

## REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2015 EN DROIT DES BIENS

Mathieu DEVINAT

Volume 118, Number 1, 2016

REVUE SÉLECTIVE DE JURISPRUDENCE 2015

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1043462ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1043462ar>

[See table of contents](#)

---

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

---

Cite this article

DEVINAT, M. (2016). REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2015 EN DROIT DES BIENS. *Revue du notariat*, 118(1), 171–194. <https://doi.org/10.7202/1043462ar>

# REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2015 EN DROIT DES BIENS

**Mathieu DEVINAT\***

INTRODUCTION . . . . .	173
1. Les servitudes implicites et les droits accessoires aux servitudes : comment rendre explicite l'implicite ? . . . .	174
1.1 Les servitudes de vue et de non-construction : un angle mort ? . . . . .	175
1.2 La servitude de passage permet-elle de s'immobiliser ? . . . . .	180
2. Les articles 900 et 903 du <i>Code civil du Québec</i> et la machinerie industrielle : immeuble, mais à quel titre ? . .	184
2.1 Immeuble en vertu de l'article 900 C.c.Q. . . . .	184
2.2 Immeuble en vertu de l'article 903 C.c.Q. . . . .	186
3. Propriété superficielle sur un terrain de camping : aspects théoriques et pratiques. . . . .	190
POUR CONCLURE : SE FAIRE JUSTICE SOI-MÊME . . . . .	194

---

\* Professeur titulaire, Faculté de droit, Université de Sherbrooke. L'auteur souhaite remercier Valérie Beaulieu-Pfertzl, étudiante à la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke, à titre d'assistante de recherche pour ce texte, ainsi que la professeure Édith Vézina de l'Université de Sherbrooke pour ses commentaires pertinents à l'égard d'une de ses versions antérieures.



## INTRODUCTION

La présente chronique repose sur une recension des décisions de justice rendues en droit des biens en 2015 par les différentes cours du Québec, plus particulièrement celles dans lesquelles étaient abordées des questions controversées relevant des titres 1 à 4 du livre IV du *Code civil du Québec*.

En lisant les nombreuses décisions de la Cour du Québec (Division des petites créances), de la Cour supérieure et de la Cour d'appel du Québec, nous avons été frappé par le potentiel conflictuel des rapports de voisinage, conflits dont la judiciarisation peine à remplir ses fonctions de rendre justice et d'apaiser les conflits. Il est remarquable que les juges eux-mêmes ressentent parfois le besoin d'exprimer ouvertement leur désapprobation de la multiplication inutile des procédures, des délais qu'elles occasionnent et du manque de jugement des parties qui transforment en conflit des situations que l'on pourrait régler par une simple discussion<sup>1</sup>. En raison de la pérennité des rapports entre voisins, les solutions négociées sont en effet davantage en mesure de protéger les intérêts des parties que les solutions imposées par un tribunal<sup>2</sup>. Les notaires le savent bien.

1. *Lambert c. Lemieux*, 2015 QCCQ 4653, par. 29, 37-39 : « Ni l'une ni l'autre ne doit être félicitée pour ne pas avoir tenté des démarches de conciliation, de médiation et de rapprochement à l'exclusion de l'accord que la demanderesse avait donné qu'il y ait médiation dans le présent dossier [...] » ; *Larose c. Raymond*, 2015 QCCQ 10117, par. 80 : « Il ressort de la preuve que ce sont les malentendus, les problèmes de communication et, surtout, les divergences de points de vue entre les parties qui ont provoqué le ralentissement de certains travaux » ; *Lessard c. Bissonnette*, 2015 QCCQ 2871, par. 22 : « Il faudrait par ailleurs que les parties comprennent la maxime "Vivre et laisser vivre" et cessent par ailleurs de se rendre mutuellement la vie misérable » ; *Liberge c. Babin*, 2015 QCCS 5119, par. 4, 89 : « [...] même si les deux parties déclarent souhaiter la paix, elles continuent la confrontation judiciaire », « Bref, il s'agit d'un dossier judiciarisé essentiellement à cause d'un manque de communication et d'un conflit familial ».
2. *Paquette c. Liboiron*, 2015 QCCQ 10970 ; *Allard c. Martin*, 2015 QCCS 2194 ; *Barbana c. Lanteigne*, 2015 QCCQ 3936, par. 39 ; *Blanchet c. Lepine*, 2015 QCCS 990, par. 97 : « Au terme de ce jugement, le Tribunal rappelle les dispositions de l'article 976 du *Code civil du Québec* qui reconnaît que les relations entre voisins doivent s'apprécier dans un climat relatif de tolérance. La preuve établit que celle-ci a été oubliée dans ce conflit. » ; *Brunelle c. Lebel*, 2015 QCCQ 11043, par. 5 ; *Brunet c. Blais*, 2015 QCCS 2486 ; *Bullerwell c. Cadet*, 2015 QCCQ 2701, par. 97 ; *Côté c. Fortin*, 2015 QCCQ 11278, par. 18 ; *Fazioli c. Durand*, 2015 QCCQ 258, par. 84-85.

L'étude des décisions rendues en 2015 permettrait sans doute d'apprécier l'importance des principes établis dans le nouveau *Code de procédure civile*, et plus particulièrement celui qu'énonce l'article premier : « Les parties doivent considérer le recours aux modes privés de prévention et de règlement de leur différend avant de s'adresser aux tribunaux. »<sup>3</sup> Aux fins de la présente chronique, nous avons cependant écarté les décisions qui relèvent essentiellement du contentieux pour nous pencher sur des questions de droit qui soulèvent des enjeux d'ordre théorique ou pratique.

### **1. Les servitudes implicites et les droits accessoires aux servitudes : comment rendre explicite l'implicite ?**

Plusieurs servitudes donnent lieu à la reconnaissance de droits, d'obligations ou même à d'autres servitudes qui leur seraient implicites, à titre d'accessoires. Leur fondement n'est pas toujours clairement établi, les justifications oscillent entre la loi<sup>4</sup>, la volonté des parties et des considérations pragmatiques.

Une première source communément citée pour reconnaître des droits ou des servitudes implicites est l'article 1177 C.c.Q. (ou son équivalent, l'art. 1111 C.c.Q. dans les cas d'une propriété superficielle) qui prévoit qu'une servitude « s'étend à tout ce qui est nécessaire à son exercice / extends to all that is necessary for its exercise ». Le critère de « nécessité », ainsi que son interprétation judiciaire, ont fait l'objet de discussions et de commentaires, dont certains dans ces pages<sup>5</sup>. Fondés sur des considérations essentiellement pragmatiques, plusieurs cas de figure ont été reconnus par les tribunaux. Par exemple :

[u]ne servitude d'usage de plage peut donner le droit de se baigner, de se faire dorer au soleil, d'utiliser une embarcation et de la laisser sur place. La servitude d'accès au lac, quant à elle, peut inclure le droit de passage, le droit de se baigner, de pêcher, d'utiliser une embarcation, mais n'autorise pas nécessairement d'y faire des pique-niques, ni de se faire bronzer sur la plage (*Painchaud c. O'Connor*, REJB 1998- 0675 [AZ-98021422 ; J.E. 98-894] ; *Pelletier c. Leroux*, [2004] R.D.I. 645).<sup>6</sup>

3. Art. 1, *Code de procédure civile du Québec*, L.Q. 2016, c. C-25.01.

4. Plus particulièrement les articles 1111, 1177 et 1186 C.c.Q.

5. Jacques AUGER, « Revue de la jurisprudence 2012 en droit immobilier et en droit des biens », (2013) 115 R. du N. 67, 74 et s.

