

L'HYPOTHÈQUE DES « CHALETS » SITUÉS SUR LES TERRES DU DOMAINE DE L'ÉTAT : SUITE, MAIS SANS DOUTE PAS LA FIN

François FRENETTE

Volume 109, Number 3, December 2007

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1045570ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1045570ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

FRENETTE, F. (2007). L'HYPOTHÈQUE DES « CHALETS » SITUÉS SUR LES
TERRES DU DOMAINE DE L'ÉTAT : SUITE, MAIS SANS DOUTE PAS LA FIN.
Revue du notariat, 109(3), 381–390. <https://doi.org/10.7202/1045570ar>

**L'HYPOTHÈQUE DES
« CHALETS » SITUÉS SUR LES TERRES
DU DOMAINE DE L'ÉTAT :
SUITE, MAIS SANS DOUTE PAS LA FIN**

François FRENETTE*

| | |
|---|-----|
| 1. INTRODUCTION | 383 |
| 2. La disparition du principal obstacle au financement hypothécaire | 383 |
| 3. La survie d'écueils susceptibles de compromettre le financement hypothécaire | 385 |
| 3.1 L'écueil afférent à l'objet du droit hypothéqué | 386 |
| 3.2 L'écueil afférent à la publication du titre du débiteur | 386 |
| 4. CONCLUSION | 390 |

* LL.D., notaire à Québec.

1. INTRODUCTION

La question de l'hypothèque des « chalets » situés sur les terres du domaine de l'État a déjà fait l'objet d'un article d'abord publié dans le journal *Entracte* et, ensuite dans le numéro de la *Revue du Notariat* de septembre 2004¹ pour en assurer sa conservation et faciliter son repérage. Le sujet suscite à nouveau l'intérêt, d'une part, parce que le dossier a bel et bien évolué dans le sens que nous avons escompté et, d'autre part, parce que cette évolution, très positive il faut le dire, ne signifie pas pour autant la disparition de toute difficulté de parcours pour le praticien invité à dresser et publier l'acte d'hypothèque donnant ouverture au crédit sollicité par un villégiateur. Notre propos, cette fois, est précisément de relater l'essentiel du changement survenu en la matière, tout en indiquant par la suite en quoi consistent les dangers qui subsistent et qui risquent de compromettre le financement hypothécaire accordé.

2. LA DISPARITION DU PRINCIPAL OBSTACLE AU FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

L'affectation hypothécaire des « chalets » sis sur les terres du domaine de l'État posait problème principalement en raison de l'incertitude qui régnait sur la nature véritable du droit détenu par le locataire dans le « chalet » construit par lui ou acquis de celui qui l'avait construit. Il était en effet difficile, voire impossible, sur la base du bail type alors employé par le ministère des Ressources naturelles et de la Faune (ci-après « MRNF »), de déceler les éléments de droit fondant avec certitude l'existence d'une propriété superficière dudit « chalet ». Or, et tel que prévu, le MRNF a écarté de belle manière cet obstacle au financement hypothécaire lors de la révision complète de son bail type de villégiature², révision entreprise et

1. François FRENETTE, « Hypothèques des 'chalets' situés sur les terres du domaine de l'État : problèmes et solutions », (2004) 106 *R. du N.* 159-175.

2. Voir le communiqué de presse publié le 01/03/07 à l'adresse électronique suivante : <<http://communiqués.gouv.qc.ca/gouvqc/communiqués/GPQF/Mars2007/01/c5866.html>> ou <<http://www.mrnf.gouv.qc.ca/presse/communiqués-detail.jsp?id=6069>>. Nous tenons plus particulièrement à souligner le travail constructif de M. Denis Gagnon, de la Direction des politiques et de l'intégrité du territoire au MRNF, qui était chargé de tenir la main au cheminement de ce dossier complexe et qui a contribué par son ouverture d'esprit à l'élaboration de solutions viables.

menée à terme en collaboration avec la Chambre des notaires du Québec et les grandes institutions de crédit opérant dans la province.

Tous les baux de villégiature consentis par le MRNF depuis la mi-novembre 2006³ contiennent, à titre standard, une renonciation **expresse** au bénéfice de l'accession en faveur du locataire pour toute construction qu'il réalisera sur les lieux loués⁴.

