

--> **Voir l'erratum** concernant cet article

L'HYPOTHÈQUE DES « CHALETS » SITUÉS SUR LES TERRES DU DOMAINE DE L'ÉTAT : PROBLÈMES ET SOLUTIONS

François FRENETTE

Volume 106, numéro 2, septembre 2004

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1045799ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1045799ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

FRENETTE, F. (2004). L'HYPOTHÈQUE DES « CHALETS » SITUÉS SUR LES
TERRES DU DOMAINE DE L'ÉTAT : PROBLÈMES ET SOLUTIONS. *Revue du
notariat*, 106(2), 159–175. <https://doi.org/10.7202/1045799ar>

Tous droits réservés © François Frenette, 2004

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des
services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique
d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

<https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/>

érudit

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de
l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à
Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

<https://www.erudit.org/fr/>

L'HYPOTHÈQUE DES « CHALETS » SITUÉS SUR LES TERRES DU DOMAINE DE L'ÉTAT : PROBLÈMES ET SOLUTIONS

François FRENETTE*

I-	INTRODUCTION.	161
	A. La situation qui prévaut à ce jour	162
	1. La nature du droit détenu dans le « chalet »	163
	2. La nature du « chalet » lui-même comme meuble ou immeuble.	166
	B. La situation qui prévaudra un jour prochain	169
	1. L'absence certaine de propriété de l'État dans les réalisations du locataire	170
	2. L'efficacité certaine de la sûreté immobilière offerte par le propriétaire superficiaire	173
II-	CONCLUSION.	175

* LL.D., notaire à Québec.

I- INTRODUCTION

Les espaces et les ressources nécessaires à la pratique de la chasse, de la pêche ou des autres activités récréatives s'y rapportant sont insuffisants et souvent inadéquats en territoire privé pour répondre à toute la demande en ce domaine au Québec. Aussi, est-ce sur les terres du domaine de l'État, dont l'accès a été « démocratisé » à la fin des années 70, que les nombreux adeptes de ces sports trouvent satisfaction à leurs désirs et besoins.

C'est par la voie d'un bail de courte durée (1 an), renouvelable tacitement à tous les ans sur simple paiement du loyer, que le ministère des Ressources naturelles, de la Faune et des Parcs (MRNFP) autorise l'accès au territoire public et son occupation stable par toute personne intéressée. Suivant les informations recueillies, ces baux sont au nombre de 40 000 environ, incluant les 1200 baux consentis à des fins commerciales (pourvoiries). La demande pour l'émission de nouveaux baux est par ailleurs d'approximativement 800 par année.

C'est le « chalet » de l'amateur de chasse et pêche ou de toute autre activité de plein air qui traduit le plus clairement son occupation des lieux loués. De nos jours, le coût de construction de ce « chalet » ou de son acquisition dans les cas de cession de droits par un locataire (2 400 cas par année) requièrent plus souvent qu'autrement un financement hypothécaire. L'obtention de ce financement auprès d'une institution de crédit n'est hélas pas toujours assurée et ce, pour nombre de raisons, la première étant que l'emprunteur est simplement locataire d'une parcelle du domaine de l'État.

C'est le notaire, cet expert reconnu en matière d'examen des titres et de financement hypothécaire, qui a en définitive à juger du caractère dirimant ou non de l'objection si fréquemment formulée par les banques et les caisses populaires. Sa tâche, il faut l'admettre, n'est pas facile parce qu'il a à interpréter les dispositions d'un bail type de villégiature ne traduisant pas clairement l'inten-

tion véritable des parties au contrat. Elle est doublement difficile parce qu'il doit colliger et soupeser des faits en vue d'une qualification dudit « chalet » comme meuble ou immeuble. Les choses sont toutefois appelées à changer pour le mieux à ce chapitre grâce au travail de révision des baux de villégiature entrepris par le MRNFP en collaboration, notamment, avec la Chambre des notaires du Québec et les institutions de crédit qui font affaire au Québec.

Voyons, dans un *premier temps*, le travail auquel le praticien doit se livrer pour en arriver à conclure si le locataire ayant paraphé le bail type de villégiature encore en usage peut consentir bonne et valable hypothèque de ses droits dans le « chalet » qu'il a lui-même construit ou acheté de son auteur en titre. Dans un *deuxième temps*, nous examinerons comment la tâche du notaire se trouve simplifiée, du moins en partie, par les termes et conditions du nouveau bail type de villégiature que le MRNFP se propose d'employer dans un proche avenir.