6. *Pintal c. Dontigny*, 2014 QCCA 2276. Voir aussi le bel exemple que l'on trouve dans le *Code civil du Bas Canada*, à l'article 552 : « Ainsi la servitude de puiser de l'eau à la fontaine d'autrui emporte le droit de passage. »

La Cour d'appel, dans la décision *Séguin c. Dupuis*<sup>7</sup>, a affirmé qu'« [en] matière de servitude, seule la nécessité sert à établir si l'exercice d'un droit accessoire fait partie du droit principal. Le fait qu'il soit simplement utile ne suffit pas »<sup>8</sup>. Il s'agit d'un principe bien établi en jurisprudence et en doctrine<sup>9</sup> qui est conforme au principe d'interprétation « stricte » des servitudes, tout doute devant être interprété au profit du fonds servant.

Une seconde source de reconnaissance s'appuie sur la volonté des parties. Dans ce cas, la reconstitution de l'intention de ceux qui sont à l'origine de la servitude s'avère fondamentale, ce qui pose un problème particulier : en l'absence d'indications expresses, est-il légitime de reconnaître des droits qui, sans être « nécessaires » au sens de l'article 1177 C.c.Q., reflèteraient une supposée volonté des parties ? Dans l'affirmative, quels sont les indices qui permettraient de dégager cette volonté ? Le silence étant généralement difficile à interpréter (il faudrait peut-être consacrer l'adage « qui ne dit mot... ne dit mot » !), les juges se réfèrent généralement à des considérations contextuelles pour répondre à la question. Nous avons relevé deux décisions qui illustrent le caractère aléatoire du processus : la servitude de non-construction « accessoire » à la servitude de vue et le droit de stationner accessoire à une servitude de passage.

### **1.1 Les servitudes de vue et de non-construction : un angle mort ?**

La création d'une servitude de vue, établie afin de régulariser une ouverture autrement illégale, implique-t-elle implicitement la reconnaissance d'une servitude de non-construction pour le fonds servant ? Cette question, qui a déjà fait l'objet de commentaires dans la présente revue<sup>10</sup>, mérite qu'on s'y attarde à nouveau en raison des divergences doctrinales et jurisprudentielles dont elle fait toujours l'objet.

7. *Séguin c. Dupuis*, 2009 QCCA 312.

8. *Ibid.*, par. 10.

9. *Mont Tremblant Residence Trust c. Chartier*, 2013 QCCA 199, par. 34 ; Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, p. 907 ; Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit de la propriété : Les règles particulières à la propriété immobilière : Les servitudes*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2009, p. 69.

10. J. AUGER, préc., note 5, p. 74.

La question fut clairement posée dans *Vallée c. Cardinal*<sup>11</sup>, où la Cour supérieure devait trancher un litige opposant deux voisins dont l'un a érigé « une clôture de 65 pieds de long par 8 pieds de haut » et qui, devant deux fenêtres faisant l'objet de la servitude de vue, a augmenté la structure à « 10 pieds de haut pour obstruer complètement deux fenêtres »<sup>12</sup>. Située sur le fonds du défendeur, la clôture a été érigée en toute légalité et sans mauvaise foi apparente. Néanmoins, étant donné que les ouvertures se trouvaient à moins de 60 centimètres de la clôture, la construction semblait être conçue pour bloquer autre chose que la simple vue du voisin... Tout en refusant d'y voir un quelconque « trouble de voisinage », la Cour donna tout de même raison au voisin « à la vue obstruée » et ordonna que l'on retire la clôture, mais devant les fenêtres seulement<sup>13</sup>. Ce faisant, le tribunal a fondé son raisonnement sur la portée de la servitude de vue établie entre les deux fonds voisins.

Le débat avait pour objet la portée d'une servitude par destination du propriétaire établissant une servitude « de vue réelle et perpétuelle en faveur de l'immeuble de madame Vallée [propriétaire du fonds dominant] dans le but de régulariser la situation desdites ouvertures sur l'immeuble » (nos soulignements). À sa face même, la servitude visait à régulariser une ouverture du fonds dominant et non à limiter le droit de construire pour le fonds servant, que ce soit devant ou à côté des fenêtres<sup>14</sup>. Compte tenu du principe selon lequel les servitudes qui restreignent le droit de propriété doivent être interprétées de manière stricte, cette omission aurait pu s'avérer favorable pour les défendeurs. Le raisonnement du juge se fonda essentiellement sur le contexte particulier de l'affaire et, plus particulièrement, sur le fait que la servitude était établie en faveur d'un « chalet au bord de l'eau » :

[20] De plus, dans le contexte d'un chalet au bord de l'eau, il est difficile d'imaginer que l'auteur de monsieur Cardinal ait pu croire que la

---

11. *Vallée c. Cardinal*, 2015 QCCS 3225.

12. *Ibid.*, par. 2.

13. *Ibid.* : « [22] Cela étant, l'ensemble de l'ouvrage ne constitue pas une limitation à l'exercice du droit protégé par la servitude. Seule la portion qui se trouve devant les fenêtres constitue une telle contravention. Ce n'est pas le droit de construire qui est limité ici, mais le droit de bloquer la fenêtre. [nos soulignements]. [23] En conséquence, le reste de la clôture ne contrevient à aucun droit conféré par la servitude de vue. »

14. *Ibid.* : « [19] Or, bien que la servitude réfère au fait que les ouvertures existent au moment du morcellement du lot et qu'elle vise à régulariser cette situation, aucune autre mention n'est faite quant à la restriction implicite de ne pas obstruer ladite vue dans l'avenir ».

vue, la brise, la lumière venant du lac pour les fenêtres de chambres, ne font pas partie de l'ensemble du droit conféré [par la servitude de vue].

[21] Dans les circonstances de la présente affaire, il se dégage du contexte que l'intention de l'auteur de monsieur Cardinal était de permettre la vue et tous ses attributs pour les éventuels occupants de la bâtisse érigée sur le terrain de madame Vallée. Cela, sans limiter l'obligation implicite pour le fonds servant de ne pas ériger une construction qui limite l'exercice de ce droit.<sup>15</sup>

On peut conclure de ces propos que c'est vraisemblablement le contexte factuel particulier de cette affaire qui a incité le juge à conclure à l'existence d'une restriction au droit de construire devant les vues. Envisagée *in abstracto* cependant, la difficulté demeure : une servitude de vue implique-t-elle une servitude de non-construction devant les vues régularisées ? Sur cette question, et sans jeu de mots, les vues sont partagées...

Dans l'arrêt *Frappier c. Lassonde*<sup>16</sup>, le juge Yves-Marie Morissette de la Cour d'appel du Québec avait justement décrit les deux thèses en présence :

[20] Deux thèses s'affrontent à ce sujet. Selon la première, qu'adopte le juge de première instance dans le dossier actuel, les servitudes en litige ne peuvent être assimilées à des servitudes non aedificandi ou non altius tollendi – ce que l'on appelle parfois, en usant d'un vieux mot français, des servitudes de prospect. Les servitudes en cause ici ont une autre fin : l'obligation qui s'attache au fonds servant est de tolérer l'irrégularité résultant des vues existantes, dans l'état où elles se trouvent.

[21] Selon une deuxième thèse, la véritable finalité d'une servitude de ce genre est de donner au propriétaire du fonds dominant les avantages matériels (ensoleillement, clarté naturelle, aération, etc.) que lui procure une ouverture en soi illégale mais dont la présence a été régularisée contractuellement. Le propriétaire du fonds servant ne peut priver de ces avantages matériels le propriétaire du fonds dominant en interposant un obstacle aujourd'hui conforme aux articles 993 à 996 C.c.Q. mais qui ne respecte pas à la lettre les termes d'une servitude antérieure au Code civil du Québec.

La thèse d'une interdiction implicite de construire a souvent été défendue par les auteurs. Le notaire Cossette, par exemple, a

15. *Vallée c. Cardinal*, préc., note 11, par. 20-21.

