

Les Cahiers de droit

Droit de superficie



Volume 10, Number 2, 1969

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1004600ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1004600ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (print)

1918-8218 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this note

(1969). Droit de superficie. *Les Cahiers de droit*, 10(2), 379–383.

<https://doi.org/10.7202/1004600ar>

Tous droits réservés © Université Laval, 1969

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

<https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/>

Érudit

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

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

Jugements inédits

Droit de superficie

MORIN *v.* GRÉGOIRE, C.S., Joliette, n° 19,539 ;
21 janvier 1967, juge A. MAYRAND.*

[Commentaire par J.-G. CARDINAL à
(1966-67) 69 *R. du N.* 332].

Permission de construire sur le sol d'autrui. — Droit de superficie consenti verbalement. — Tolérance ou droit de superficie. — Acte de solidarité familiale. — Forme d'un contrat.

JUGEMENT

LE TRIBUNAL, après avoir entendu les parties, par leurs avocats, sur le mérite de la présente cause, après avoir pris connaissance des actes de procédure et des pièces au dossier, entendu les témoins, cour tenante, et délibéré :

Le demandeur exerce une action pétitoire contre le défendeur, qui occupe une partie du lot numéro 342 aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre de Saint-Paul, à Joliette. Le défendeur allègue qu'il est propriétaire de cette partie de lot ; il ajoute qu'il en a été un possesseur de bonne foi et qu'à ce titre il a droit d'être dédommagé par la plus-value qu'il a donnée au terrain et il conclut au renvoi de l'action. De plus, par demande reconventionnelle, il réclame \$5,000 pour coût des améliorations ou plus-value donnés au terrain. Pour fins de preuve et audition, les deux demandes ont été réunies.

Le titre de propriété du demandeur est incontestable. Mais, en 1949, il a permis au défendeur, son beau-frère, de s'installer sur une partie de sa terre et d'y construire une maison. Le demandeur prétend que c'est par simple tolérance qu'il a laissé le défendeur s'installer sur sa terre et que ce ne devait être que pour deux ans. La preuve révèle que ce n'est pas par tolérance mais avec la permission du demandeur que le défendeur s'est construit d'abord un chalet, puis un garage sur le terrain du demandeur.

Il y a en effet une différence entre l'acte de tolérance et la permission¹. L'acte de tolérance est le fait du propriétaire courtois, qui s'abstient de protes-

* *N. de l'é.* Pendant que nous étions sous presses, nous avons pris connaissance de la publication de ce jugement à (1969) 15 *McGill L. J.* 103.

¹ Civ, soc. 29 mai 1958, *Gaz. Pal.* 1958.2,104.

ter, comme il en aurait le droit, contre les agissements qu'il n'approuve pourtant pas. La permission est une approbation de l'acte d'autrui auquel l'on aurait le droit de s'opposer. Rester passif, face à l'empiètement, c'est tolérer ; autoriser ce qui, sans la permission, serait un empiètement, c'est permettre. La permission suppose, de la part de celui qui la donne, une renonciation à un droit ; c'est pourquoi la situation juridique de celui à qui l'on a donné une permission est supérieure à la situation de celui que l'on a toléré. Dans le présent cas, le demandeur ne s'est pas contenté d'assister comme un spectateur muet et passif à l'installation du défendeur et de sa famille sur une partie de la terre qui fait l'objet du présent litige. Il a autorisé cette installation, il a même invité le défendeur à se construire, à une époque où les relations familiales étaient cordiales. Le défendeur avait une fillette malade, qui sortait de l'hôpital, et à qui on recommandait la vie au grand air ; de plus, le défendeur devait quitter la ville pour se rapprocher de son travail. Il importe peu de savoir si c'est le demandeur qui a pris l'initiative d'inviter sa sœur et son beau-frère à se construire sur sa terre, ou si c'est ce dernier qui en a parlé le premier au demandeur. Une chose est certaine : le demandeur a autorisé le défendeur à se construire, il lui a fourni quelques matériaux et, à l'occasion, il l'a même aidé à se construire une maison. Le défendeur a clôturé l'emplacement sur lequel il s'est construit et le demandeur était présent lorsque les lignes de la clôture ont été tirées ; sur ce dernier point, la Cour préfère le témoignage du défendeur qu'elle trouve plus précis et plus sincère que celui du demandeur.

