



# **La propriété superficière et la servitude comme outils d'acquisition de droits immobiliers – aspects et différences**

---

Conférence présentée le 5 mai 2016 - Hôtel l'Esterel  
Association de professionnels en droit de passage et  
immobilier du Québec

**Par : Me Jean-François Mercure**  
Avocat – Affaires juridiques Hydro-Québec



# Plan de présentation

---

## **1. La propriété superficière :**

- 1.1 Concept et définition
- 1.2 L'établissement de la propriété superficière
- 1.3 Les droits et obligations du propriétaire superficière
- 1.4 Sa durée et son extinction
- 1.5 Les règles de publicité
- 1.6 Les avantages et inconvénients



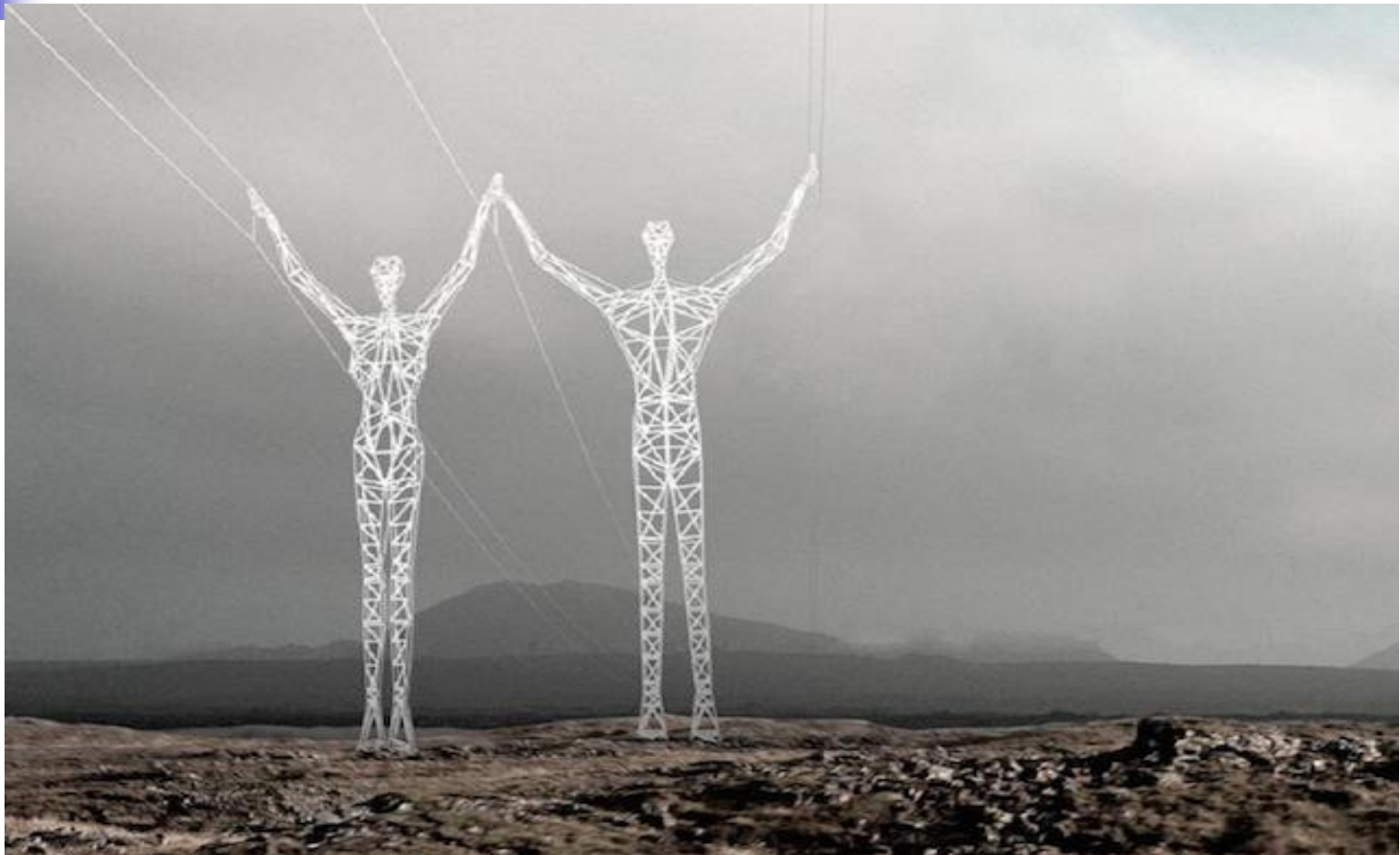
# Plan de présentation - suite

---

## **2. La servitude :**

- 2.1 Concept et définitions
- 2.2 Les modes d'établissement
- 2.3 Les droits et obligations rattachés aux fonds servant et dominant
- 2.4 Sa durée et son extinction
- 2.5 La publicité
- 2.6 Les avantages et inconvénients