A. La situation qui prévaut à ce jour

Le nœud du problème dans le présent dossier n'est pas d'abord et avant tout la nature mobilière ou immobilière du « chalet ». En effet, la qualification adéquate du « chalet » comme meuble ou immeuble, aussi importante et nécessaire qu'elle puisse être, permet seulement de préciser si l'hypothèque est mobilière ou immobilière. Elle ne permet en aucune façon de découvrir si l'affectation hypothécaire est légalement possible en l'espèce. **Comme l'hypothèque porte et ne peut porter que sur des droits**¹, la question fondamentale est et demeure plutôt celle de l'existence et de la détention, par le locataire de la parcelle sous bail, d'un droit de propriété² dans le « chalet » qu'il a lui-même construit ou qu'il a acquis d'un autre locataire à l'occasion d'un transfert de bail.

1. Pierre CIOTOLA, *Droit des sûretés*, 3^e éd., Montréal, 1999, Éditions Thémis, p. 215 et 437-438 ; Louis PAYETTE, *Les sûretés dans le Code civil du Québec*, Cowansville, 1994, Éditions Yvon Blais, p. 112-113 ; Marc BOUDREAULT, « Les sûretés », dans CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *R.D./N.S. - Sûretés - Doctrine - Document I*, 1997, n° 302 et s. ; François FRENETTE, « De l'hypothèque : réalité du droit et métamorphose de l'objet », (1998) 39 *C. de D.* 803.
2. Nous écartons les fausses pistes où le locataire d'une parcelle du domaine de l'État serait, quant audit « chalet », détenteur de tout autre droit que la propriété d'icelui.

Ainsi et en toute logique, il faut reporter à plus tard l'étude des difficultés inhérentes à la qualification adéquate du « chalet » comme bien meuble ou immeuble pour s'attarder d'abord à la question de fond relative à sa propriété. Pareille approche nous oblige malheureusement à raisonner dans l'abstrait, ce qui est tout aussi pénible qu'inutile. Cet écueil peut être évité cependant si, lors de l'examen du droit du locataire dans le « chalet » suivant les termes et conditions du bail type de villégiature **utilisé à ce jour** par le MRNFP, de simples hypothèses sont émises quant à la nature dudit « chalet ».

1. La nature du droit détenu dans le « chalet »

Postulons, au départ, que le « chalet » réalisé par le locataire soit une construction au sens du 1^{er} alinéa de l'article 900 C.c.Q. Dans ce cas, vraisemblablement le plus fréquent, le locataire ne peut avoir recours à l'hypothèque que s'il est propriétaire de cet immeuble³, c'est-à-dire que s'il démontre sa qualité de propriétaire superficielle⁴. Or, le bail type de villégiature utilisé par le MRNFP ne contient pas de cession du droit d'accession au profit du locataire ni de renonciation expresse au bénéfice de l'accession à son avantage pouvant fonder l'établissement d'une propriété superficielle⁵. Il est au demeurant difficile d'y déceler la présence d'une renonciation tacite au bénéfice de l'accession parce que l'article 4 dudit bail⁶ reprend simplement la règle générale des articles 1890 et 1891(1) C.c.Q. en matière de louage tout en laissant sous-entendre, comme à l'article 6 a) dudit bail⁷, une certaine tolérance face à des infractions à la règle de l'article 1856 C.c.Q. interdisant de changer la

3. Art. 2681 C.c.Q. et la doctrine citée dans la note 1 ci-dessus.

4. Art. 1011 et 1111 C.c.Q.

5. Art. 1110 C.c.Q. Sur la mécanique constitutive de la propriété superficielle, voir : François FRENETTE, « La propriété superficielle », dans CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, R.D./N.S. – Biens – Doctrine – Document 5, 1997, nos 19-31. La propriété superficielle résultant de la division de l'objet du droit de propriété portant sur un immeuble est une hypothèse en contradiction avec la donnée des faits du dossier à l'étude.

6. « Le LOCATAIRE qui ne désire pas renouveler son bail doit, avant l'expiration de celui-ci, libérer le terrain loué de tout bâtiment, construction et amélioration et remettre les lieux en état [...] »

7. « Le MINISTRE pourra révoquer le bail dans les cas suivants : a) Si le LOCATAIRE occupe le terrain loué à d'autres fins que celles mentionnées dans le bail, ou ne respecte pas l'une ou l'autre des conditions du bail. Dans ces cas, la révocation entraîne la confiscation de tous les bâtiments et améliorations situés sur le terrain loué. »

forme des lieux loués. Un bail d'un an, fût-il facilement renouvelable, milite par ailleurs et *a priori* contre l'idée de pérennité associée à la propriété immobilière et contribue à rendre peu probable l'hypothèse d'une renonciation tacite au bénéfice de l'accession en faveur du locataire. Il suit, en conclusion, que la construction réalisée par le locataire ne lui appartient pas, qu'elle appartient plutôt à l'État en faveur de qui l'accession a joué par application des articles 948 et 955 C.c.Q.⁸. Et ce, même si telle n'était pas l'intention du MRNFP. Il suit aussi et dès lors que l'affectation hypothécaire n'est pas du domaine de la compétence du locataire en l'espèce.

