



SERVITUDE

VS

DROIT SUPERFICIAIRE (PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE)

(DANS LE CONTEXTE H.Q.)

Préparé par : Me Louis Laliberté, Notaire

Vendredi le 1 Juin 2012

SITUATION ACTUELLE

- ✘ Les droits de servitudes en transport et en distribution d'énergie électrique de H.Q., sont de plus en plus amalgamés à tort ou à raison aux droits superficiaires, ce qui pourrait éventuellement amener à une mauvaise interprétation par les tiers (notamment les évaluateurs municipaux) des droits que veut réellement détenir H.Q.

LA SERVITUDE

C'EST UN DÉMEMBREMENT DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

- ✘ Article 1177 à 1194 C.c.Q.

- ✘ Définition:

Une charge imposée sur un immeuble, le fond servant, en faveur d'un autre immeuble, le fond dominant, et qui appartient à un propriétaire différent. (Article 1177 C.c.Q.)

Droit réel qui suit la propriété.

LA SERVITUDE (SUITE)

- × Fonds dominant
 - + Immeuble à qui bénéficie les droits de la servitude.
- × Fonds servant
 - + Immeuble sur lequel s'exerce les droits de la servitude.
- × Fiche immobilière
- × Lot

ÉTABLISSEMENT DE LA SERVITUDE

- × Par contrat
- × Par testament
- × Par destination du propriétaire
- × Par la loi

(article 1181 C.c.Q.)

Servitude de passage



DURÉE

- × Temporaire
- × Perpétuelle

DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS DOMINANT

✘ Droits:

- + Droits du propriétaire assujettis aux restrictions de l'acte de servitude.
- + En cas d'ambiguïté la servitude doit être interprétée de manière restrictive.

✘ Obligations:

- + Celle créées dans l'acte de servitude.
- + Ne pas aggraver la servitude.

DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS SERVANT

× Droits:

- + Percevoir le prix de la servitude le cas échéant.
- + Réclamer des dommages et intérêts.
- + Continuer à poser tout acte de propriétaire, sans entraver l'exercice de la servitude.

DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS SERVANT

× Obligations:

- + Ne rien faire qui tende à diminuer l'exercice de la servitude, ou la rendre moins commode.
- + Travaux d'usage ou de conservation si prévus à l'acte.

FIN (ARTICLE 1191 C.C.Q.)

- ✘ Arrivée du terme.
- ✘ Réunion du propriétaire du fonds servant et du fonds dominant.
- ✘ Non-usage pendant dix ans.(Article 1191 par. 5 C.c.Q)

LE DROIT SUPERFICIAIRE

C'est une modalité du droit de propriété où chacun des propriétaires, le tréfoncier et le superficiaire possèdent les trois attributs du droit de propriété: l'usus, fructus et l'abusus.

- ✘ Article 1009 et 1011 C.c.Q.
- ✘ Article 1110 à 1118 C.c.Q.

- ✘ Définition:

La propriété des constructions, ouvrages ou plantations situés sur l'immeuble appartenant à une autre personne, le tréfoncier. (Article 1011 C.c.Q.)