# La propriété superficière





## 1.1 La propriété superficière - Concept et définition

---

- Régime codifié aux articles 1110 à 1118 C.c.Q.
- **Définition** (article 1011 C.c.Q.) :

La propriété superficière est celle des constructions, ouvrages ou plantations situés sur l'immeuble appartenant à une autre personne, le tréfoncier.



# Ses attributs

---

- Une construction, un ouvrage ou une plantation
- Érigé sur ou sous
- Un immeuble (le sol ou tréfonds) appartenant à un tiers - **le tréfoncier**
- Propriétaire des ouvrages est le **propriétaire superficiaire ou le superficiaire**



# En clair

---

- Propriété d'un immeuble superposé à un autre immeuble
- En quelque sorte : propriété d'un volume sur ou en dessous du sol
- **Véritable droit de propriété** à l'égard de la superficie occupée par opposition à un démembrement
- Tréfoncier et superficiaire possèdent donc : usus (jouir), fructus (disposer des fruits) et l'abusus (aliéner) - art. 947 C.c.Q.

# La superposition à la verticale





# La superposition à la verticale



# La superposition en dessous





## 1.2 L'établissement de la propriété superficielle

---

Art. 1110 C.c.Q. : **3 modes de création**

- Par la division de l'objet du droit de propriété
- Par la cession du droit d'accession
- Par la renonciation au bénéfice de l'accession



# Par la division de l'objet du droit de propriété

---

- Aliénation (morcellement) par le tréfoncier d'une partie de son immeuble en faveur du superficiaire
- La portion aliénée peut être un volume ou une construction accompagnée d'une réserve de propriété en faveur du tréfoncier pour le reste de l'immeuble (sol, sous-sol)
- Exemple : propriétaire qui cède le fonds de terre à ses enfants et conserve la propriété de la résidence



# Par la division de l'objet du droit de propriété

---

- Se crée par convention : à titre onéreux ou gratuit
- Habituellement : acte volontaire de la part du propriétaire du fonds
- **Effet immédiat** : la propriété superficielle naît dès que la division est effectuée



# Par la cession du droit d'accession

---

## Le droit d'accession :

- Art. 948 C.c.Q. : la propriété d'un bien donne droit à ce qu'il produit et à ce qui s'y unit, de façon naturelle ou artificielle, dès l'union.
- Ainsi, le propriétaire du fonds acquiert automatiquement, **par accession**, toute propriété érigée sur ou sous son terrain



# Par la cession du droit d'accession

---

- Peu utilisé
- Le tréfoncier peut céder par convention ce droit en faveur d'un tiers
- **Le tréfoncier renonce donc à son droit d'obtenir la propriété des accessoires qui s'unissent à son immeuble**
- Cette propriété superficielle prend naissance au fur et à mesure que les constructions, ouvrages ou plantes sont érigés sur le tréfonds par le superficielle



# Par la renonciation au bénéfice de l'accession

---

- Ressemble à la cession du droit d'accession, mais utilisée fréquemment par convention
- N'est que temporaire, car seulement une renonciation en faveur du superficiaire
- Elle peut être tacite ou exprès
- Renonciation tacite : un propriétaire permet qu'un tiers établisse une construction sur son fonds et reconnaît qu'il n'en n'est pas propriétaire





# Par la renonciation au bénéfice de l'accession

---

La renonciation peut être stipulée dans divers actes (i.e. bail, servitude, copropriété, etc.) :

Les parties reconnaissent et conviennent expressément que la SOCIÉTÉ est propriétaire des équipements – tels que définis au paragraphe 4.1 des présentes – qui constituent un réseau au sens du paragraphe 2.2 des présentes, aménagés sous le FONDS SERVANT, la CÉDANTE ayant antérieurement et avant leur installation renoncé à leur égard au bénéfice de l'accession et ce, en faveur de la SOCIÉTÉ.