16. 2006 QCCA 1572.



écrit que « [e]n principe, donc, celui qui établit une servitude de vue s'interdit en même temps de construire de manière à rendre illusoire l'exercice du droit consenti »<sup>17</sup>. Fondée sur des considérations pragmatiques, l'argument consisterait à voir, du point de vue du fonds servant, une espèce de contradiction entre le fait d'accorder le droit de maintenir une ouverture située trop près de la ligne séparative et en même temps de conserver le droit de la bloquer. Plus récemment, le professeur Denys-Claude Lamontagne a défendu un point de vue similaire :

La jurisprudence et la doctrine ont toujours considéré que la création d'une servitude de vue comporte une obligation de non-construction (servitude de prospect) en deçà d'une certaine limite en ce qui concerne le fonds servant (art. 1186 C.c.Q. et art. 557 C.c.B.-C.) ou, en corollaire, un droit de lumière en faveur du fonds dominant.<sup>18</sup>

En invoquant l'article 1186 C.c.Q., le professeur Lamontagne sous-entend que de telles constructions constitueraient des « modifications qui tendent à nuire à l'exercice d'une servitude du fonds dominant »<sup>19</sup> en portant atteinte à ce qu'il décrit joliment comme un

17. Nos soulignements. André COSSETTE, « Servitudes de vues – Droit de construire sur le fonds servant – Servitude de prospect », (1965-66) 68 R. du N. 428, 429-431 : « En d'autres mots, la constitution d'une servitude de vues au profit d'un immeuble empêche-t-elle le propriétaire du fonds servant de construire à la limite de son terrain ? La Cour répond affirmativement à cette question et établit comme règle que le propriétaire du fonds servant ne peut rien construire qui pourrait empêcher le droit de vue de s'exercer sur une distance de six pieds, à moins de se réserver expressément ce droit comme l'a fait Monsieur B dans ce cas. Aubry et Rau (Droit Civil Français, 6<sup>e</sup> édition, tome 3 (1938), n<sup>o</sup> 253, p. 131-132) affirment que "cette règle, spécialement appliqué à la servitude de vue (ne luminibus officiatur), conduit à reconnaître que celui qui a concédé la faculté d'ouvrir des vues sur son fonds, s'étant par cela même tacitement engagé à ne pas rendre sa concession inutile, ne peut élever des constructions qui obstrueraient les vues ouvertes par le propriétaire de l'héritage dominant. Quant à la distance à laquelle il est obligé de se tenir pour bâtir sur son fonds ; elle doit, en principe, lorsque le titre ne la détermine, ni explicitement, ni implicitement, être fixée à 19 ou à 6 décimètres, suivant qu'il s'agit de vues droites ou obliques". Chez nous, la distance à respecter est de 6 pieds ou de 2 pieds selon le cas (Pierre-Basile MIGNAULT, *Le droit civil canadien*, tome 3, Montréal, Théoret, 1897, p. 127) ».

18. Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 7<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Yvon-Blais, 2013, par. 301 ; P.-C. LAFOND, préc., note 9, par. 931 : « une servitude de vue qui ne permet pas de voir ou de s'éclairer, en raison de la proximité du mur voisin, ne présente guère d'intérêt », voir aussi les par. 2096 et 2097 ; voir aussi « Commentaire sur l'article 1186 C.c.Q. », dans *Commentaire sur le droit civil du Québec (DCQ)*, mai 2000, Droit civil en ligne (DCL), Montréal, Éditions Yvon Blais.

19. Art. 1186 C.c.Q.

« droit de lumière ». Il s'agit également de la position de la Cour de cassation française qui a considéré, dans un certain nombre de décisions, qu'une servitude de vue droite implique une interdiction pour le fonds servant de construire à l'intérieur des limites de 1m90 du parement de l'ouverture<sup>20</sup>.

Une seconde thèse, en retour, arrive à la conclusion inverse. L'objet d'une servitude de vue n'étant que de régulariser des vues qui, autrement, seraient illégales, elle n'entraînerait pas d'obligations supplémentaires pour le fonds servant en lui interdisant au surplus de construire à une certaine distance de celles-ci. Plusieurs arguments militent en faveur de cette interprétation. D'une part, dans la mesure où la finalité d'une telle servitude est de régulariser une ouverture, la servitude de non-construction qui lui serait associée ne répond pas à l'exigence de « nécessité » au sens de l'article 1177 C.c.Q. et le fait de construire ne porterait pas atteinte à « l'exercice de la servitude ou à le rendre moins commode » au sens de l'article 1186 al. 3 C.c.Q. D'autre part, les servitudes sont des restrictions au droit de propriété qui, de manière générale, doivent être interprétées strictement. Par conséquent, les obligations implicites qui en découlent doivent être limitées à ce qui est, comme nous l'avons évoqué plus haut, « nécessaire » à leur exercice seulement<sup>21</sup>. Ce point de vue a été récemment appuyé par la Cour d'appel du Québec et par une décision du juge Mongeon de la Cour supérieure dans *Frappier c. Lassonde*<sup>22</sup>. Dans cette affaire, la servitude de vue avait été établie afin de régulariser des vues obliques d'escaliers, de balcons et de portes dont la distance était auparavant encadrée par le *Code civil du Bas Canada* (à l'art. 536 C.c.B.C.). Le juge Mongeon avait alors conclu que ces servitudes n'avaient pas pour effet de restreindre le droit du propriétaire du fonds servant de construire sur son fonds. Le fondement et la portée de la décision sont ambigus en

20. « Cette position est aujourd'hui reconnue par la Cour de cassation, qui considère que le propriétaire du fonds grevé d'une servitude de vue droite est tenu de ne pas édifier de construction dans un rayon de dix-neuf décimètres à partir du parement extérieur du mur où l'ouverture est faite (Cass. 1<sup>re</sup> civ. 12 oct. 1966, D. 1966. 613, note J. Voulet, JCP 1966. II. 14892, note G. Liet-Veaux ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 25 oct. 1972, D. 1973. 756, note H. Souleau, JCP 1973. II. 17491, note G. Goubeaux ; 3 déc. 2003, JCP 2004. I. 171, obs. H. Périnet-Marquet, Gaz. Pal. 2004. 2, somm. 1414, obs. S. Piedelièvre). » (*Répertoire de droit civil*, Dalloz, rubrique « servitude » par Djamel DOUDI, avril 2007, actualisée juillet 2015, par. 288).

21. Principe souvent affirmé dans les jugements, voir : *Séguin c. Dupuis*, 2009 QCCA 312, par.10 ; *Bernèche c. Diöia*, 2006 QCCS 653, par. 102 ; *Menu c. Thérien*, 2007 QCCS 3685, par. 69 ; *Mont-Tremblant Residence Trust c. Chartier*, 2013 QCCA 199, par 34 ; *Plamondon c. Drolet*, 2013 QCCS 1213, par. 74.

22. *Frappier c. Lassonde*, préc., note 16.

ce que s'agissant de servitudes réciproques, les juges de première instance et d'appel se sont largement appuyés sur la volonté des parties contractantes en insistant sur l'interprétation stricte que devait avoir une clause restreignant le droit de propriété. Le professeur Frenette, dans une chronique antérieure, avait néanmoins commenté favorablement la décision en ces termes :

Dans l'affaire *Frappier c. Lassonde*, le juge R. Mongeon refuse carrément et à bon droit la prétention de l'une des parties voulant que la servitude de vue comporte implicitement une servitude de non-construction, qualifiée de façon inadéquate de servitude de « prospect ». La servitude de vue, dite également d'aspect, a pour seul but, faut-il le préciser, de corriger des irrégularités aux dispositions des articles 993 à 996 C.c.Q. ayant trait aux ouvertures dans un mur qui laissent libre passage à la lumière, à l'air et/ou au regard.<sup>23</sup>

Le raisonnement qui sous-tend cette dernière thèse s'appuie sur des considérations pragmatiques : le propriétaire d'un fonds servant qui accepte de régulariser une ouverture illégale de son voisin ne devrait pas être « pénalisé » en se voyant privé d'un droit de construire sur son fonds. Il serait également absurde que la constitution d'une telle servitude puisse entraîner la démolition d'une construction qui serait déjà existante sur le fonds servant<sup>24</sup>.

