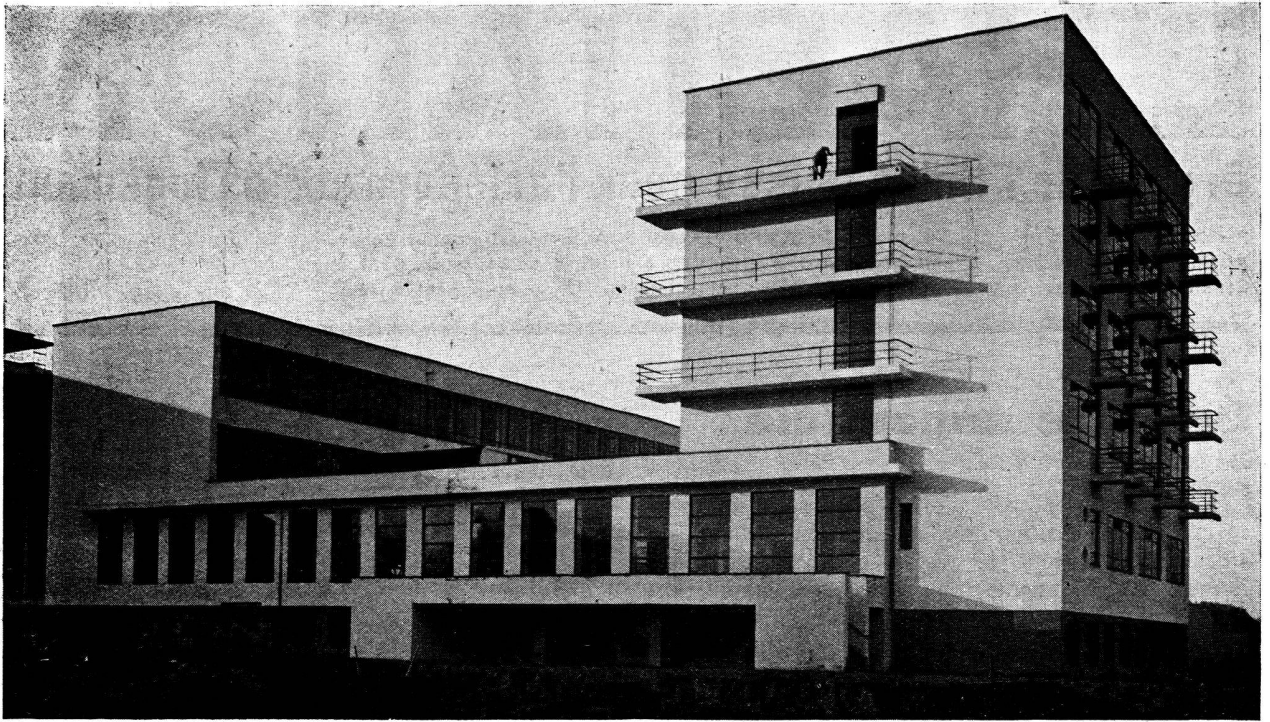
celles contiguës par une même société immobilière, l'achat, par les municipalités, de terrains à bâtir, constituent un premier effort pour se libérer des entraves qu'oppose le morcellement des propriétés privées à une extension rationnelle des villes. Mais ces tentatives sont encore trop rares, et la grande masse des constructions privées s'édifie sans ordre, et au hasard.

Aujourd'hui, pourtant, le Code civil suisse offre un moyen de remédier à ce fâcheux état de chose: il permet de distinguer entre la propriété d'un fonds et celle de l'immeuble qu'on y construit. Ainsi, les municipalités peuvent concéder à des constructeurs privés des terrains communaux dont elles conservent la propriété, et où elles sont en mesure d'exiger une ordonnance logique et économique dans la construction. Cette cession à terme de domaines communaux à des particuliers ou à des sociétés privées supprimerait la façon cahotique et ridicule suivant laquelle se développent aujourd'hui les villes.

On sait que l'exercice du droit de superficie héréditaire est très répandu en Angleterre. Quoique les terrains à bâtir soient loués aux particuliers non par les communes, mais par de grands propriétaires, l'exemple de ce pays est pour nous plein d'enseignements. On fait usage du droit de superficie pour les établissements industriels et commerciaux comme pour les stations balnéaires ou les divers quartiers de Londres. Mais c'est surtout dans la création de cités-jardins telles que Hampstead et Welwyn près de Londres, qu'apparaissent les excellents effets du droit de superficie. On a organisé là, jusque dans les moindres détails, des localités considérables, où techniciens et artistes ont pu donner toute la mesure de leurs capacités.