Le consentement des parties a formé un contrat d'où sont nés des droits et des obligations. Ce contrat verbal *sui generis* est malheureusement imprécis, mais les circonstances dans lesquelles il a été conclu et le comportement subséquent des parties permettent d'en déterminer les effets juridiques essentiels.

D'une part, le demandeur n'a pas entendu transférer la propriété absolue du fonds de terre sur lequel le défendeur et sa famille se sont installés. L'allégation d'une « donation verbale » au paragraphe 5 de la défense est mal fondée en fait et en droit ².

D'autre part, le demandeur a permis au défendeur de se construire sur le terrain, qui a été ensuite clôturé, et la convention ne prévoyait pas que les constructions appartiendraient au demandeur. Selon l'article 414 du Code civil, « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous », mais ce n'est là qu'une présomption susceptible d'être renversée par une preuve contraire ; des circonstances de fait peuvent faire échec à cette présomption ³.

« Il n'y a rien dans ce texte qui justifie d'affirmer que si un tiers élève une construction, le maître du sol en acquerra la propriété soit dès le moment de l'incorporation, soit par la suite » ⁴.

Le défendeur Grégoire est donc propriétaire des constructions qu'il a érigées sur le terrain de son beau-frère, le demandeur Morin. Depuis 1949, soit depuis 18 ans, il a payé à la municipalité de Saint-Paul la taxe foncière imposée sur

² *Montgomery v. McKenzie*, (C. de R. 1890), M.L.R. 6 S.C. 469.

³ *Traité de droit civil du Québec*, t. 3, par A. MONPETIT et G. TAILLEFER, Montréal, Wilson & Lafleur, 1945, p. 145.

⁴ J.-G. CABDINAL, « Théorie de l'accession immobilière », 1966, 1 *Thémis* 285, à la p. 287.

les bâtisses et le terrain qu'il occupe. Il n'a jamais eu l'intention de construire au profit de son beau-frère.

Le demandeur prétend qu'il a permis au défendeur de s'installer pour une période de deux ans seulement. Ceci est invraisemblable. Le défendeur n'aurait pas assumé des frais relativement importants pour des constructions qu'il n'aurait utilisées que pendant deux ans. Effectivement, le demandeur n'a pas stipulé le délai pendant lequel le défendeur pourrait occuper le terrain. Les circonstances de la cause démontrent qu'il a entendu conférer un droit de superficie sinon perpétuel, tout au moins pour la durée des immeubles bâtis avec sa permission. Baudry-Lacantinerie expose clairement les conséquences d'une entente semblable à celle qui est intervenue entre le demandeur et le défendeur :

« Si les constructions ont été faites à sa connaissance [du propriétaire du terrain] et surtout avec son autorisation, il ne pourra pas les revendiquer comme lui appartenant, ni forcer le constructeur à les démolir. Il intervient, en pareil cas, entre le propriétaire du terrain et le constructeur un contrat sui generis, en vertu duquel le propriétaire du sol autorise le constructeur à jouir des constructions pendant un certain temps, autant qu'elles dureront. Il y a création au profit du constructeur d'une sorte de droit de superficie »⁵.

Nos tribunaux ont reconnu qu'en des circonstances semblables ou analogues, le propriétaire du terrain concède un droit de superficie pour une période indéfinie⁶.