Imaginons cette fois que le fameux « chalet » corresponde à un immeuble visé par l'article 901 C.c.Q. et soit, aux fins de vraisemblance, non pas une partie intégrante d'une construction ou d'un ouvrage existant, mais plutôt une partie intégrante du sol. Dans ce cas, le « chalet » appartiendrait évidemment à l'État en vertu de son droit d'accession et il ne serait alors pas susceptible, pendant tout le temps où il conserverait sa qualité immobilière, d'un domaine de propriété distinct du fonds dans lequel il est censément intégré⁹. Cela étant, le contenu explicite et/ou implicite du bail type de villégiature utilisé par le MRNFP ne peut être invoqué pour fonder un droit quelconque du locataire de procéder à une affectation hypothécaire de nature immobilière. Le locataire aurait tout au plus le loisir d'hypothéquer son droit dans le bail, ce qui ne constitue pas une solution acceptable en l'espèce.

Et que dire maintenant si le « chalet » se qualifiait comme immeuble suivant l'article 903 C.c.Q. ? L'article 571 C.p.c. ainsi que les Commentaires du ministre de la Justice¹⁰ au regard de la disposition donnent à entendre que ce bien pourrait alors appartenir au locataire. Pour qu'il en soit effectivement ainsi, il faut d'abord admettre que le « chalet » constitue en soi un bien meuble corporel et que l'attache ou la réunion dudit « chalet » au fonds loué ne donne en

-
8. Le fonctionnement *normal* de la règle de l'accession ne requiert pas au préalable la connaissance et le consentement du propriétaire du principal, voir : François FRENETTE, *De l'emphytéose*, Montréal, 1983, Wilson & Lafleur/Sorej, n° 337.
 9. Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, Montréal, 2000, Wilson & Lafleur Ltée, p. 56 ; Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, 1999, Éditions Thémis, p. 93.
 10. MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice*, t. III, Québec, Publications du Québec, 1993, p. 221.

aucune façon ouverture au fonctionnement de la règle de l'accession et, partant, à la nécessité d'un tempérament à son jeu. Cela étant, le locataire ne pourra cependant pas prétendre à la propriété superficielle du « chalet » parce que son droit ne porte pas, comme le requiert l'article 1011 C.c.Q.¹¹, sur une « construction ». Qui plus est et par voie de conséquence, l'effet combiné du texte des articles 2672 C.c.Q. et 571 C.p.c.¹² permet de douter que le droit de propriété du locataire dans le « chalet » puisse faire l'objet d'une affectation hypothécaire immobilière à titre principal. La fiction juridique qui, à l'article 903 C.c.Q., assure la métamorphose d'un bien meuble en immeuble ne s'étend pas, suivant notre lecture des dispositions précitées, à l'hypothèque pouvant grever ce bien. Surgit alors l'obstacle représenté par le 1^{er} alinéa de l'article 2683 C.c.Q., sur lequel nous nous attarderons dans un instant.

Postulons, enfin, que le « chalet » réalisé ou acquis par le locataire soit un meuble au sens de l'article 905 C.c.Q. Dans ce cas, aucune disposition du bail type et aucun article de loi ne permettent à l'État d'en revendiquer la propriété. Hormis l'hypothèse de la propriété d'un tiers, le « chalet » appartiendrait donc au locataire pendant la durée du bail. Malgré cela et comme le savent très bien tous les notaires, l'affectation hypothécaire sans dépossession serait alors réservée, sauf s'il s'agissait d'une roulotte ou d'une maison mobile, aux locataires qui, via l'usage de leur « chalet », exploitent une entreprise de pourvoirie ou autre du genre¹³ ; ce qui dispose des besoins en financement d'une très faible proportion de locataires.

11. Art. 1011 C.c.Q. : « La propriété superficielle est celle des constructions, ouvrages ou plantations [...] ». Nos italiques.

12. Art. 2672 C.c.Q. : « Les meubles grevés d'hypothèque qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, sont considérés, pour l'exécution de l'hypothèque, conserver leur nature mobilière tant que subsiste l'hypothèque. » (Nos italiques).

Art. 571 C.p.c. : « Les meubles qui selon l'article 903 du Code civil du Québec sont des immeubles ne peuvent être saisis qu'avec l'immeuble auquel ils s'attachent ou sont réunis ; ils peuvent cependant être saisis séparément par un créancier prioritaire ou hypothécaire, ou encore par un autre créancier s'ils n'appartiennent pas au propriétaire de l'immeuble. » (Nos italiques).