Le droit du locataire d'hypothéquer la propriété superficière de sa construction, c'est-à-dire son « chalet », fait par surcroît l'objet d'une reconnaissance un tant soit peu superfétatoire de la part du MRNF⁵ avec, ce qui est cette fois plus pertinent, son consentement à transférer le bail advenant la réalisation de la sûreté et à étendre, en pareil cas, au créancier ou au tiers acquéreur les avantages de la renonciation au bénéfice de l'accession déjà accordée au locataire ayant signé le bail⁶.

Enfin, il est textuellement prévu que le locataire conserve la propriété de ses constructions en fin de bail, qu'il renonce à tout droit de devenir propriétaire du terrain originellement loué et qu'il doit, sous peine de poursuite en éviction, procéder dans les meilleurs délais à l'enlèvement de l'objet de sa propriété superficière et à la remise des lieux en bon état⁷.

En ce qui a trait aux baux déjà signés avant la mi-novembre 2006, le MRNF offre aux locataires ayant des constructions sur l'emplacement loué la possibilité de remplacer les baux existants par de nouveaux. Le bail type de remplacement contient, *inter alia*, la reconnaissance d'une renonciation tacite au bénéfice de l'accession déjà consentie tant au profit du premier locataire que de toute personne, aux droits de ce dernier *ès qualité* de propriétaire des

3. Le bail type de villégiature du MRNF pour un nouvel emplacement est disponible sur le site officiel du MRNF.

4. Art. 4, 1^{er} alinéa du bail type de villégiature du MRNF pour un nouvel emplacement.

5. Art. 4, 2^e alinéa du bail type de villégiature du MRNF pour un nouvel emplacement. La reconnaissance du Ministre est superfétatoire parce que tout titulaire d'un droit réel et aliénable a la faculté de s'en servir comme instrument de crédit, partant de l'hypothéquer.

6. Art. 4, 2^e alinéa du bail type de villégiature du MRNF pour un nouvel emplacement.

7. Art. 6 du bail type de villégiature du MRNF pour un nouvel emplacement.

constructions, qui a obtenu, par transfert de bail ou autrement, la jouissance paisible du terrain⁸. La teneur de ce bail type de remplacement correspond, quant au reste, aux termes et conditions du bail type ordinaire de villégiature introduit par le MRNF à la mi-novembre 2006.

Qu'il s'agisse d'une première location ou d'une location qui se poursuit par voie de remplacement du document d'origine, le nouveau bail type de villégiature de MRNF contient certaines dispositions de nature à consolider la situation du créancier hypothécaire dont la sûreté aura fait l'objet d'un avis au Ministre. Il s'agit essentiellement de mesures facilitant l'intervention du créancier en vue d'obtenir le maintien en vigueur du bail et/ou d'en obtenir le transfert en son nom⁹.

Voilà donc l'essentiel du changement. Ce qui était autrefois tacite et douteux est désormais explicite et indubitable. La volonté des parties au bail type de villégiature est aujourd'hui en accord avec le droit applicable en vue du résultat escompté : faire en sorte qu'une propriété superficielle du « chalet » puisse naître éventuellement, puisse servir alors d'instrument de crédit et puisse conséquemment faire l'objet d'une affectation hypothécaire.

Il s'agit, en définitive, d'un progrès considérable par rapport à la situation qui prévalait antérieurement. Ce n'est point dire cependant que le notaire n'a plus à faire preuve de vigilance pour assurer l'efficacité d'un financement hypothécaire en l'espèce.

3. LA SURVIE D'ÉCUEILS SUSCEPTIBLES DE COMPROMETTRE LE FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

Le nouveau bail type de villégiature du MRNF qui facilite l'accès au financement hypothécaire ne suffit pas à lui seul à garantir bonne et valable sûreté au créancier. Encore faut-il que l'hypothèque immobilière ne porte pas sur la propriété de n'importe quelle sorte de « chalet ». Encore faut-il également que le titre de propriété portant sur la bonne sorte de « chalet » soit dûment publié.