Bref, à moins d'une décision de principe de la Cour d'appel du Québec, le sujet demeurera controversé et on ne peut que conseiller une certaine précision dans la rédaction des actes lorsqu'une servitude de vue doit être établie<sup>25</sup>. Comme le montre la décision commentée, le simple fait de préciser que la servitude a pour objet de « régulariser la situation des ouvertures » n'est pas suffisant. Il faudrait qu'il soit explicitement prévu que la servitude ne s'accompagne pas d'une restriction du droit de construire pour le fonds servant.

## **1.2 La servitude de passage permet-elle de s'immobiliser ?**

Dans l'affaire *Centre de distribution intégré (CDI) inc.*<sup>26</sup>, la Cour d'appel devait déterminer si une servitude réciproque de passage s'étendait au droit de s'arrêter en vue de charger et de décharger de

23. François FRENETTE, « Biens », (2005) 107 R. du N. 97, 119.

24. En effet, la sanction habituelle d'une violation d'une servitude de non-construction est de démolir l'immeuble bâti.

25. Voir Pierre-Claude LAFOND, préc., note 9, par. 931.

26. *Centre de distribution intégré (CDI) inc. c. Développements Olymbec inc.*, 2015 QCCA 1463.

la marchandise et, incidemment, de construire des quais sur l'assiette de la servitude. Le juge de première instance avait ordonné de cesser les activités de chargement et de déchargement<sup>27</sup>, décision qui a été infirmée par la Cour d'appel.

Rédigé en anglais, l'acte de servitude prévoyait un droit de passage réciproque devant être exercé de manière à causer le moins d'inconvénients à la jouissance des deux fonds<sup>28</sup>. Après la création de la servitude, en 2003, l'appelante a construit, sur une portion de l'assiette de la servitude, deux quais de chargement et de déchargement de marchandise.

Le juge de première instance conclut que le texte de la servitude est clair : il crée un droit de passage et non un droit de stationner. *A fortiori*, le fonds dominant ne bénéficie pas d'un droit de charger et de décharger. L'acte a été rédigé par un notaire qui ne pouvait pas

---

27. *Investissements Olymbec inc. c. Centre de distribution intégré (CDI) inc.*, 2013 QCCS 5949.

28. La clause se lisait comme suit :

« ARTICLE 5

Reciprocal servitude of passage

5.1 Domtex as owner of the Domtex Property hereby grants the servitude of passage more precisely described in section 5.2 hereof in favour of the Brooks Property as the dominant land and charges the Domtex Property as the servient land with said servitude and reciprocally Brooks as owner of the Brooks Property grants in favour of the Domtex Property as the dominant land and charges the Brooks Property as the servient land with the said servitude.

5.2 The servitude referred to in section 5.1 hereof permits the owners of the dominant lands the right of passage on foot and by vehicle in common with the owners of the servient lands on that part of the Brooks Property and the Domtex Property shown as a cross-hatched area on the plan annexed hereto as Schedule A and includes the right to the continued existence of the covered passage above the said cross-hatched area.

5.3 Domtex and Brooks agree that they shall exercise the right of passage reciprocally granted in section 5.1 hereof in a manner so as to cause the least inconvenience to each other's enjoyment of their respective properties.

5.4 The parties agree that for the purposes of the reciprocal servitude created in this article 5 the owner of the Brooks Property shall be responsible for the maintenance and repair, cleaning and snow clearing of the entire area which is the object of the reciprocal servitude including the said covered passage but the cost incurred for such maintenance, repair, cleaning and snow clearing shall be shared equally between the owner of the Brooks Property and the owner of the Domtex Property.

5.5 The reciprocal servitude created by this article 5 shall continue in effect for as long as either of the buildings on the Domtex property and on the Brooks Property continues to stand in their present location. »

ignorer l'état du droit à l'époque de la rédaction<sup>29</sup>. Il écrit que « les parties n'ont jamais consenti au droit de stationner et d'y ajouter des quais de chargement et de déchargement »<sup>30</sup>. La preuve montre que les camions font des allers-retours 400 fois par année et qu'un déchargement prend environ 90 minutes, créant un obstacle qui rend moins commode l'exercice de la servitude de passage. Le juge interdit, pour cette raison, le stationnement, mais n'ordonne pas la destruction des quais.

La Cour d'appel du Québec va reprocher au juge de première instance de s'en être tenu au « sens littéral » de la servitude sans prendre en considération la « situation géographique et topographique des lieux »<sup>31</sup>. C'est à partir de ce contexte que la Cour d'appel a pu dégager « la véritable intention des parties » qui permettait, selon elle, de construire des quais pour charger et décharger des camions, quitte à *encombrer* momentanément l'assiette du droit de passage. Ce faisant, elle a considéré plusieurs éléments de preuve :

[27] [...] Le texte de la servitude réciproque, le certificat de localisation et la preuve permettent d'établir le contexte de la création de la servitude et de dégager que les parties désiraient que les camions s'engageant dans l'assiette du droit de passage puissent s'arrêter pour charger et décharger la marchandise.

[28] Les éléments suivants, conjugués à la clause 5.3 de l'acte de servitude réciproque, indiquent que les parties à cet acte avaient l'intention de permettre à des camions de s'arrêter dans l'assiette de la servitude pour charger et décharger de la marchandise :

- Le type d'entreprise exploitée par les auteurs des parties ;
- Le fait qu'elles ont créé une servitude pour favoriser le passage de camions ;
- Le zonage industriel ;
- La particularité du tracé de l'assiette du droit de passage. Il ne mène nulle part, sauf à la voie ferrée. Il permet d'accéder de la rue aux bâtiments respectifs des parties. Il est donc concevable que le

29. On trouve la proposition « le droit de passer n'emporte pas celui de se stationner » affirmée péremptoirement dans plusieurs décisions de la Cour supérieure du Québec : *Plamondon c. Drolet*, 2013 QCCS 1213, par. 75 ; *Filiatrault c. Lemay*, 2005 CanLII 9631 (QC C.S.), par. 57.

30. *Investissements Olymbec inc. c. Centre de distribution intégré (CDI) inc.*, préc., note 27, par. 19.

31. *Centre de distribution intégré (CDI) inc. c. Développements Olymbec inc.*, préc., note 26, par. 18.

droit de passage réciproque a été créé pour faciliter la circulation de camions de marchandise autour des deux bâtiments (et possiblement jusqu'au chemin de fer) pour charger ou décharger de la marchandise. [nos soulignés]

La contradiction entre l'opinion défendue par le juge de première instance et celle de la Cour d'appel reflète la difficulté de déterminer la portée de certaines servitudes. Si le premier juge semble avoir accordé beaucoup d'importance au texte<sup>32</sup>, ceux de la Cour d'appel ont manifestement insisté sur le contexte entourant son élaboration et son application. Ce qui est certain, c'est que pour les deux juridictions, le droit de stationner n'est pas, au sens de l'article 1177 du *Code civil du Québec*, un droit *nécessaire* à l'exercice du droit de passage. Il doit donc s'appuyer sur l'intention des parties.