13. Art. 2683(1) C.c.Q. : « À moins qu'elle n'exploite une entreprise et que l'hypothèque ne greve les biens de l'entreprise, une personne physique ne peut consentir une hypothèque mobilière sans dépossession que dans les conditions et sur les véhicules routiers et autres biens meubles déterminés par règlement. », i.e. l'article 15.02 du Règlement sur le registre des droits personnels et réels mobiliers (RRDPRN).

2. La nature du « chalet » lui-même comme meuble ou immeuble

Le mot « chalet » a été placé entre guillemets depuis le début du présent exposé. Ce n'est pas sans raison. Le bail type de villégiature en usage à ce jour au MRNFP ignore le terme. Il y est plutôt question, en cas de non-renouvellement ou de révocation de bail, de « bâtiment, construction et amélioration », sans dire que leur réalisation est autorisée ni préciser les conséquences attachées à une telle réalisation en cours de bail.

La réglementation afférente à la *Loi sur le ministère des Ressources naturelles* concernant la signature d'actes emploie par ailleurs les mots « bâtiment », « installation » et « ouvrage sur une terre »¹⁴. Il en est de même dans la *Loi sur les terres du domaine de l'État*¹⁵. Le règlement adopté en application de cette dernière loi par le décret 231-89 en date du 22 février 1989 fait, quant à lui, état d'une « habitation » construite ou installée, laquelle se distinguerait des « dépendances » érigées sous forme de « garage », « remise » ou « cabanon »¹⁶.

Pour évocateur que soit le mot « chalet »¹⁷, il n'est pas davantage défini au Code.

Que faire alors ? Éviter tout simplement de définir, voire de tenter de définir le « chalet » *in abstracto* ! Il importe peu en effet de savoir ce qu'est un « chalet » puisqu'il s'agit de découvrir chaque fois si *tel* « chalet » réalisé ou installé par un locataire sur les terres du domaine de l'État constitue un meuble ou un immeuble au

14. En application de la *Loi sur le ministère des Ressources naturelles* (L.R.Q., c. M-25.2), le paragraphe 9^e b) de l'article 41 du règlement adopté par le décret 1455-95 du 8 novembre 1995, modifié par les décrets 937-98 du 8 juillet 1998 et 1073-2000 du 5 septembre 2000.

15. *Loi sur les terres du domaine de l'État* (L.R.Q., c. T-8.1).

16. En application de la *Loi sur les terres du domaine de l'État* (L.R.Q., c. T-8.1), l'article 29 du règlement adopté par le décret 231-89 du 22 février 1989, modifié par les décrets 308-99 du 31 mars 1999, 1252-2001 du 17 octobre 2001 et 440-2003 du 21 mars 2003.

17. Maison de bois des pays de montagne, maison de plaisance construite dans le goût des chalets suisses ; au Canada, maison de campagne située près d'un lac ou d'une rivière – qualifiée également de camp d'été. (Selon le Robert).

regard des prescriptions du Code civil en la matière. Dans cette quête, l'identité de la personne ayant réalisé ou installé le « chalet » et la volonté des parties au bail au sujet tant de la nature mobilière ou immobilière du « chalet » que de sa propriété ne joue aucun rôle depuis la disparition, le 1^{er} janvier 1994, du placement à perpétuelle demeure autorisé par l'ancien article 397 du C.c.B.C. concernant les immeubles par destination. Sauf pour les meubles par anticipation, cette qualification dépend aujourd'hui de la loi et exclusivement de la loi en fonction des critères qu'elle impose. Aussi est-ce l'état factuel du bien que le notaire doit considérer pour réussir sa qualification selon les règles propres à telle ou telle catégorie de bien. Chaque tentative de qualification adéquate d'un « chalet » est et demeurera donc pour lui un cas d'espèce. Et les décisions de justice déjà rendues à propos d'un « chalet » sont et demeureront des décisions à propos de *tel* ou *tel* « chalet », la règle du précédent n'ayant de valeur qu'en présence d'un « chalet » présentant les mêmes caractéristiques physiques. Ce n'est pas dire que le discours des juges et des auteurs sur les *critères* de qualification est sans valeur. Bien au contraire ! Le notaire doit parfaitement connaître l'état du droit positif en la matière. Cette connaissance acquise met à sa disposition une grille d'analyse en vue de l'exercice de qualification du bien, en l'espèce du « chalet ». L'exercice lui-même reste cependant subordonné à l'état de fait dans lequel se trouve le bien à qualifier à un moment précis dans le temps. Le praticien devra faire enquête, obtenir des pièces justificatives.