Capacités qui d'ailleurs ne manquent pas chez nous, mais qui trop souvent ne trouvent pas à s'employer. En Suisse, si l'on excepte quelques essais tentés à Lausanne et à Berne, seule la ville de Bâle a largement fait usage du droit de superficie. En 1913, la Basler Wohngenossenschaft bâtit sur un grand terrain cédé à bail. Après la guerre la ville arrondit encore son domaine dans le quartier de l'ouest, et loua pour quarante ans de vastes parcelles à des sociétés coopératives. En même temps, les grands espaces possédés par la ville au nouveau port du Rhin furent loués à diverses industries. Récemment encore, une vaste surface en plein centre a été louée pour la construction d'un garage important.

\*



**Bauhaus Dessau :** A gauche le bâtiment pour l'enseignement théorique, à droite les studios, au centre l'aula.

Voici un exemple de contrat utilisé à Bâle et dont la publication présente un certain intérêt, car ce genre d'opération est pour ainsi dire inconnu en Suisse romande:

*Article 1.* — La Commune de Bâle-ville concède à la Société Coopérative d'Habitation..... un droit de superficie sur: une partie de la parcelle ..... section du registre foncier de Bâle, d'une contenance de ..... are..... mètre carré.

*Article 2.* Ce droit de superficie a le caractère d'un droit distinct et permanent dans le sens de l'article 779 du Code Civil suisse.

Son immatriculation sera requise sur feuillet spécial au registre foncier de Bâle, en application des dispositions légales: Code Civil suisse et règlement du Registre foncier. Le Registre foncier de Bâle-ville est chargé d'opérer les inscriptions nécessaires.

*Article 3.* — Le présent contrat, réglant ce droit de superficie, est conclu pour une durée de quarante ans.

*Article 4.* — Un an au plus tard avant la fin du délai de 40 ans, prévu à l'article 3 ci-dessus, les parties s'engagent à entrer en pourparlers sur la prolongation du contrat. La Société Coopérative d'Habitation se réserve le droit d'exiger de la Commune de Bâle-ville une prolongation de 30 ans, sous préjudice d'une révision du montant de la redevance due pour l'usage du droit de superficie.

Pour la révision du montant de la redevance, on se basera sur la valeur du terrain au moment de la conclusion du contrat.

*Article 5.* — La Société Coopérative ..... a le droit d'utiliser le terrain grevé du droit de superficie selon les clauses du présent contrat pour la construction de maisons d'habitation et le terrain

non construit pour des cours, jardins et dépendances. La construction et la location de locaux à destination commerciale ne sont autorisées qu'avec l'assentiment du Conseil d'Etat.

*Article 7.* — Le droit de superficie est cessible. Il peut être grevé d'hypothèque ou autres charges par le superficiaire. Aucun changement ne pourra être apporté au droit de superficie sans l'autorisation préalable du Conseil d'Etat.

*Article 8.* — La Société Coopérative paiera une redevance annuelle pour l'usage du droit de superficie, fixée comme suit:

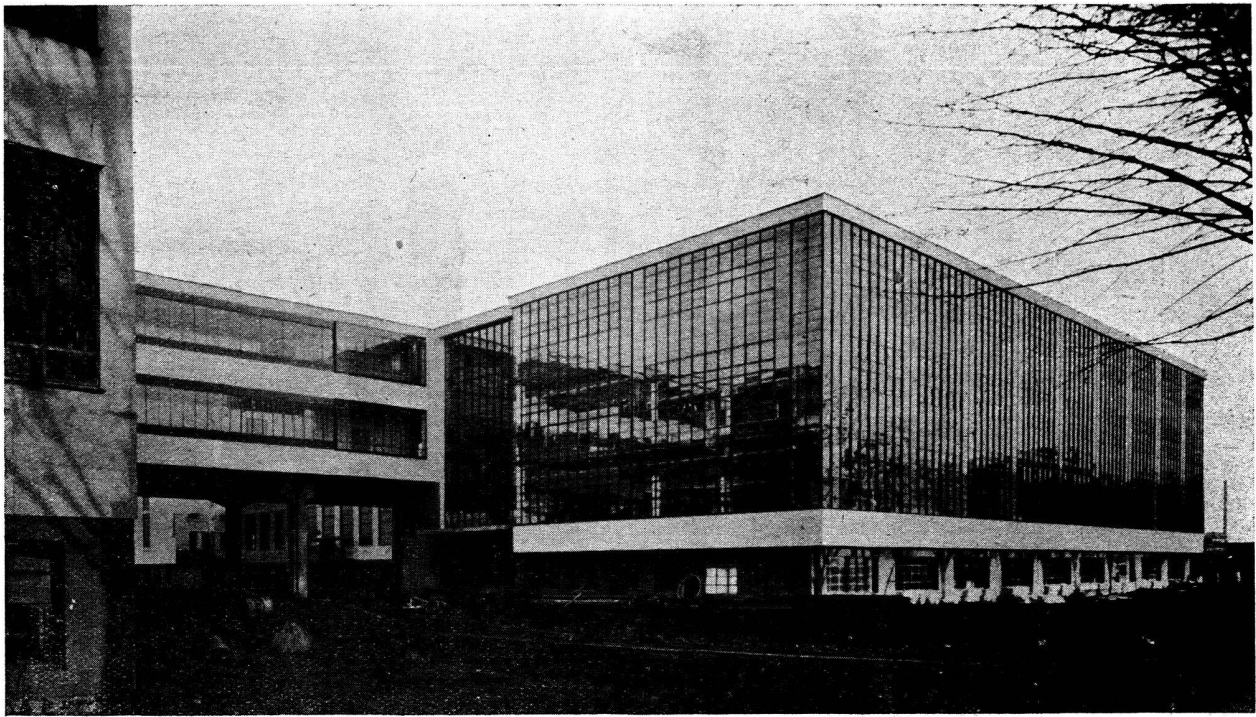
pour la première année: 20 cts. par m<sup>2</sup> (vingt centimes par mètre carré); pour la cinquième année et les années suivantes: 60 cts. par mètre carré (soixante centimes par mètre carré).