Depuis qu'elle a été rendue, la décision de la Cour d'appel a été citée à titre d'autorité au soutien d'une interprétation *contextualisée* des actes de servitude<sup>33</sup>. En permettant de tirer un argument de la situation des lieux, de la topographie et d'autres éléments n'apparaissant pas dans le texte de la servitude, la démarche interprétative

---

32. Voir *Investissements Olymbec inc. c. Centre de distribution intégré (CDI) inc.*, préc., note 27. Bien qu'il ait accordé une importance au texte, il serait inexact de prétendre que le juge de première instance ait limité son raisonnement à la seule formulation de la servitude, comme en témoigne le passage suivant aux par. 16 à 20 du jugement : « [16] En l'instance, le texte est suffisamment clair. Les auteurs des parties, lesquelles ont forcément hérité des droits et obligations desdits auteurs, ont créé une « servitude of passage » et un « right of passage on foot and by vehicle ». [17] L'acte de servitude du 5 juillet 1990 a été rédigé par un notaire. Il comprend 12 pages, créait six autres servitudes et a été signé par deux représentants de Dominion Textile inc. et un représentant de C.S. Brooks Canada inc. À l'époque, Dominion Textile inc. avait son principal établissement à Montréal alors que C.S. Brooks Canada inc. avait le sien à New York. Les deux signataires de Dominion Textile inc. ont été autorisés à signer en vertu d'un règlement alors que le signataire de C.S. Brooks Canada inc. l'a été en vertu d'une résolution adoptée par le bureau de direction de l'entreprise. Manifestement, il ne s'agit pas d'un document qui a été rédigé à la sauvette sur le coin de la table. [18] Le notaire, un juriste, connaissait forcément la distinction entre un droit de passage et un droit de stationner. Avant 1990, il y avait de la jurisprudence qui faisait la distinction entre le droit de passage et le droit de stationner. [19] Bref, que l'on fasse une analyse textuelle de l'acte de servitude réciproque ou qu'on tente de sonder les intentions des signataires de l'acte de servitude, la réponse est la même : les parties n'ont jamais consenti au droit de stationner et d'y ajouter des quais de chargement et de déchargement. »

33. Voir les décisions suivantes : *Germain c. Lebel*, 2016 QCCS 388, par. 40 : « La Cour d'appel précise qu'il y a cependant lieu de prendre en considération la situation géographique et topographique des lieux. » ; *Brisson c. Cyr*, 2016 QCCS 710, par. 67.

pourrait avoir une incidence sur leur lisibilité. Particulièrement pour les propriétaires subséquents des fonds servant, la détermination de la portée des servitudes risque de soulever certaines difficultés. La question se pose alors de savoir jusqu'à quel point il est légitime de lier des futurs propriétaires à des droits implicitement accordés par les parties au contrat initial.

## **2. Les articles 900 et 903 du Code civil du Québec et la machinerie industrielle : immeuble, mais à quel titre ?**

Dans un article paru en 2005, Me Jean-Claude Picard avait évoqué les enjeux économiques liés à la qualification de meuble ou d'immeuble de la machinerie industrielle<sup>34</sup>. Dans le milieu de la construction, cette qualification d'immeuble permet d'établir une hypothèque légale pour les créances des personnes ayant participé à l'érection et à la rénovation d'un bâtiment (art. 2724 C.c.Q.)<sup>35</sup>. Comme le souligne l'auteur, la valeur de la machinerie est parfois beaucoup plus élevée que celle de l'usine qui l'abrite, ce qui explique tout l'intérêt, pour ceux qui peuvent bénéficier d'une telle hypothèque, de la qualifier d'immeuble. Pour cela, il est nécessaire que la machinerie puisse répondre aux conditions prévues à l'article 900 C.c.Q. et être considérée comme une construction ou un ouvrage qui adhère au sol de manière permanente, ou encore qu'elle soit considérée comme un meuble matériellement attaché à une construction au sens de l'article 903 C.c.Q. À ce titre, deux décisions illustrent comment la machinerie industrielle peut être qualifiée d'immeuble dans des contextes d'hypothèques légales en vertu de l'un ou l'autre de ces deux articles.

### **2.1 La machinerie est un immeuble en vertu de l'article 900 C.c.Q.**

Dans la décision *Placements SCP inc. (Séquestre de) et Lemieux Nolet inc.*<sup>36</sup>, le tribunal devait départager les droits réclamés par plusieurs institutions financières ainsi que par une entreprise de cons-

34. Jean-Claude PICARD, Chronique – *La machinerie industrielle et l'article 48 de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil du Québec : meuble ou immeuble ?*, dans *Repères*, janvier 2005, *La Référence Droit civil*, EYB2005REP304.

35. Elle permet aussi, pour son propriétaire, de bénéficier de certains avantages : voir l'art. 2118 C.c.Q.

36. *Placements SCP inc. (Séquestre de) et Lemieux Nolet inc.*, 2015 QCCS 6021. Cette affaire est également commentée par Élise Charpentier dans la chronique de jurisprudence en droit des sûretés du présent numéro.



truction sur des composantes d'une usine de bitume. Celles-ci sont installées sur une dalle de béton dont la préparation et la livraison ont été effectuées par une entreprise (Entreprise G. Pouliot ltée) qui a ultérieurement inscrit un avis de conservation d'hypothèque légale de la construction. Le litige met également en cause deux institutions financières, la Banque Royale et la Banque de développement du Canada, qui détiennent chacune des hypothèques, l'une sur les biens meubles et l'autre sur les immeubles appartenant à Placements SCP. L'objet du litige consiste donc à déterminer si les composantes de l'usine sont mobilières ou immobilières et à identifier l'objet des différentes hypothèques.

Il n'est pas contesté que l'usine, en tant que telle, est une construction au sens de l'article 900 C.c.Q.<sup>37</sup>. À l'égard des composantes de l'usine<sup>38</sup>, en revanche, le tribunal arrive à la conclusion qu'il s'agit d'immeubles en vertu de l'article 900 C.c.Q. et non pas de l'article 903 C.c.Q. Étant donné l'importance que peuvent prendre les caractéristiques de ces composantes, il est utile de reproduire ce passage du jugement :

[67] En l'espèce, les composantes physiques de l'usine de bitume sont installées sur une « assiette fixe » en ce qu'une dalle de béton doit être spécifiquement conçue et préparée selon les spécifications particulières et les plans de l'usine à installer.

[68] Dans la mesure où l'usine pourrait être démantelée et réinstallée ailleurs, la préparation d'une dalle de béton spécifiquement conçue pour recevoir les équipements doit être refaite sur le nouveau site.

[69] Les fondations et les composantes de l'usine font corps commun en vue de permettre les opérations de l'usine de bitume. Les composantes de l'usine font plusieurs tonnes et adhèrent au sol en raison de leur seule masse. Certaines composantes de l'usine, le centre de contrôle en particulier devaient reposer sur des fondations granulaires. Cependant, la plupart des autres structures sont boulonnées à des ancrages fixes (chimiques) qui sont intégrés à la fondation de béton.

[70] Ces considérations font en sorte que les composantes de l'usine de bitume adhèrent au sol par ancrage ou sont autrement matériellement attachées au sol. Une fois installées, les composantes de l'usine de bitume acquièrent un caractère de stabilité. Il s'agit en l'espèce d'une usine de bitume « fixe » par opposition à une usine « mobile ».

37. *Ibid.*, par. 50.

38. *Ibid.*, par. 39 (note 23) : « une tour, des tamis, une balance, un dépoussiéreur, etc. ».