Le demandeur, n'ayant rien exigé du défendeur, peut-il invoquer que la constitution gratuite du droit de superficie est nulle, parce qu'elle n'a pas été faite selon la forme requise pour la validité d'une donation ? L'argument est sérieux, puisque le droit de superficie est un droit immobilier et que la donation d'un immeuble doit être faite par acte notarié et porter minute, à peine de nullité (C.c. art. 776)⁷. Cependant, l'on ne doit pas considérer la constitution de superficie faite par le demandeur comme une véritable donation. Dans les circonstances, l'autorisation donnée au défendeur de se construire une maison pour lui et sa famille était, de la part du demandeur, un acte de charité que les circonstances et un esprit de solidarité familiale élevaient au niveau de l'obligation naturelle. Si la souscription en faveur d'une université peut être considérée comme l'exécution d'une obligation naturelle⁸, à plus forte raison doit-il en être ainsi de l'acte de charité en faveur d'une sœur, d'un beau-frère et d'une nièce. Cet acte échappe donc aux formalités des donations⁹. Le demandeur avait le devoir moral de venir en aide à son beau-frère et à sa sœur, alors qu'ils étaient en difficulté, à cause de la santé précaire de leur fillette.

⁵ *Traité de droit civil*, 3^e éd., vol. VI, n° 372, à la p. 257.

⁶ *Fauteux v. Parant*, [1959] C.S. 209, (j. PERRIER), *commentaire* J.-G. CARDINAL, (1958-59) 61 *R. du N.* 540 ; *Duriez v. Corp. d'Aqueduc Laval, Terrebonne et l'Assomption*, (1929) 67 C.S. 441, (j. DEMERS) ; *Régin v. Prévost*, (1926) 65 C.S. 539 (j. LETELIER) ; *Tremblay v. Guay*, [1929] R.C.S. 29, infirmant (1928) 44 B.R. 536 ; *Cloutier v. Cloutier*, [1951] B.R. 521.

⁷ J.-G. CARDINAL, *Le droit de superficie*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1957, n° 84, p. 190.

⁸ *Hutchison v. Royal Institution for the Advancement of Learning*, [1932] R.C.S. 57.

⁹ J.-J. DUPEYROUX, *Contribution à la théorie générale de l'acte à titre gratuit*, Paris, 1955, n° 411, p. 410 ; *Pesant v. Pesant*, [1934] R.C.S. 249.

Le fait que trois ans auparavant le demandeur avait reçu de son père, par donation, deux terres, dont une comprenait le terrain en litige, avec une maison et autres bâtisses et tout le roulant de la ferme (moyennant de légères charges, dont le paiement de \$100 à sa sœur, épouse du défendeur), rendait encore plus impératif l'acte charitable posé en faveur de ce dernier.

Le demandeur est donc propriétaire de l'immeuble décrit au premier paragraphe de sa déclaration, mais il ne peut demander le déguerpissement du défendeur et l'abandon des bâtisses que ce dernier a érigées sur la partie de sa terre décrite au plan fait le 26 octobre 1964 par l'arpenteur-géomètre Gérard Larose et produit comme pièce D-2 ; car il a conféré au défendeur un droit de superficie sur cette partie de sa terre et les bâtisses qui s'y trouvent appartiennent au défendeur qui les a construites. Quoique le défendeur ait invoqué uniquement un droit de propriété du terrain qu'il occupe, la Cour estime qu'elle peut lui reconnaître le droit de superficie, droit réel inférieur au droit de propriété.

Par demande reconventionnelle, le défendeur à l'action principale se prétend propriétaire de tout l'immeuble qu'il occupe, y compris le terrain clôturé. Mais, pour le cas où il ne serait pas déclaré propriétaire, il demande que soit reconnu son droit de retenir l'immeuble aussi longtemps qu'il n'aura pas été payé de la somme de \$5,000, coût des améliorations ou plus-value donnée au terrain.

Le défendeur possède en vertu d'un titre et il a construit ses bâtisses sur un terrain affecté de son droit réel de superficie ; l'article 419 du Code civil est donc sans application. Par conséquent, il n'y a pas lieu de se demander si le défendeur a été un possesseur de bonne foi, ni de déterminer le coût de ses bâtisses ou la valeur que ses bâtisses ont donnée à la terre du demandeur¹⁰. La demande reconventionnelle se trouve donc sans fondement, vu la décision sur l'action principale.