Plus souvent qu'autrement, le « chalet » pourrait être une *construction* au sens du 1^{er} alinéa de l'article 900 C.c.Q. Tout dépendra, à l'analyse, de l'adhérence au sol dudit « chalet » et de la permanence de sa situation. Largement inspirés par des décisions antérieures à la réforme du Code civil, les auteurs accordent pour l'heure plus d'importance au degré d'adhérence de la construction au sol qu'au caractère permanent d'icelle spécifiquement visé par le 1^{er} alinéa de l'article 900 C.c.Q.¹⁸. Il s'agit d'une approche qui empêchera vraisemblablement de considérer certains chalets comme des immeubles, mais elle doit néanmoins être suivie par les notaires tant que de nouveaux indices de qualification n'auront pas clairement

18. Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, Montréal, 2000, Wilson & Lafleur Ltée, p. 55-56 ; Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, 1999, Éditions Thémis, p. 66-73 ; Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 2^e éd., Montréal, 1995, Éditions Yvon Blais, p. 22-23.

supplanté les anciens. Quoiqu'il en soit, le notaire ne devra pas faire abstraction du contexte particulier en l'espèce, où l'éloignement du « chalet » explique l'absence de fondations en béton, d'électricité et du tout-à-l'égout, plaçant ainsi le « chalet » dans une situation semblable aux maisons québécoises en milieu rural jusqu'à la fin des années 1940-1950¹⁹. Nul ne doutait alors que ces maisons étaient des « bâtiments », c'est-à-dire des immeubles par nature selon l'article 376 du *Code civil du Bas-Canada*. Et, la chose est on ne peut mieux connue, le mot *construction* a été substitué au terme *bâtiment* lors de la réforme du Code²⁰.

Il est impossible d'accepter que le « chalet » puisse être un immeuble défini par l'article 901 C.c.Q. La disposition, qui est le pendant de la fin du 1^{er} alinéa de l'article 900 C.c.Q., n'a trait qu'« aux biens *meubles* qui sont intégrés à une construction ou à un ouvrage *déjà* attachés au sol »²¹. Un « chalet » ne sera jamais une partie intégrante du sol. Inutile d'en dire davantage.

Il est douteux que le « chalet » puisse être qualifié d'immeuble en vertu de l'article 901 C.c.Q. parce qu'il concourt à l'utilité de ses occupants désireux de poursuivre des activités de plein air plutôt qu'à l'utilité du sol lui-même. Pour un de nos auteurs respectés, « Le débat qui consiste à dissocier l'utilité de l'immeuble de celle de ses occupants apparaît stérile »²². Débat il y a cependant parce que les textes ne peuvent être ignorés²³, parce que le législateur ne s'exprime pas en vain. Si le notaire tranche malgré tout en faveur d'une qualification selon l'article 903 C.c.Q., il devra être conscient que la question de l'affectation hypothécaire d'un droit réel immobilier n'est pas résolue pour autant.

19. Habitation en pièces sur pièces, revêtue d'un lambris de bardeaux de cèdre, déposée sur de grosses pierres empilées, sans sous-sol véritable et reliée à un puits de surface.

20. MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice*, t. I, Québec, Publications du Québec, 1993, p. 529.

21. Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, 1999, Éditions Thémis, p. 75.

22. *Ibid.*, p. 83 et 106.

23. Art. 903 C.c.Q. ; MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice*, t. I, Québec, Publications du Québec, 1993, p. 530 et *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57, art. 48.

Tout cela étant dit, si le « chalet » n'est pas un immeuble au sens du 1^{er} alinéa de l'article 901 C.c.Q., c'est-à-dire une *construction*, il n'y a et il n'y aura, à notre avis, d'autre choix que de le considérer comme un meuble corporel en vertu de l'article 905 C.c.Q.

Le notaire doit-il ainsi conclure, sur la base de ce qui précède, qu'il aura rarement l'occasion, dans le cadre de sa pratique, d'émettre une opinion confirmant le bien-fondé d'un financement hypothécaire pour un « chalet » présentement situé en territoire public ? Pas nécessairement.

Si le « chalet » est, suivant son analyse serrée des faits, un meuble selon l'article 905 C.c.Q., l'hypothèque demeure possible, nous l'avons vu, mais elle est à la disposition d'une faible catégorie des locataires. Dans ce cas, le notaire ne peut rien changer à la situation. Par ailleurs, si ledit « chalet » est, suivant une analyse tout aussi serrée des faits, un immeuble selon le 1^{er} alinéa de l'article 901 C.c.Q., le notaire peut suggérer certaines mesures aptes à rendre le financement hypothécaire possible.