Nous partageons l'opinion du tribunal selon laquelle la possibilité de démanteler une usine pour la déplacer à un autre endroit ne retirait pas au bâtiment son caractère « permanent »<sup>39</sup>. Plus intéressante est la qualification d'immeuble des composantes de l'usine en vertu de l'article 900 C.c.Q. plutôt que de l'article 903 C.c.Q., car elle entraîne des conséquences sur les droits hypothécaires. Comme l'exprime le juge :

[e]n ce qui concerne l'exercice de droits hypothécaires, la particularité de l'immobilisation d'un bien par attache ou réunion matérielle est que le meuble qui est grevé d'une hypothèque conserve sa nature mobilière aux fins hypothécaires, en application de l'article 2672 du Code civil du Québec.<sup>40</sup>

Or, cette qualification en vertu de l'article 900 dépend, selon le juge, de leur positionnement à l'égard de l'usine : si la machinerie et l'équipement sont à l'*extérieur* de l'usine, comme cela semble être le cas<sup>41</sup>, ils peuvent être qualifiés d'immeubles comme s'il s'agissait de constructions ou d'ouvrages à part entière. En retour, les mêmes machines et équipements qui se trouveraient à l'*intérieur* d'une usine auraient, quant à eux, à répondre aux critères d'immobilisation établis à l'article 903, ce qui serait plus difficile, voire improbable, compte tenu du critère d'utilité et du fait qu'ils servent à l'exploitation d'une entreprise (art. 903, al. 2 C.c.Q.). Il est donc étonnant que la qualification de meuble ou d'immeuble de la machinerie industrielle puisse dépendre, comme il ressort de cette décision, de la configuration des lieux. Cette conclusion doit être tempérée compte tenu de la jurisprudence instaurée par la Cour d'appel du Québec qui permet de qualifier d'immeuble en vertu de l'article 903 C.c.Q., des meubles qui « complètent » un immeuble en raison de leur vocation spécifique, comme le montre le prochain exemple.

## **2.2 La machinerie est un immeuble en vertu de l'article 903 C.c.Q.**

Dans le texte de M<sup>e</sup> Jean-Claude Picard<sup>42</sup> auquel nous avons déjà fait référence, l'auteur évoque la possibilité que la machinerie

39. *Ibid.*, par. 84-85 ; Ce critère est prévu à l'article 900 C.c.Q. : « Sont immeubles les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante. »

40. *Ibid.*, par. 59.

41. *Ibid.*, par. 62 : le juge décrit les composantes comme une « construction extérieure ».

42. Préc., note 34.

industrielle soit considérée comme immeuble en vertu de l'article 903 C.c.Q. malgré l'exclusion, formulée dans cet article, des meubles qui servent « à l'exploitation d'une entreprise ». Il s'appuie sur l'exception établie dans l'affaire *Axor Construction Canada ltée c. 3099-2200 Québec inc.*<sup>43</sup> (l'affaire *Axor Construction*) rendue par la Cour d'appel du Québec. Dans cette affaire, la Cour avait en effet reconnu comme étant des immeubles les bandes d'une patinoire qui complétaient un immeuble « à vocation spécifique », même si, concrètement, ces meubles servaient à l'exploitation d'une entreprise (un aréna). C'est exactement le raisonnement qui fut retenu dans le jugement *Installations électriques R. Théberge inc. c. Rainville (Paré, Tanguay, notaires, s.e.n.c.)*<sup>44</sup>, mais à cette différence que, dans ce cas, ce n'est pas le meuble qui contribue à la vocation de l'immeuble, mais bien plutôt l'immeuble qui sert le meuble.

Dans la décision *Installations électriques R. Théberge inc. c. Rainville (Paré, Tanguay, notaires, s.e.n.c.)*, un notaire s'est vu réclamer des dommages-intérêts en raison d'une faute professionnelle alléguée liée à une omission d'information concernant les mesures assurant l'opposabilité d'une hypothèque légale. Aux fins de la présente chronique, seul l'objet de cette hypothèque nous intéresse, car le juge consacre un long développement sur la nature mobilière ou immobilière des travaux relatifs à une scierie<sup>45</sup>. En effet, le notaire défendeur a soulevé la question du caractère mobilier des travaux du demandeur<sup>46</sup>. Comme le mentionne le juge, « [l]a réponse [à cette question] passe par l'application des préceptes énoncés par la Cour d'appel du Québec dans l'arrêt *Axor* »<sup>47</sup>.

43. *Axor Construction Canada ltée. c. 3099-2200 Québec inc.*, [2002] R.D.I. 26 (C.A.), J.E. 2002-266 (C.A.), AZ-50110995. Cette décision a souvent été citée et commentée : Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2014, p. 62 et 63 ; Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, Éditions Thémis, 2007, par. 263 ; Pierre CIOTOLA, « Droit des sûretés : épizootisme législatif ou contre-réforme ? », (2003) 105 *R. du N.* 849, 859 ; Jacques AUGER, « Immobilier », (2009) 111 *R. du N.* 83, 87.

44. *Installations électriques R. Théberge inc. c. Rainville (Paré, Tanguay, notaires, s.e.n.c.)*, 2015 QCCQ 5590.

45. *Ibid.*, par. 62 : « Les travaux réalisés par la demanderesse peuvent-ils être qualifiés de travaux de construction ou de rénovation d'un immeuble ? De quoi l'immeuble de Débi-Pro était-il constitué ? ».

46. *Ibid.*, par. 66 : « Rappelons que le défendeur plaide ici que les travaux réalisés par Théberge portent sur les équipements de production de la scierie de Debi-Pro et non sur son immeuble ».

47. *Ibid.*, par. 63.

Dans l'affaire *Axor construction*<sup>48</sup>, la Cour d'appel a déjà conclu que les bandes amovibles d'un aréna, attachées par des boulons, pouvaient être considérées comme des immeubles parce qu'elles assuraient l'utilité de l'immeuble. Le juge Rochon avait alors expliqué la portée de l'article 48 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* qui complétait l'ancienne version de l'article 903 du *Code civil du Québec* :

19. Cet exercice de qualification ne va pas de soi. L'article 48 nous invite à distinguer entre un bien meuble qui assure l'utilité de l'immeuble et celui qui sert à l'exploitation d'une entreprise. Il est indéniable que le législateur a voulu rompre avec un mécanisme traditionnel d'immobilisation : le bien meuble relié par un lien intellectuel, à un immeuble pour l'exploitation d'une industrie, d'un commerce ou d'une entreprise. Cette destination industrielle, commerciale est dorénavant bannie. Seule est autorisée la destination civile soit celle reliée à l'immeuble même.

20. La question demeure : comment distinguer entre un meuble qui assure l'utilité de l'immeuble et celui qui sert à l'exploitation de l'entreprise ? Pour y répondre adéquatement, je suis d'avis qu'il faut examiner en premier lieu la nature du lien entre l'immeuble et ce meuble accessoire. En l'espèce, cet exercice est d'autant plus révélateur que nous sommes en présence d'un immeuble à vocation spécifique. [...]

22. Plus simplement dit, les bandes aussi amovibles soient-elles sont un accessoire utile à un aréna tout comme une scène l'est à une salle de spectacle. Il suffit de se poser la question suivante : est-ce que l'immeuble serait complet sans ce meuble ? Dans le cas d'un immeuble à vocation spécifique la réponse s'impose souvent de soi. À l'opposé, s'il s'agit d'un immeuble d'habitation, commercial ou autre, sans caractéristique particulière, il sera plus facile de relier le meuble à l'exploitation de l'entreprise plutôt qu'à l'utilité de l'immeuble.

Le raisonnement permettant de conclure qu'un meuble a été immobilisé au sens de l'article 903 C.c.Q. consiste à voir un rapport de complémentarité (économique ou fonctionnelle) entre le meuble et l'immeuble qui a pour conséquence que l'on doit les considérer comme formant un tout.