VU les circonstances de cette affaire, la Cour croit équitable de n'accorder aucuns frais, ni pour l'action principale ni pour la demande reconventionnelle. Elle exprime son regret qu'une querelle de famille, qui est survenue en juin 1964 et dont la cause n'a pas été révélée, ait mis fin aux relations amicales et familiales des parties, entraînant des frais et suscitant une animosité stérile. Le refus d'en arriver à un arrangement auprès l'audition, malgré les tentatives des avocats, n'a pas porté fruits.

CONSIDÉRANT que le demandeur est propriétaire de l'immeuble décrit au premier paragraphe de sa déclaration, mais qu'il a consenti un droit de superficie au défendeur sur une partie du terrain compris dans ledit immeuble ;

CONSIDÉRANT que le défendeur est propriétaire des bâtisses qu'il a érigées sur le terrain affecté à son droit de superficie et qu'il ne peut en être expulsé ;

CONSIDÉRANT que le demandeur reconventionnel ne peut à la fois demeurer propriétaire des bâtisses qu'il a érigées, exercer son droit de superficie et demander que lui soit reconnu un droit de rétention jusqu'au paiement du coût des bâtisses et améliorations ou de la plus-value donnée à tout l'immeuble ;

¹⁰ *Tremblay v. Guay*, [1928] R.C.S. 29 ; J.-G. CARDINAL, commentaire de jurisprudence, (1958-59) 61 *R. du N.* 540, à la p. 544.

POUR CES MOTIFS, la Cour

Adjugeant sur la demande principale :

ACCUEILLE l'action en partie ;

DÉCLARE le demandeur Émilien Morin propriétaire de l'immeuble suivant :

« Une terre située en la paroisse de Saint-Paul, comté de Joliette, connue et désignée comme étant le numéro trois cent quarante-deux (342) aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre de Saint-Paul de Joliette de la contenance d'environ trois arpents par dix-huit de profondeur plus ou moins avec une maison et autres bâtisses y érigées ».

tel que décrit dans l'acte de donation fait le 21 octobre 1946 par Joseph Morin à Émilien Morin sous le numéro 14,056 des minutes du notaire Lucien Forest et enregistré à Joliette sous le numéro 79,615 ; ledit immeuble reste sujet cependant au droit de superficie consenti par le demandeur au défendeur Bellarmin Grégoire sur cette partie dudit immeuble décrite au plan préparé le 26 octobre 1964 par l'arpenteur Gérard Larose ;

REJETTE l'action pour le surplus, vu le droit de superficie du défendeur et son droit à la propriété des bâtisses qu'il a érigées sur ledit terrain ; le tout sans frais.

Adjugeant sur la demande reconventionnelle :

REJETTE la demande reconventionnelle sans frais.

Immeubles par destination

COMPAGNIE DU TÉLÉPHONE SAGUENAY-QUÉBEC *v.*
VILLE DE PORT-ALFRED, C.S., Chicoutimi, n^o 15,706 et
14,777 ; 5 octobre 1953, juge G. LACROIX.

[*Confirmé par* [1957] R.C.S. 512 et [1955] B.R. 855].

Taxes. — Corporation municipale. — Rôle d'évaluation. — Standard téléphonique. — Meubles par nature. — Immeubles par destination. — À perpétuelle demeure. — Machinerie et accessoires. — C.c. arts 376, 379, 380. — Loi des cités et villes (S.R.Q. 1941, chap. 233), arts 488, 521.

JUGEMENT

LA COUR, après avoir vu les actes de procédures, les pièces versées au dossier, entendu les témoins et les parties, par leurs procureurs, sur le mérite de la présente cause et après avoir délibéré ;

ATTENDU que la demanderesse allègue, en substance, que, en vertu des pouvoirs qu'elle possède, elle exploite un système de communication téléphonique, dans les comtés de Roberval, Lac Saint-Jean et Chicoutimi et, en particulier, dans le territoire de la ville défenderesse ;