La CÉDANTE renonce en faveur de la SOCIÉTÉ, leurs représentants et ayants cause, au bénéfice de l'accession relativement à tous les équipements, tels que définis au paragraphe 4.1 des présentes, que la SOCIÉTÉ est autorisée à installer et maintenir en place en vertu des présentes sous le FONDS SERVANT.



## 1.3 Les droits et obligations du propriétaire superficiaire

---

- Art. 1111 C.c.Q. : **Réglés par la convention**, qui peut être verbale ou écrite
- Généralement, la convention prévoira **des droits de servitude accessoires à l'exercice** de la propriété superficiaire
- Par exemple : droit de circuler, droit d'interdire certaines constructions contraires à l'exploitation de l'ouvrage
- À défaut de convention, le tréfonds est automatiquement grevé des servitudes requises (art. 1111 C.c.Q.)



# Les droits et obligations du propriétaire superficiaire

---

- Le propriétaire superficiaire détient sur la superficie qui lui est allouée toutes les prérogatives habituellement reconnues au propriétaire (usus, fructus, abusus)
- Son droit est exclusif sur la superficie occupée
- Peut aliéner son droit, le grever d'une sûreté, le démembrement
- Doit assumer l'entretien et les charges (i.e. taxes) applicables
- Bref, il agit comme un **véritable propriétaire**



## 1.4 Sa durée et son extinction

---

- Art. 1113 C.c.Q. : **perpétuelle ou temporaire**
- Par défaut : perpétuelle comme le droit de propriété
- Mais perpétuité liée à la durée des constructions, ouvrages ou plantations



# Les causes légales d'extinction

---

- **4 circonstances d'extinction** – art. 1114 C.c.Q. :
  - 1) La réunion des qualités du tréfoncier et du superficiaire
  - 2) L'avènement d'une condition résolutoire (i.e. au paiement final du prix de vente)
  - 3) L'arrivée du terme
  - 4) Perte totale des constructions, ouvrages ou plantations



# Le sort des améliorations lors de l'extinction

---

- Sauf disposition contraire dans la convention, l'article 1116 C.c.Q. prévoit que :
  - ✓ le tréfoncier acquiert par accession la propriété des constructions, ouvrages ou plantations en en payant la valeur au superficiaire
  - ✓ Cependant, si la valeur est égale ou supérieure à celle du tréfonds, le superficiaire a le droit d'acquérir la propriété du tréfonds en en payant la valeur au tréfoncier, à moins qu'il ne préfère, à ses frais, enlever les constructions, ouvrages et plantations qu'il a faits et remettre le tréfonds dans son état antérieur. Délai d'exercice : 90 jours de la fin, sinon le tréfoncier conserve la propriété



## 1.5 Les règles de publicité

---

- Soumise à la publicité pour être opposable aux tiers
- Cession du droit d'accession ou la renonciation au bénéfice de l'accession : publication possible que lorsque les constructions ou ouvrages auront été érigés
- Immatriculer les constructions (création d'un numéro de cadastre) et faire publier son titre à l'encontre du tréfonds. Immatriculation = volume occupé



## 1.6 Les avantages...

---

- Peut s'acquérir par prescription acquisitive de 10 ans
- Non-susceptible de s'éteindre par non-usage
- Tréfoncier exempté de la responsabilité et des charges relatives à la superficie occupée et des ouvrages ci-dessus érigés