C'est essentiellement ce raisonnement qui a été retenu par le juge Théroux dans *Installations électriques R. Théberge inc.* :

[74] Sans doute pour assurer la proximité de sa source d'approvisionnement, la scierie a été implantée sur un emplacement situé en

48. *Axor Construction Canada ltée c. 3099-2200 Québec inc.*, préc., note 43.

territoire agricole désigné. L'immeuble bénéficie d'une autorisation de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec pour un usage autre que l'agriculture, à savoir l'exploitation d'une scierie. Il s'agit d'un type d'usage exclusif ; seule une scierie peut être implantée sur ce site, fondamentalement dédié à un usage agricole.

[75] L'intégration matérielle de la scie et de ses accessoires au bâtiment qui l'abrite est complète ; il s'agit, matériellement, d'une entité indissociable.

[76] Selon les photographies déposées en preuve et les explications données par les différents témoins, dont M. Yvan Charron, l'ancien exploitant de Débi-Pro, il n'est pas exagéré de dire que le bâtiment principal, une sorte de hangar recouvert de tôle, ne constitue, en réalité, qu'un abri pour la scie.

[77] Ce bâtiment est construit et aménagé en conséquence et il a dû être physiquement adapté à la nouvelle scie installée en 2012. Murs, planchers, système électrique, tout est calibré sur mesure et spécifiquement dédié au bon fonctionnement de la scie, des convoyeurs, de l'écorceuse, du séchoir, du laminoir, de la disposition des copeaux, etc.

Le bâtiment, un « hangar recouvert de tôle », avait été modifié et adapté afin de pouvoir abriter une scie industrielle. En raison de l'ampleur des travaux mobilisés en vue d'intégrer la scie dans le bâtiment, les deux étaient devenus « indissociables » juridiquement selon le juge.

En considérant que la scierie répond aux exigences de l'article 903 C.c.Q., il nous semble que le raisonnement prête flanc à la critique, et cela, à un double point de vue. En premier lieu, il nous apparaît audacieux d'associer un « abri » à la catégorie des immeubles à vocation spécifique, comme une église, une salle de cinéma ou un aréna. Dans ce cas, le rapport de complémentarité ne se situe pas entre le meuble qui poursuit la vocation de l'immeuble, mais bien l'inverse. En second lieu, on pourrait objecter qu'en étendant ainsi la portée de l'affaire *Axor Construction*, on perd le sens que l'on peut donner à l'expression « exploitation d'une entreprise » que l'on trouve à l'article 903 C.c.Q. Cela est peut-être l'une des conséquences plus générales de l'affaire *Axor Construction*. Depuis qu'elle a été rendue, plusieurs décisions montrent qu'elle a engendré d'autres questionnements à l'égard du caractère meuble ou immeuble de biens qui servent à des fins d'exploitation d'une entreprise : silos à lait<sup>49</sup>,

49. *Cegerco constructeur inc. c. Agropur coopérative*, 2003 R.D.I. 267 (C.S.), AZ-50162718, J.E. 2003 63, cité dans *Gariépy c. Flamand*, 2011 QCCS 5776.

ameublement et comptoirs d'une caisse populaire<sup>50</sup>, roulotte sur un terrain de camping<sup>51</sup> et, dans le cas commenté, une scierie.

En conclusion, les deux décisions que nous venons de commenter reflètent l'importance économique de la machinerie industrielle. On pourrait attribuer la tendance qui consiste à les qualifier d'immeuble comme étant l'expression d'une volonté de protéger les intérêts des créanciers, titulaires d'hypothèques légales ou immobilières.

### 3. Propriété superficielle sur un terrain de camping : aspects théoriques et pratiques

La décision *Mas et Fils, Jardiniers ltée c. Domaine de la Frontière enchantée (1987) inc.*<sup>52</sup> aborde les difficultés rencontrées lorsqu'une propriété superficielle est établie par renonciation au bénéfice du droit d'accession sur un fonds faisant l'objet d'une exploitation commerciale, comme un terrain de camping, en l'absence de convention sur le terme ou les conditions d'usage du tréfonds. Sur cette question, la solution du *Code civil du Québec*, prévue à l'article 1111, est manifestement laconique :

[l]e droit du propriétaire superficielle à l'usage du tréfonds est réglé par la convention. À défaut, le tréfonds est grevé des servitudes nécessaires à l'exercice de ce droit ; elles s'éteignent lorsqu'il prend fin.

[t]he right of the superficies to use the subsoil is governed by an agreement. Failing agreement, the subsoil is charged with the servitudes necessary for the exercise of the right. These servitudes are extinguished upon termination of the right.

Les faits du litige sont relativement simples. La partie demanderesse prétend bénéficier d'une propriété superficielle sur un chalet qui se trouve sur le terrain de camping de la partie défenderesse. Le chalet a été construit en 1970 à la suite d'une entente verbale entre le propriétaire du camping à l'époque et un locataire. L'entente semble avoir été établie sans que les parties n'aient prévu un terme à

50. 2949-0208 *Québec inc. c. Vitrierie universelle & Boissonneault inc.*, AZ-95021278 (C.S.), J.E. 95-727, p. 5, cité dans *Gariépy c. Flamand*, préc., note 49.

51. *Gariépy c. Flamand*, préc., note 49.

52. 2015 QCCS 2570.

la propriété superficière<sup>53</sup> ou des conditions précises liées à l'usage du tréfonds. D'année en année, les occupants du chalet ont néanmoins versé un loyer pour les services offerts par le camping tout en payant les taxes municipales et scolaires. Le chalet et le camping changent de propriétaires à plusieurs reprises. Le chalet est successivement vendu en 2001, en 2003 après d'importantes rénovations effectuées avec l'accord du propriétaire du camping et, enfin, aux demandeurs en 2008. C'est à partir de cette année que le propriétaire du camping exige que chaque campeur signe un « protocole d'entente » dans lequel il est désigné comme un « locataire » d'un « emplacement de camping » sur lequel « il ne fixera pas de façon permanente son unité de camping sur l'emplacement loué »<sup>54</sup> et dans lequel on trouve une clause indiquant que « le Locateur ne renonce en aucun cas au bénéfice de l'accession »<sup>55</sup>. Le protocole n'est pas renouvelable automatiquement et, à son échéance,

le Locateur pourra, à son choix : a) exiger que le locataire [...] enlève les constructions [...] ; b) conserver les constructions ouvrages ou plantations faits sur le site loué et ce, sans indemnité.<sup>56</sup>

Entre autres, le locataire s'engage à se conformer aux règlements du camping.

Pour des raisons un peu obscures, un conflit éclate entre les propriétaires du camping et du chalet. Ces derniers demandent au tribunal que leur soit reconnue la propriété superficière du chalet et qu'une injonction soit délivrée afin qu'ils puissent avoir accès à l'eau et à l'électricité, sans être obligés de renouveler le protocole d'entente. Les propriétaires du camping demandent leur expulsion et prétendent que le protocole a mis fin à la propriété superficière. Curieusement, on peut lire, dans le jugement, qu'au moment de l'audience le « représentant de la défenderesse [...] a affirmé qu'il accepterait que la demanderesse vende le chalet à un tiers, en autant que [sic] tout acheteur s'engage à signer l'entente type avec les campeurs et s'engage à respecter les règlements »<sup>57</sup>.

Sans tenir compte de cette admission et après avoir fait état de la doctrine sur la question et analysé les faits, le juge arrive à la conclusion suivante :

---

53. *Ibid.*, par. 57.

54. *Ibid.*, par. 23.

55. *Ibid.*, par. 23, clause 6.2.

56. *Ibid.*, par. 23, clause 6.4.

57. *Ibid.*, par. 41.

