

TABLEAU COMPARATIF EMPHYTEOSE-SUPERFICIE

	EMPHYTEOSE	SUPERFICIE
Terrain nu	Le terrain nu appartient au propriétaire mais l'emphytéote exerce les droits attachés à la propriété sans pouvoir en diminuer la valeur	Le terrain appartient au propriétaire
Constructions existantes	Les constructions existantes appartiennent au propriétaire et l'emphytéote en a la jouissance à ses risques et périls	Les constructions existantes appartiennent au propriétaire et le superficiaire en a la jouissance à ses risques et périls
Constructions à réaliser	Les constructions à réaliser le sont par l'emphytéote qui en a la jouissance mais elles appartiennent au propriétaire et à la fin de l'emphytéose, elles restent la propriété du propriétaire sans contrepartie (sauf dispositions contraires) ou il peut les faire détruire. L'emphytéote ne peut les enlever avant l'expiration de son droit	Rien n'est prévu
Constructions futures	Les constructions futures peuvent être réalisées par l'emphytéote qui en a la jouissance mais à la fin de l'emphytéose, elles appartiennent au propriétaire sans contrepartie (sauf disposition contraire) qui peut alternativement les faire détruire. L'emphytéote peut aussi les enlever avant l'expiration de son droit.	Les constructions futures appartiennent au superficiaire, mais à la fin du droit de superficie, elles appartiennent au propriétaire avec contrepartie (valeur actuelle de celles-ci)
Redevances	Oui	oui ou non
Durée	27 à 99 ans (renouvellement possible)	99 ans maximum (renouvellement possible)
Aliénation du droit	oui	oui
Imposition	aucune	aucune
Titre constitutif	oui	oui