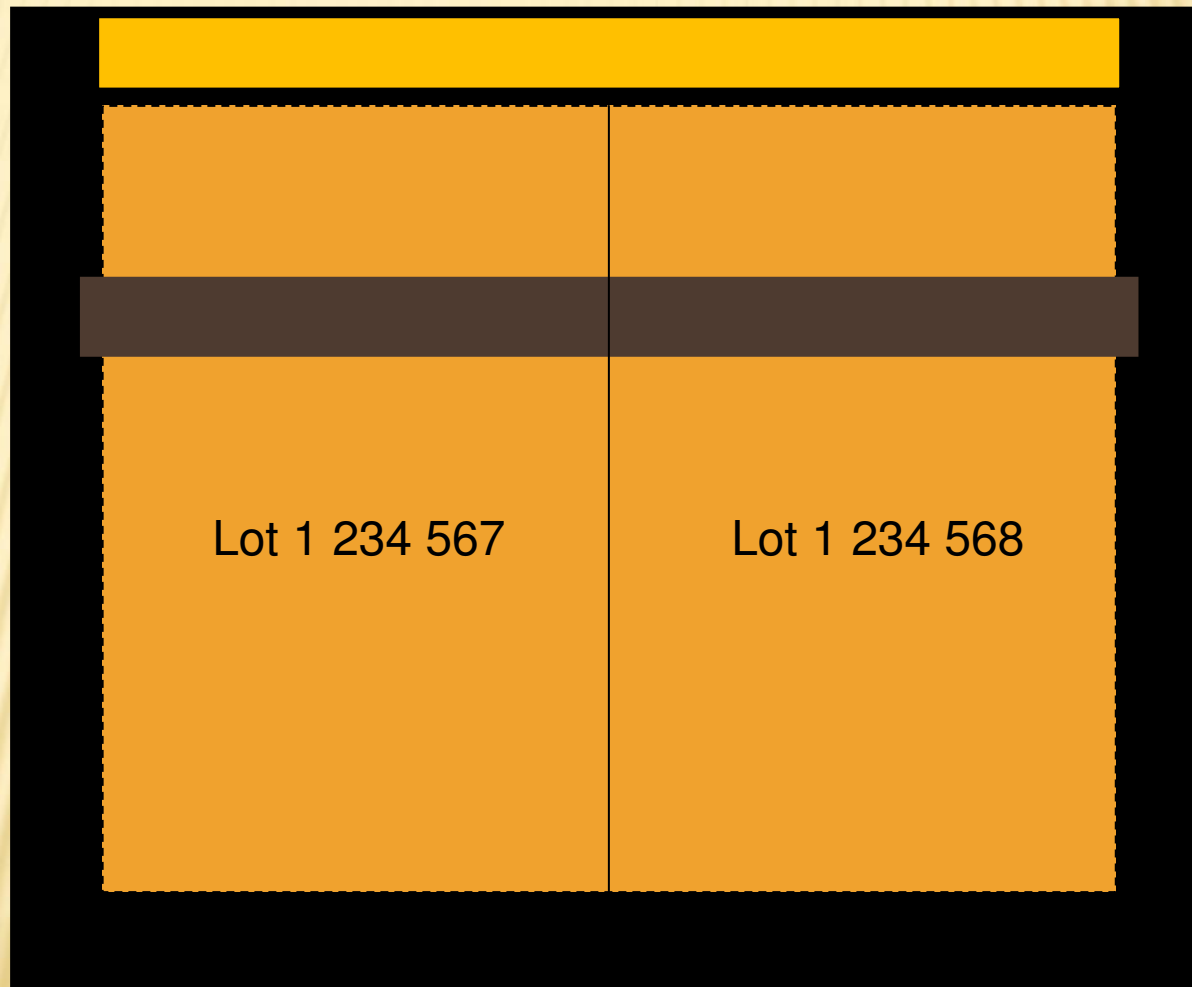
MODE DE CONSTITUTION (ARTICLE 1110 À 1113 C.C.Q.):

- ✘ Division de l'objet du droit de propriété.
- ✘ Renonciation aux bénéfices de l'accession. (droit personnel)
- ✘ Cession du droit d'accession. (assez méconnu et peu utilisé)

Division de l'objet du droit de propriété



Renonciation au bénéfice de l'accession



DURÉE

- × Temporaire:
 - + Renonciation au bénéfice de l'accession.
 - + Limité dans le temps.
- × Perpétuelle: (article 1113 C.c.Q.)
 - + Division de l'objet.

DROITS ET OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE

× Droits

+ Tous les droits d'un propriétaire:

× Accession, Construire, Clôturer, Bornage

× Obligations

+ Payer les charges:

× Taxes foncières. (Loi sur la fiscalité municipale, art. 68 et 204)

+ Respecter les droits des propriétaires contiguës. (voisinage)

+ Assumer les risques de pertes quant aux ouvrages et constructions.

DROITS ET OBLIGATIONS DU TRÉFONCIER

× Droits:

+ Pleins droits sur sa propriété sous réserve des droits du superficiaire:

- × Aliénation
- × Construire
- × Clôturer
- × Etc...

× Obligations:

+ Laisser le superficiaire jouir de son droit sans lui nuire.

FIN (ARTICLE 1114 À 1118 C.C.Q.)

- ✘ Par la réunion des qualités de tréfoncier et de superficière.
- ✘ Par l'avènement d'une condition résolutoire.
- ✘ Par l'arrivée du terme.
- ✘ Par la perte totale des constructions, plantations ou ouvrages.

FIN (ARTICLE 1114 À 1118 C.C.Q.)

- ✘ L'Article 1116 C.c.Q. prévoit que si la valeur des constructions est inférieure à celle du terrain le tréfoncier les acquiert du superficiaire contre valeur.
- ✘ Si la valeur des constructions est égale ou supérieure, le superficiaire se voit offrir le choix d'acquérir le terrain par expropriation forcée ou de le remettre dans son état antérieur.

FIN (ARTICLE 1114 À 1118 C.C.Q.)

- ✘ L'article 1117 C.c.Q. dit que si le superficiaire fait défaut d'acquérir le tréfonds dans les 90 jours suivant la fin de la propriété superficière, le tréfoncier est légalement confirmé dans son statut de propriétaire des constructions par accession.
- ✘ Le tréfoncier et le superficiaire peuvent modifier la portée des articles 1116 et 1117 C.c.Q. par convention.

EN RÉSUMÉ DANS LE CONTEXTE H.Q.

- ✘ Les servitudes actuelles.
 - + Possèdent les attributs de la propriété superficielle, mais l'intention de H.Q. n'est pas de créer des droits superficiels.
 - + Donc, dans le contexte actuel il serait opportun de spécifier dans les contrats de servitudes, que l'intention réelle des parties est de créer des droits de servitudes.

DROIT SUPERFICIAIRE VS SERVITUDE

Merci !