[78] Le Tribunal conclut donc que la demanderesse est propriétaire superficière du chalet et que la défenderesse, comme les propriétaires tréfonciers qui l'ont précédée, a renoncé tacitement mais clairement au bénéfice de l'accession en permettant clairement, sans terme, la construction et l'usage du chalet. [nos soulèvements]

Outre la question de l'opposabilité de la propriété superficière, que nous aborderons plus loin, la décision soulève des questions intéressantes liées aux conclusions suivantes qui établissent les rapports entre le superficière et le propriétaire du fonds :

[87] DÉCLARE que la demanderesse n'est pas astreinte à signifier à chaque année son intention d'utiliser l'emplacement no 334 ;

[88] ORDONNE à la défenderesse de donner à la demanderesse entre le 15 mai et le 1er octobre de chaque année les services d'électricité et d'eau et de lui remettre le tuyau pour l'eau ainsi que la poignée de la valve d'alimentation d'eau du réseau, ceci à la charge par la demanderesse de payer les droits d'accès, les frais pour l'électricité et l'eau et les autres services fournis de la nature de ceux fournis à la demanderesse en 2012 et de respecter, en faisant les adaptations nécessaires, les clauses 1 à 4 et 7 et 8 du protocole d'entente de 2012 signé entre les parties et l'ensemble des règlements généraux, en faisant les adaptations nécessaires vu la qualité de propriétaire superficière de la demanderesse, qui apparaissent à l'Annexe 1 du jugement, la demanderesse devant demeurer liée par tous autres règlements qui pourraient être adoptés de temps à autre par la défenderesse pour l'ensemble des occupants du site dont elle est propriétaire ;

[89] ACCORDE à la demanderesse et aux personnes ci-après nommées l'accès au site 334 :

- Sébastien Mas
- Christophe Mas
- Édith Ste-Marie
- Liliane Monaco
- Josiane Mas
- Amélie Mas
- Christopher Mas
- les invités de la demanderesse, qui devront s'inscrire au bureau de la défenderesse ;

[90] PREND ACTE de l'engagement de la demanderesse de ne pas modifier le chalet en litige sauf pour des raisons d'ordre de sécurité et d'entretien et de ne pas y ajouter d'autres constructions, sauf avec l'accord de la défenderesse ;

[91] PREND ACTE de l'engagement des parties et de leurs représentants de déployer leurs meilleurs efforts pour que soit maintenu entre eux un climat de bonne entente ;

La décision appelle plusieurs commentaires. En tout premier lieu, on peut observer que le caractère opposable de la propriété superficière n'a pas été discuté. En effet, lorsqu'une propriété superficière naît à la suite d'une renonciation au bénéfice de l'accession, le superficiaire ayant construit sur le fonds du propriétaire-renonçant ne dispose, en principe, d'aucun titre opposable aux tiers. Pour assurer la reconnaissance et l'opposabilité de son droit de propriété à un tiers acquéreur, il devrait au préalable procéder à la publication de son droit<sup>58</sup>. En l'absence d'une telle publication, il nous apparaît que les propriétaires subséquents du camping auraient pu contester l'existence même de la propriété superficière ou, à tout le moins, son opposabilité à leur égard.

En second lieu, les conditions imposées par le Tribunal nous paraissent difficilement conciliables avec la reconnaissance d'une propriété superficière sans terme. De deux choses l'une, soit la propriété superficière est fondée sur un contrat de location avec permission de construire et serait, dans ce cas, temporaire et soumise aux conditions de renouvellement du contrat, soit elle est fondée sur une espèce de division de l'objet du droit de propriété qui se serait déroulé hypothétiquement après la construction du chalet, auquel cas le droit de propriété du superficiaire pourrait être considéré comme perpétuel. En optant pour cette deuxième hypothèse, il devient alors difficile d'imposer des restrictions de la nature et de l'ampleur de celles imposées par le Tribunal. Outre celles énumérées ci-dessus, on peut lire dans le jugement « qu'il n'y a pas lieu d'ordonner à la défenderesse de fournir, à ses frais, à la demanderesse, un accès en-dehors de la saison habituelle de camping qui va, selon la preuve, du 15 mai au 1<sup>er</sup> octobre »<sup>59</sup>. Est-ce que l'article

58. On publiera la reconnaissance d'un droit de propriété superficière (art. 2938 C.c.Q.) pour une durée déterminée (nombre d'années ou durée de vie de l'objet de la propriété superficière puisque la renonciation au bénéfice de l'accession ne peut jamais être perpétuelle), laquelle devra être précédée d'une opération cadastrale s'il s'agit d'un fonds rénové (art. 3032 et 3054 C.c.Q.).

59. *Mas et Fils, Jardiniers ltée c. Domaine de la Frontière enchantée*, préc., note 52, par. 83.



1111 du *Code civil du Québec*<sup>60</sup> permettrait de justifier de telles restrictions dans l'accès à un immeuble ? Il est permis d'en douter. Il aurait été intéressant d'engager le débat sur la possibilité de prescrire le droit sur le chalet, trente ans après sa construction. Dans cette éventualité, le droit de propriété aurait été sans terme et il ne serait probablement pas assorti des conditions établies dans le jugement.

### **POUR CONCLURE : SE FAIRE JUSTICE SOI-MÊME**

Une dernière facette qui ressort des décisions judiciaires que nous avons consultées est la propension qu'ont certains propriétaires à vouloir se faire justice eux-mêmes. Sans avoir dressé un état des lieux exhaustif sur la question, nous avons pu constater que les victimes de ces mesures unilatérales des propriétaires étaient le plus souvent... des arbres dont les branches ou les troncs avaient le malheur d'empiéter sur le fonds voisin<sup>61</sup>. Les juges sont donc aux prises avec des situations épineuses où la simple évaluation des dommages (combien peut bien valoir un arbre centenaire ?) exige parfois des expertises coûteuses sans commune mesure avec l'importance du conflit. La cause de ces gestes regrettables repose souvent sur une ignorance des limites de son terrain et de l'importance d'obtenir une autorisation préalable à la coupe des branches d'un arbre qui empiète sur celui-ci (art. 985 C.c.Q.). Le nombre élevé de décisions rendues, souvent par la Cour des petites créances, témoigne du contentieux important généré par ces plantes dont les vertus ne sont manifestement pas toujours appréciées !

---

60. L'article dispose : « Le droit du propriétaire superficiaire à l'usage du tréfonds est réglé par la convention. À défaut, le tréfonds est grevé des servitudes nécessaires à l'exercice de ce droit ; elles s'éteignent lorsqu'il prend fin. »

61. Voir : *Favero c. Limosani*, 2015 QCCQ 11416 ; *Lauzon c. Papachronis*, 2015 QCCQ 6765 ; *Masse c. Comtois*, 2015 QCCQ 5801 ; *Minguy c. Gagnon*, 2015 QCCQ 78 ; *Roy c. Barrette Sauvé*, 2015 QCCQ 8741, par. 14 ; *Lefebvre c. Maisonnettes du golf inc.*, 2015 QCCQ 6739, par. 25 (le défendeur a procédé à la coupe et la taille de branches et d'arbres sur le terrain de son voisin) ; *Gagnon c. Borgia*, 2015 QCCQ 9656, par. 13 (le défendeur a abattu un arbre qui se trouvait situé à la limite des terrains des deux parties) ; *Boily c. Simard*, 2015 QCCQ 2742, par. 26 (le défendeur a coupé un arbre se trouvant sur la propriété du demandeur) ; *Boisclair c. Tremblay*, 2015 QCCQ 2809, par. 34 (le défendeur a coupé les branches d'une épinette du demandeur) ; *Roy c. Barrette Sauvé*, 2015 QCCQ 8741 ; *Lauzon c. Papachronis*, 2015 QCCQ 6765 ; *Neth c. Jacques*, 2015 QCCQ 6587 ; *D'Urso c. Vincent*, 2015 QCCS 6025 ; *Durand-Brault c. Karam*, 2015 QCCQ 7627, par. 43 (la défenderesse a enlevé une partie de la haie de sa voisine) ; *Bullerwell c. Cadet*, 2015 QCCQ 2701, par. 97.