Le praticien pourrait effectivement, si le MRNFP y consentait, mieux traduire ce qui, nonobstant les faiblesses du bail type de villégiature employé jusqu'à ce jour, a peut-être toujours été l'intention du Ministère, savoir : que l'État n'entendait pas devenir propriétaire du chalet projeté par le locataire. Dans le cas du bail déjà consenti, il faudrait alors obtenir du MRNFP la reconnaissance d'une renonciation antérieurement faite au bénéfice de l'accession. Cette reconnaissance pourrait même être donnée par voie d'intervention à l'acte d'hypothèque. Voilà toutefois que nous anticipons sur la deuxième partie de notre développement.

B. La situation qui prévaudra un jour prochain

Les difficultés des locataires des terres du domaine de l'État à obtenir un financement hypothécaire ont été portées à l'attention du MRNFP, qui a gracieusement offert sa collaboration en vue de trouver les moyens appropriés pour remédier à la situation. Il est vite apparu que les mesures correctives relevant de sa compétence avaient trait au droit du locataire dans le « chalet » et non pas au « chalet » lui-même. Le Ministère pouvait certes faire en sorte que le

locataire puisse détenir un droit réel susceptible d'hypothèque dans ces réalisations, mais ses bons offices n'étaient d'aucun secours pour que telles réalisations soient effectivement qualifiées d'immeubles. Le « chalet » serait ce qu'en ferait le locataire et sa qualification relèverait exclusivement des prescriptions du Code en matière de distinction des biens. C'est ainsi uniquement la démarche suivie par le MRNFP en vue d'améliorer la situation du locataire désireux d'offrir une sûreté immobilière à son créancier qui doit maintenant retenir notre attention. Ayant examiné cette démarche, il importera de l'apprécier par rapport aux exigences, voire aux craintes que pourrait avoir un créancier hypothécaire.

1. L'absence certaine de propriété de l'État dans les réalisations du locataire

Dans le cadre de ses pratiques de mise en location, le MRNFP a d'abord commencé par insérer, non pas de façon systématique mais uniquement selon le besoin, une clause pourvoyant au transfert automatique du bail dans l'éventualité où un créancier garanti du locataire réaliserait sa sûreté. Bien qu'un tant soit peu alambiquée, cette clause contenait une renonciation *tacite* au bénéfice de l'accession de la part du MRNFP. Admettre qu'un locataire puisse hypothéquer ou conférer une autre sûreté « sur les bâtisses, équipements et autres biens meubles et immeubles » sis sur la parcelle louée et que le créancier puisse réaliser sa sûreté « en devenant propriétaire des biens ou en les vendant de gré à gré ou sous contrôle de la justice », était en effet reconnaître que le locataire en question était propriétaire desdits biens, ce qui ne pouvait advenir en l'espèce pour la « bâtisse » sans renonciation au bénéfice de l'accession.

La clause de transfert automatique du bail n'eut toutefois pas l'heur de plaire à tous les bailleurs de fonds habituels. Outre qu'il s'agissait d'une solution partielle au problème, certains d'entre eux étaient insatisfaits d'avoir à déduire l'existence de la renonciation au bénéfice de l'accession des termes d'une disposition d'ordre secondaire du bail type de villégiature²⁴. D'autres souhaitaient tout simplement des modifications au libellé de la clause de transfert.

24. C'est-à-dire, relative uniquement au transfert possible du bail.

Sollicitant des avis sur la portée de la fameuse clause et, de façon plus générale, sur la problématique de l'accessibilité au financement hypothécaire en l'espèce, le MRNFP se fit alors suggérer, d'une part, de revoir entièrement la formulation du bail type de villégiature avant de louer de nouvelles parcelles et, d'autre part, d'amender ou de remplacer les baux déjà consentis de manière à ce que les nouveaux et les anciens contiennent non seulement une renonciation *expresse* au bénéfice de l'accession, mais disposent également des autres questions afférentes à la propriété superficielle du locataire. Témoinant de sa bonne volonté, le MRNFP acquiesça à l'idée d'une révision du bail type et produisit en même temps un projet de clause de renonciation *expresse* au bénéfice de l'accession à être incorporée dans le modèle standard. Le projet de clause fut discuté et les échanges se poursuivirent de façon harmonieuse jusqu'à révision complète du bail type, jusqu'à production d'une version prenant en compte les besoins à satisfaire et les difficultés à surmonter.

Les formalités administratives entourant l'approbation définitive du nouveau bail type de villégiature ne sont pas complétées et le texte n'est donc pas encore disponible pour lecture par tous. Il pourrait même faire l'objet de petites retouches. Nous pouvons néanmoins en évoquer les principaux traits. La renonciation *expresse* au bénéfice de l'accession y est consentie uniquement pour les *constructions* que le locataire réalisera sur les lieux loués. La faculté du locataire d'hypothéquer ses constructions y est également reconnue, avec non seulement une clause de transfert de bail à l'avenant en cas de réalisation de sûreté, mais aussi une extension de la renonciation au bénéfice de l'accession au profit du créancier ou d'un tiers acquéreur par suite de l'exercice d'un recours hypothécaire.