## 1.6 ...et les inconvénients

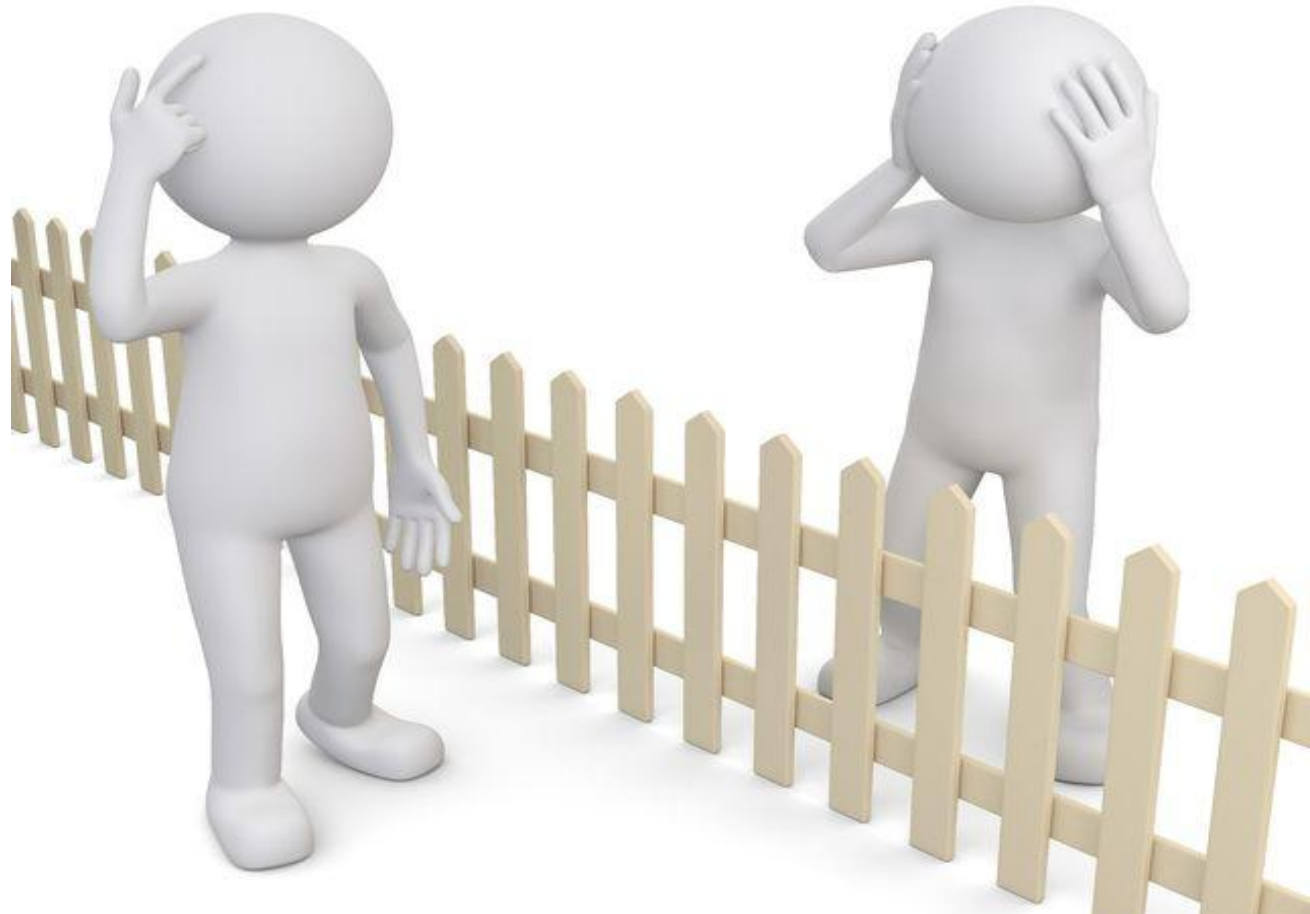
---

- Plus difficile et long quant à sa création que la servitude (notaire, arpentage, morcellement) ;
- Un « transfert d'immeuble » au sens de la *Loi concernant les droits de mutation immobilières* ?? Possible...



# La servitude

---





## 2.1 La servitude - Concept et définitions

---

- Le régime prévu aux articles 1177 à 1194 C.c.Q.
- Définition (art. 1177 C.c.Q.) :

La servitude est une charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent.

Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété.

La servitude s'étend à tout ce qui est nécessaire à son exercice.



# Les caractéristiques

---

- Deux propriétés appartenant à deux propriétaires différents
- Des fonds voisins (fonds assez rapprochés)
- **Servitude réelle** : Charge imposée en faveur d'un autre immeuble (i.e. droit de passage) – un fonds en faveur d'un autre fonds
- **Servitude personnelle** : Droit consenti en faveur du propriétaire d'un immeuble (i.e. droit de coupe ou servitude de puisage d'eau). Caractère réel, mais droit personnel pour son détenteur



# Les définitions

---

- Le **fond servant** : immeuble où s'exerce la servitude
- Le **fond dominant** : immeuble en faveur duquel le droit est exercé
- **L'assiette** (ou l'emprise) : l'endroit précis où s'exerce le droit (i.e. le droit de passage). À défaut, l'assiette confondue avec le fonds servant