8. Art. 4, 1^{er} alinéa du bail de remplacement type de villégiature du MRNF pour un emplacement déjà loué.

9. Art. 3, 8 et 11 du bail type de villégiature du MRNF pour un nouvel emplacement.

3.1 L'écueil afférent à l'objet du droit hypothéqué

L'hypothèque porte et ne peut porter, avons-nous déjà affirmé et démontré, que sur des droits¹⁰. En l'occurrence, il s'agit du droit de propriété superficière. Et cette modalité de la propriété, avons-nous déjà également affirmé et démontré, doit avoir pour objet un des immeubles énumérés à l'article 1011 C.c.Q.¹¹, soit plus précisément une « construction » dans le cadre du dossier à l'étude. Cette construction, familièrement désignée sous le terme équivoque de « chalet », doit pour sa part correspondre à un immeuble au sens du 1^{er} alinéa de l'article 900 C.c.Q., et non pas au sens des articles 901 ou 903 C.c.Q.¹², qui réfèrent à des immeubles fictifs incapables de servir de substrat à la propriété superficière.

Aussi, le notaire doit-il avoir l'intime conviction au moment de la signature de l'acte d'hypothèque immobilière que le débiteur est, d'une part, propriétaire du fameux « chalet » et, d'autre part, que ce « chalet » rencontre les exigences du droit positif en matière de qualification suivant le 1^{er} alinéa de l'article 900 C.c.Q. Sans être tenu évidemment de faire une descente sur les lieux, il devra, dans son propre intérêt au chapitre de la responsabilité, avoir recueilli et avoir analysé des éléments de preuve suffisants pour fonder sa conviction. Faute d'éléments de preuve ou advenant un doute à la suite de leur appréciation, le praticien devra en informer le créancier et attendre ses instructions avant de procéder à la réception d'un acte incapable de conférer une sûreté immobilière.

3.2 L'écueil afférent à la publication du titre du débiteur

Nous avons déjà disposé des craintes et des obstacles formulés par les institutions de crédit concernant, d'une part, l'inscription au registre foncier d'une hypothèque visant un droit dans un immeuble (i.e. le « chalet ») non identifié par numéro de lot distinct au cadastre

10. François FRENETTE, « De l'hypothèque : réalité du droit et métamorphose de l'objet », (1998) 39 *C. de D.* 803. Voir également : Pierre CIOTOLA, *Droit des sûretés*, 3^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 1999, p. 215 et 437-438 ; Louis PAYETTE, *Les sûretés dans le Code civil du Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1994, p. 112-113 ; Marc BOUDREAULT, *Les sûretés*, R.D./N.S., « Sûretés », Doctrine, Document n° 1, Chambre des notaires du Québec, 1997, n^{os} 302 et s.
11. François FRENETTE, *supra*, note 1, p. 166-169. Art. 1011 C.c.Q. « La propriété superficière est celle des constructions, ouvrages ou plantations [...] »
12. Tel qu'indiqué à (2004) 106 *R. du N.* 281, *errata*, des erreurs de typographie s'étaient glissées aux pages 168 et 169 de notre article paru à (2004) 106 *R. du N.* 161 au sujet du texte devant se rapporter aux articles 903 et 900 C.c.Q.

et d'autre part, l'étendue de la protection que procure en l'espèce l'inscription de l'hypothèque au registre foncier¹³. Ces craintes et ces obstacles sont et ont toujours été non fondés. Ils ont été avancés, en toute bonne foi, du fait d'une mauvaise intelligence des articles de loi applicables en l'espèce.

Si l'inscription en bonne et due forme de l'hypothèque au registre foncier n'est pas une véritable source d'appréhension ou de difficulté, la publication du titre de propriété superficielle du débiteur est, pour sa part, une affaire plus délicate et complexe qu'il n'en paraît.

Précisons de suite toutefois que la publication du titre de propriété superficielle doit avoir lieu pour avoir quelque effet vis-à-vis des tiers, et ce, même lorsque cette propriété résulte d'une renonciation au bénéfice de l'accession¹⁴. Toute jurisprudence à l'effet contraire¹⁵ prenant sa source dans un arrêt mal fondé rendu avant l'introduction des dispositions actuelles du *Code civil du Québec*¹⁶ en matière de publicité des droits, doit en effet être ignorée. Le faux, maintes fois répété, ne devient pas pour autant le vrai. Il serait donc parfaitement suicidaire pour un notaire de gouverner sa conduite sur toute autre chose que l'exigence du texte du 1^{er} alinéa de l'article 2938 C.c.Q. Bref, la propriété superficielle est, comme droit réel immobilier, soumise à la publicité. Point !