La dernière version du bail type a donné lieu à un produit dérivé : la clause d'acte récongnitif d'une renonciation tacite au bénéfice de l'accession antérieurement consentie. C'est par le biais d'une disposition contenue à tous les baux déjà concédés et autorisant le Ministre à modifier le contenu du bail, que cette clause particulière pourra être introduite sur demande d'un locataire souhaitant obtenir un financement hypothécaire.

La renonciation au bénéfice de l'accession du Ministre de même que sa reconnaissance d'une renonciation antérieure ainsi faite ne sont que la verbalisation expresse de ce qui est tacitement autorisé et entendu par la réglementation pertinente déjà en vigueur²⁵. La réglementation existante n'a donc nul besoin d'être modifiée.

L'application des articles 1116 à 1118 C.c.Q., qui ne sont pas d'ordre public²⁶, est écartée au profit d'une solution où le locataire conserve la propriété de ses constructions, s'engage à les enlever et renonce au droit de se porter acquéreur du tréfonds.

La durée formelle du bail est maintenue, soit un (1) an renouvelable. Ce court terme constituerait sans doute un facteur dirimant dans le cadre d'un bail non renouvelable au gré du Ministre contenant simple renonciation *tacite* au bénéfice de l'accession. Il en est autrement cette fois, d'une part, parce que la renonciation du Ministre est *expresse* et, d'autre part, parce que le renouvellement dépend, sauf circonstance extraordinaire, du bon vouloir du locataire à acquitter le paiement de son loyer et à respecter les autres conditions du bail. Et une fois la propriété superficière dûment établie, c'est la durée de vie de la propriété immobilière elle-même, passant éventuellement de main en main, qui compte et non pas la *durée de vie de la modalité* de celle-ci²⁷.

La version révisée du bail type de villégiature et la modification susceptible d'être apportée aux anciens baux font, parce que formulées dans le respect des articles 900(1), 1011 et 1110 C.c.Q., qu'il sera à l'avenir impossible de prétendre que l'État a acquis la propriété des constructions réalisées par le locataire. Sur ce, il ne devrait plus y avoir de crainte, de contestation.

-
25. En application de la *Loi sur les terres du domaine de l'État* (L.R.Q., c. T-8.1), l'article 29 du règlement adopté par le décret 231-89 du 22 février 1989, modifié par les décrets 308-99 du 31 mars 1999, 1252-2001 du 17 octobre 2001 et 440-2003 du 21 mars 2003 ; en application de la *Loi sur le ministère des Ressources naturelles* (L.R.Q., c. M-25.2), le paragraphe 9^e b) de l'article 41 du règlement adopté par le décret 1455-95 du 8 novembre 1995, modifié par les décrets 937-98 du 8 juillet 1998 et 1073-2000 du 5 septembre 2000.
26. *Pétra Ltée c. Ultramar Canada Inc.*, [1994] R.D.I. 572 (C.S.) ; *Dubé c. Dubé et al.*, [2002] R.D.I. 619 (C.Q.).
27. Voir François FRENETTE, « La propriété superficière », dans CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *R.D./N.S. - Biens - Doctrine - Document 5*, 1997, nos 50-52.

2. L'efficacité certaine de la sûreté immobilière offerte par le propriétaire superficiaire

L'hypothèque de la propriété superficiaire du locataire est opposable aux tiers à compter de sa publication²⁸. Cette opposabilité garantit l'exercice du droit de suite²⁹. L'aliénation de la propriété superficiaire accompagnée d'un transfert du bail ne peut ainsi compromettre l'existence des droits du créancier hypothécaire et l'idée d'obliger le MRNFP à informer ce dernier d'un tel transfert ne paraît pas justifiée. Comme la libération des lieux en fin de bail n'aura pas automatiquement et irrévocablement pour effet de faire perdre à la construction son caractère immobilier et à l'ex-locataire la propriété de cette construction³⁰, il n'est pas dit par ailleurs que la sûreté du créancier est en péril et que la réception d'un avis de fin de bail par le MRNFP pourrait changer quoi que ce soit à l'exercice des recours du créancier. Quant à toutes mesures de ce genre du reste, c'est le locataire qui doit être adéquatement lié à son créancier par l'acte d'obligation hypothécaire et non pas, pensons-nous, le MRNFP au créancier hypothécaire par le biais du bail.