## 2.2 Les modes d'établissement

---

- 4 modes de création - art. 1181 C.c.Q. :
  - 1) **Par contrat** (i.e. acte notarié ou seing privé – à titre onéreux ou gratuit)
  - 2) **Par testament**
  - 3) **Par destination du propriétaire** (écrit ou sur un plan un propriétaire affecte certaines de ses propriétés d'une servitude réciproque de passage avant la vente à des tiers)
  - 4) **par la loi** (i.e. en cas d'enclave ou servitude d'écoulement des eaux)



## 2.2 Les modes d'établissement

---

- Pas de nécessité d'un écrit – verbal possible
- Pas de création judiciaire – aucune servitude sans titre
- **Ne peut s'acquérir par prescription acquisitive de 10 ans, même s'il y a possession immémoriale – art. 1181 (2) C.c.Q**
- Par contre, l'assiette de la servitude (ou mode d'exercice) peut se prescrire par possession décennale



## 2.3 Les droits et obligations rattachés au fond dominant

---

- La convention d'abord, le Code après...
- **Droits du propriétaire du fonds dominant :**
  - ✓ Droit aux droits accessoires nécessaires (pas utiles) à l'exercice de la servitude (i.e. servitude de ligne de transport inclut l'interdiction de construire) – art. 1177 al. 2 C.c.Q.
  - ✓ Peut faire tous les ouvrages nécessaires pour exercer et conserver son droit (i.e. travaux d'entretien) – art. 1184 C.c.Q.





## 2.3 Les droits et obligations rattachés au fond dominant

---

- **Obligations du propriétaire du fonds dominant :**
  - ✓ Effectuer les travaux d'entretien du fonds servant
  - ✓ Ne pas aggraver la servitude, sauf si évolution technologique – art. 1186 C.c.Q.
  - ✓ Remettre les lieux dans leur état d'origine à la fin de la servitude – art. 1184 al. 2 C.c.Q.



## 2.3 Les droits et obligations rattachés au fond servant

---

- **Droits du propriétaire du fonds servant :**
  - ✓ Sous réserve des restrictions à la servitude, bénéficie des attributs de la propriété
  - ✓ Peut demander le déplacement, à ses frais, de l'assiette de la servitude s'il a un intérêt à le faire – art. 1186 al. 2 C.c.Q.
  - ✓ Rachat de la servitude, sauf en cas d'enclave si les inconvénients sont plus grands pour fonds servant que les avantages pour le fonds dominant, sauf exclusion au titre – art. 1189-1190 C.c.Q.



## 2.3 Les droits et obligations rattachés au fond servant

---

- **Obligations du propriétaire du fonds servant :**
  - ✓ Ne peut rien faire qui tend à diminuer l'exercice de la servitude ou la rendre moins commode (i.e. empiètement) – art. 1186 al. 2 C.c.Q.
  - ✓ Il est passif face à la servitude – doit la subir



## 2.4 Durée et extinction de la servitude

---

- La servitude est perpétuelle ou à durée fixe
- À l'arrivée du terme, remise en état des lieux par le propriétaire du fonds dominant, sauf exception dans l'acte



# Extinction de la servitude

---

- **5 circonstances d'extinction** – art. 1191 C.c.Q. :
  - 1) La réunion des qualités du propriétaire du fonds dominant et fond servant (par confusion)
  - 2) La renonciation expresse du propriétaire du fonds dominant (acte de renonciation)
  - 3) L'arrivée du terme
  - 4) Par le rachat – art. 1189-1190 C.c.Q.
  - 5) Par non-usage pendant plus de dix ans. Point de départ du calcul des délais : art. 1192 C.c.Q.



## 2.5 La publicité

---

- Pas de nécessité de la publication, sauf pour opposabilité aux tiers
- Publiée à l'encontre du fonds servant
- Ne requiert pas de nouvelle désignation cadastrale
- L'acte à être publié peut porter sur une partie de lot



## 2.6 Les avantages...

---

- Ne requiert pas de morcellement
- Plus facile à préparer que la propriété superficière et moins coûteuse (moins de détails)
- N'est pas un « transfert d'immeuble » au sens de la *Loi concernant les droits de mutation immobilières*



## 2.6 ...et les inconvénients

---

- Puisqu'elle est un démembrement du droit de propriété, est susceptible d'extinction par non-usage pendant plus de 10 ans
- Ne peut s'acquérir par prescription acquisitive de 10 ans, même si la possession est immémoriale
- L'assiette peut être difficile à repérer (surtout pour vieille servitude)





# Conclusion

---



Des questions ?