Le propriétaire superficielle a évidemment tout intérêt à publier son titre, mais son créancier hypothécaire n'a pas le choix d'accepter que ce titre ne soit pas publié. Il en va de la sauvegarde de sa cause légitime de préférence sur les autres créanciers. Son hypothèque, est-il prévu au Code, ne prend effet et rang à l'égard des tiers « qu'à compter de l'inscription du titre du constituant »¹⁷.

13. François FRENETTE, *supra*, note 1, p. 173-174.

14. *Léveillé c. Caisse populaire Desjardins de Ste-Anne-des-Plaines*, [1994] R.D.I. 255 (C.S.).

15. *Texaco Canada Inc. c. Communauté urbaine de Montréal*, [1995] R.J.Q. 602 (C.Q.); *Blanchet c. Claude*, [1994] R.D.I. 697 (C.S.); *Les Placements Bernard Fradet Inc. c. Banque Nationale du Canada et al.*, [1998] R.D.I. 619 (C.S.); *Procureur général du Québec c. Les développements de demain Inc. et al.*, [2001] R.D.I. 436 (C.S.); *Boily c. Tremblay et al.*, [1976] C.S. 1774.

16. *Boily c. Tremblay et al.*, [1976] C.S. 1774.

17. Art. 2943.1 (1^{er} al.) et 2948 (1^{er} al.) C.c.Q. L'exception prévue au 2^e alinéa de l'article 2943.1 C.c.Q. référant au cas où le titre du constituant est originaire de l'État, vise les situations où une propriété est passée du domaine public au domaine privé. En l'espèce, l'État n'a jamais été propriétaire du « chalet » construit par le locataire et sa renonciation au bénéfice de l'accession n'a pas pour effet en soi de constituer la propriété superficielle dudit « chalet ».

Cela étant dit et revenant au contexte du financement hypothécaire sous étude, il suit que le notaire instrumentant a l'incontournable obligation de vérifier si le titre de propriété du débiteur a été dûment publié et, advenant le cas où nul n'y aurait pourvu, d'y veiller lui-même¹⁸. À cet égard, il ne suffit pas uniquement que le bail de villégiature soit publié¹⁹.

Le bail a trait en l'occurrence à l'usage du tréfonds²⁰. Il a pour but premier de procurer au villégiateur la « jouissance »²¹ du terrain pendant un certain temps. C'est ce droit personnel à l'usage du terrain et non pas le bail lui-même qui, par la grâce du 1^{er} alinéa de l'article 1852 C.c.Q., est admis à la publicité. Les avantages de la publicité ne s'étendent donc pas à la renonciation expresse au bénéfice de l'accession insérée au bail parce que cette renonciation n'est pas, à proprement parler, un droit « résultant du bail »²². Le bail lui sert uniquement de véhicule matériel²³. Qui plus est hélas, la renonciation au bénéfice de l'accession n'opère pas, *stricto sensu*, « constitution » de la propriété superficière. Cette renonciation rend l'usager du sol simplement créancier de l'engagement du tréfon-

18. Il ne lui suffit pas de prétendre que l'hypothèque consentie ou sur le point d'être consentie est valide parce que la renonciation au bénéfice de l'accession du Ministre et sa reconnaissance de propriété superficière étaient implicitement contenues aux baux signés avant la mi-novembre 2006. D'une part, l'implicite est toujours sujet à controverse. D'autre part, les termes exprès employés dans les nouveaux baux pour fonder l'existence d'une propriété superficière garantissent l'efficacité de la sûreté hypothécaire dans la mesure seulement où le titre même du débiteur est publié. Comme la formulation des anciens baux ne permet en aucune façon de procéder à la publication du titre de propriété superficière du débiteur, il importe donc que ce dernier signe le bail type de remplacement offert par le MRNF à ses anciens locataires, bail type de remplacement qui, lui, contient les ingrédients nécessaires à telle publication.

19. Art. 2934.1, 2^e al. C.c.Q. : « Cette inscription ne vaut que pour les droits soumis ou admis à la publicité qui sont mentionnés dans la réquisition ou, lorsque celle-ci prend la forme d'un sommaire, dans le document qui l'accompagne. »

20. Art. 1111 C.c.Q. : « Le droit du propriétaire superficière à l'**usage du tréfonds** est réglé par la convention. [...] » Les caractères gras sont de nous.