La réunion en une même main des qualités de tréfoncier et de superficiaire met de façon certaine un *terme à la modalité* de propriété superficiaire, *mais non pas à la propriété* immobilière de la construction. La superposition d'immeubles appartenant à différents propriétaires a cessé, mais la propriété elle-même subsiste tant qu'elle aura un objet sur quoi porter. Lors d'une révocation de bail pouvant, comme prévu, donner ouverture à la confusion des qualités de tréfoncier et de superficiaire en une même personne, l'hypothèque dûment publiée sera donc toujours opposable au MRNFP ; ce que confirme clairement l'article 1114(1) *in fine* C.c.Q.

L'inscription hypothécaire au registre foncier risque-t-elle toutefois d'être refusée, comme certains créanciers hypothécaires l'ont soutenu, parce qu'il serait impossible de donner une désignation cadastrale satisfaisante de la construction du locataire sur le terrain loué de l'État ? À notre avis, il s'agit d'un faux problème.

28. Art. 2941(1) C.c.Q.

29. Art. 2660 et 2663 C.c.Q.

30. *Damato c. Colletterte*, [1950] C.S. 414 ; *Société du crédit agricole c. Lambert*, J.E. 84-760 (C.S.).

Rien n'exige, suivant interprétation *a contrario* du 1^{er} alinéa de l'article 3030 C.c.Q., que l'affectation hypothécaire de la construction appartenant au locataire en territoire cadastré comprenne une identification par numéro de lot distinct au cadastre³¹. Pareille exigence n'existe pas davantage en vertu de l'article 3036 C.c.Q. si la construction était située en territoire non cadastré. Dans l'un et l'autre cas, il sera suffisant, aux fins de publication de la réquisition d'inscription, d'identifier l'immeuble hypothéqué comme étant la *propriété d'une construction* mesurant tant par tant, de x étage(s), située à tel endroit sur un fonds de terre appartenant à l'État connu et désigné sous tel numéro de lot ou de fiche immobilière. En conclusion, le créancier hypothécaire préférerait certes que la propriété superficière de son débiteur soit identifiée par un numéro de lot distinct au cadastre, mais l'absence de plan de cadastre n'est pas un obstacle en soi à la publication de l'hypothèque.

Il est vrai que les articles 2943.1 et 2948(1) C.c.Q. requièrent également l'inscription au registre du titre du constituant de l'hypothèque pour donner effet et rang aux droits du créancier hypothécaire. Ces articles disposent, *ipso facto*, de la pertinence d'une certaine jurisprudence suivant laquelle la propriété superficière résultant d'une renonciation au bénéfice de l'accession n'aurait pas besoin d'être publiée³². Puisque cette renonciation ne s'analyse pas en un droit réel immobilier et qu'elle n'est pas en soi constitutive de propriété superficière faute d'objet pour cette dernière lors de ladite renonciation, ce moyen d'où résultera éventuellement la propriété superficière des constructions sera publié par le biais du bail qui en est porteur³³. L'inscription se fera contre le numéro de cadastre ou de la fiche immobilière correspondant à la propriété de l'État. Les articles 3030 et 3054 C.c.Q. n'imposeront leur loi que lors d'un

31. Il s'agit en l'occurrence de la publication d'un droit d'hypothèque et non d'un droit de propriété. Voir : François BROCHU, « Critique d'une réforme cosmétique en matière de publicité foncière », (2003) 105 R. du N. 761, 773.

32. *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.) ; *Botly c. Tremblay et al.*, [1976] C.S. 1774. **Contra** : *Léveillé c. Caisse populaire Desjardins de Ste-Anne-Des-Plaines*, [1994] R.D.I. 255 (C.S.).

33. Art. 2938(1) et 1852(1).

transfert subséquent, volontaire ou forcé, de la propriété superficière³⁴.

II- CONCLUSION

L'hypothèque des « chalets » situés sur les terres du domaine de l'État, nous a-t-il été permis de constater, soulève des problèmes dont certains peuvent trouver aisément solution alors que d'autres laisseront parfois subsister un doute sur la manière dont la difficulté peut être tournée. Du fait de la bonne collaboration ayant régné entre tous les intéressés pendant tout le processus de révision du bail type de villégiature, il y a cependant eu suffisamment de progrès dans ce dossier pour comprendre que le dénouement de ce qui apparaissait comme une crise ne requiert pas la prise en charge par l'État des besoins en financement hypothécaire ni la reconnaissance d'une obligation de résultat de la part du notaire au chapitre de la qualification du « chalet ».

34. Sur la publication du titre du propriétaire superficière, voir : François FRENETTE, « Bilan décennal de la réforme du droit des biens », (2003) 105 R. du N. 309, 349-352.