En garantie du paiement de la redevance, une inscription d'hypothèque légale pour une somme se montant au triple de la dernière redevance convenue sera prise au Registre foncier. Tous les impôts et charges publiques concernant les constructions sont à payer par la Société Coopérative d'Habitation, ainsi que l'assurance-incendie, l'éclairage et la voirie des chemins.

*Article 9.* — La Société Coopérative d'Habitation s'engage à construire selon les plans acceptés et sanctionnés par le Conseil d'Etat et à entretenir convenablement ces constructions pendant la durée du contrat.

*Article 10.* — Le droit de superficie s'éteindra à l'expiration du délai fixé par le présent contrat en date du ....., à moins qu'un nouveau contrat ne soit intervenu.

*Article 11.* — A l'extinction du droit de superficie, même si le contrat était annulé prématurément, toutes les constructions et aménagements se



**Bauhaus Dessau** : Le bâtiment des ateliers. (Architecte : Walter Gropius).

trouvant sur le terrain grevé du droit de superficie deviendront propriété de la Commune de Bâle-ville.

La Société Coopérative d'Habitation sera indemnisée pour les constructions ainsi reprises; l'indemnité étant payable au jour de l'extinction du droit de superficie. Le montant de l'indemnité sera calculé d'après la valeur des constructions et aménagements, déduction faite de la moins-value pour vétusté.

Les subventions éventuelles de la Confédération ou du Canton sont considérées comme amorties dans le calcul de l'indemnité. Si les parties ne peuvent s'entendre sur le montant de l'indemnité, l'arbitrage prévu à l'article 4 tranchera en dernier ressort.

## Bauhaus Dessau

### Une école moderne de construction.

La lutte entre industries plus encore que la concurrence entre artisans, oblige les grandes entreprises à choisir soigneusement et à renouveler régulièrement l'état-major et les cadres de leur personnel.

L'importance de ce recrutement a conduit à la création d'un enseignement non pas seulement théorique tel qu'il se donne dans les écoles techniques ou polytechniques de l'Etat, mais à des cours pratiques souvent organisés par l'entreprise privée elle-même, dans ses propres ateliers. Point n'est besoin de chercher en Amérique chez Ford; des maisons suisses, telle que Sulzer à Winterthour, possèdent de semblables institutions.

S'il est indispensable que le technicien ait une vue d'ensemble, une certaine culture, il est non moins nécessaire qu'il ait déjà pris possession, qu'il ait « pétri » pour ainsi dire la matière de laquelle il tirera les objets fabriqués pour la vente.

L'idée qui a dirigé les promoteurs de l'Ecole du Bauhaus est une combinaison des deux méthodes.

Fondé à Weimar, sous la direction de Walter Gropius et avec l'appui de la ville, les tendances radicales de l'institut provoquèrent certains conflits qui amenèrent un déplacement à Dessau, où la municipalité offrait toutes les facilités d'installation. Les bâtiments furent construits en 1925-26 et reflètent par leur disposition le programme de l'Ecole.

Un premier corps de bâtiment contient les salles de cours, la bibliothèque, les locaux de l'administration; une construction basse dans laquelle se trouve l'aula conduit ensuite aux studios des élèves disposés sur cinq étages avec réfectoire, bains, etc., au rez-de-chaussée. Les ateliers, enfin, sont aménagés dans une construction entièrement vitrée.

L'enseignement englobe: architecture, peinture, sculpture, mise en scène, typographie, tissage, travail sur métaux, ébénisterie, réclame. Chaque élève s'engage pour cinq semestres, dont deux de préparation. Il y avait cet hiver 169 étudiants et étudiantes. Le directeur actuel, Hannes Meyer, de Bâle, a su donner un essor tout nouveau à l'institut en dirigeant l'activité dans le domaine des réalisations pratiques. L'école entreprend et exécute toutes com-