21. Art. 1851 C.c.Q. : « Le louage, aussi appelé bail, est le contrat par lequel une personne, [...], s'engage envers une autre personne, [...], à lui procurer, [...], la **jouissance** d'un bien, [...], pendant un certain temps. » Les caractères gras sont de nous.

22. Art. 1852 1^{er} al. C.c.Q. : « Les droits **résultant** du bail peuvent être publiés. » Les caractères gras sont de nous.

23. Comme, par exemple, la vente et la donation peuvent servir de véhicule à la servitude.

cier²⁴ de ne pas se prévaloir du droit d'accession, conservé par envers lui²⁵, pour devenir propriétaire des constructions éventuellement érigées par l'usager. Par son engagement, le tréfoncier se forclôt tout bonnement du bénéfice de l'accession. Cette obligation du tréfoncier, qui correspond à une créance pour l'usager du sol, ne « constitue » ni ne « transmet » en soi la propriété superficière²⁶. Elle ne permet à la propriété superficière que d'en résulter suivant le terme employé à l'article 1110 C.c.Q. et, devons-nous ajouter, que d'en résulter ultérieurement quand ce droit réel immobilier aura un objet sur quoi porter, c'est-à-dire quand le « chalet » existera²⁷.

S'analysant en un droit personnel, la renonciation au bénéfice de l'accession ne peut par ailleurs faire l'objet d'une inscription au registre foncier. Il ne s'agit pas en effet d'un droit soumis ou admis à la publicité en vertu des articles 2938 à 2940 C.c.Q. Cette lacune de taille en matière de propriété superficière, qui a déjà été portée à l'attention du ministre de la Justice par la Chambre des notaires du Québec il y a quatre ans en vue d'obtenir un amendement au Code civil, ne laisse qu'un choix au praticien pour assurer l'efficacité de l'hypothèque : publier une « reconnaissance » de la propriété superficière du villégiateur. Comme le 1^{er} alinéa de l'article 2938 C.c.Q. soumet à la publicité la reconnaissance d'un droit réel immobilier, comme la propriété superficière est un droit réel immobilier et, enfin, comme le nouveau bail type ordinaire de villégiature ainsi que le bail type de remplacement contiennent une reconnaissance du Ministre à cet effet²⁸, le notaire devra donc, en présentant sa réquisition d'inscription au registre foncier, indiquer de façon spécifique qu'elle a trait tant au droit d'usage résultant du bail qu'à la recon-

24. Art. 1373, 1^{er} al. C.c.Q. : « L'objet de l'obligation est la prestation à laquelle le débiteur est tenu envers le créancier et qui consiste à faire ou à ne pas faire quelque chose. »

25. À cet égard, la renonciation au bénéfice de l'accession se distingue de la cession du droit d'accession par le tréfoncier.

26. Cette situation ne tombe donc pas sous le coup d'application du 1^{er} alinéa de l'article 2938 C.c.Q.

27. Un droit réel requiert l'existence effective et non pas simplement virtuelle de son objet qui, tout en étant une chose susceptible d'appropriation, doit être déterminé. Voir : Henri DE PAGE et René DEKKERS, *Traité élémentaire de droit belge*, 2^e éd., t. V, Bruxelles, Établissements Émile Bruylant, 1975, p. 729-730 ; Christian ATIAS, *Droit civil, les biens*, Paris, Librairies Techniques, 1980, p. 65 ; Jean CARBONNIER, *Droit civil*, t. III, Les biens, Paris, P.U.F., 1969, p. 43 ; André MONTPETIT et Gaston TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, t. III, Montréal, Wilson & Lafleur, 1945, p. 17 ; Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, p. 165-166.

28. Art. 4 et 6 de ces baux.

naissance de la propriété superficière du locataire sur une construction.

4. CONCLUSION

Il faut, en terminant, saluer l'ouverture d'esprit et la longueur de vue dont a fait preuve le MRNF en cherchant et trouvant, avec l'aide des principaux intéressés, une solution juridiquement viable aux difficultés que posait le financement hypothécaire accordé aux titulaires de baux de villégiature sur les terres du domaine de l'État. Pertinentes et justes, les solutions retenues requièrent cependant toujours de la part des notaires du Québec des habitudes de pratique où la prudence et la perspicacité doivent tenir le premier rang.