

# PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE : UNE DÉCISION QUI ÉTONNE TANT ELLE DÉTONNE

François FRENETTE

Volume 104, Number 2, September 2002

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1046009ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1046009ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

FRENETTE, F. (2002). PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE : UNE DÉCISION QUI ÉTONNE  
TANT ELLE DÉTONNE. *Revue du notariat*, 104(2), 331–337.  
<https://doi.org/10.7202/1046009ar>

## CHRONIQUE DE JURISPRUDENCE

### PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE : UNE DÉCISION QUI ÉTONNE TANT ELLE DÉTONNE

**François FRENETTE\***

Depuis la recodification de 1994, la doctrine et la jurisprudence québécoises ont une meilleure intelligence de ce qu'est la propriété superficière. Des zones grises subsistent, mais le travail d'interprétation se poursuit relativement bien. Il est donc difficile de ne pas marquer notre étonnement en présence d'un arrêt<sup>1</sup> où cette modalité de la propriété est mise à mal de façon indue. Notre commentaire cherche à contrer la méprise que sa publication prochaine pourrait susciter.

#### LES FAITS

En 1971, Belleville devient propriétaire d'un terrain comprenant maison, source d'eau et tuyau d'alimentation<sup>2</sup> desservant cette maison aussi bien que celles de 6 propriétaires voisins. En 1979, trois ans après avoir cessé de s'approvisionner en eau à sa propre source, Belleville consent au remplacement dudit tuyau d'alimentation à la condition, d'une part, que tous les coûts de remplacement et de raccordement soient à la charge des 6 propriétaires voisins<sup>3</sup> et, d'autre part, qu'il puisse au besoin se relier à nouveau au fameux tuyau. Un bris de sa pompe de puits conduit Belleville à raccorder sa résidence au tuyau d'aqueduc à un moment entre 1980 et 1987.

\* LL.D., notaire à Québec.

1 *Belleville c. Beaulieu*, C.S. Saint-Maurice, n° 410-05-000564-971, 2002-03-25, J. E. 2002-773. Retenu pour publication dans R.D.I.

2 Alternativement qualifié par la Cour de tuyau d'alimentation en eau, de tuyau d'aqueduc, de réseau d'aqueduc et d'aqueduc.

3 Dont Jean Beaulieu, le défendeur.

4 Le tuyau d'aqueduc a originellement été installé par le père du défendeur durant les années 1940 et desservait alors tout le village de Saint-Joseph de Mékinac. La nature et le nombre des droits de desserte sont inconnus, sauf pour ce qui a trait à la servitude d'aqueduc prévue par Beaulieu père lors de la vente de son immeuble en décembre 1945.

En 1988, Beaulieu, propriétaire voisin dont l'immeuble bénéficiait depuis décembre 1945 d'une servitude d'aqueduc contre la propriété de Belleville, acquiert de ce dernier la partie de terrain contenant la source et le tuyau d'alimentation en eau<sup>4</sup>. Belleville, toujours propriétaire d'un bout de terrain avec résidence y dessus, continue de s'approvisionner en eau comme auparavant. L'acte de vente, il faut le préciser, n'avait strictement rien prévu à ce sujet.

En 1997, Beaulieu, considérant que Belleville agit sans droit, met ce dernier en demeure de se trouver une autre source d'alimentation en eau. Belleville, qui a obtenu l'émission d'une injonction interlocutoire interdisant à Beaulieu de couper l'eau, demande pour sa part à la Cour supérieure **1)** de déclarer l'immeuble vendu à Beaulieu en 1988 grevé d'une servitude de puisage d'eau en faveur de l'emplacement résidentiel qu'il a conservé, **2)** ou, et à défaut, de reconnaître un droit de propriété superficielle lui permettant de s'alimenter en eau à même le réseau d'aqueduc qui traverse le terrain de Beaulieu.

### Les points de droits

C'est l'**existence même d'un droit** autorisant Belleville à raccorder sa propriété au tuyau d'alimentation en eau situé dans le terrain de Beaulieu qui est en litige. Cette question oblige à prendre en compte la **nature du droit en l'espèce**, savoir, suivant le tribunal : servitude ou propriété superficielle.

### Le jugement et ses motifs

L'hypothèse d'une servitude au sens de l'article 1177 C.c.Q. est vite écartée au motif de l'absence de titre<sup>5</sup>. Le Tribunal ajoute, pour bonne mesure, qu'il ne lui appartient pas de combler cette lacune, même pour raison d'équité<sup>6</sup>.

La Cour reconnaît cependant que Belleville «possède un droit de propriété superficielle sur l'immeuble de M. Jean Beaulieu lui permettant de s'alimenter en eau potable

5 *Belleville c. Beaulieu*, C.S. Saint-Maurice, n° 410-05-000564-971, 2002-03-25 comprenant citation du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 1181 C.c.Q.

6 *Belleville c. Beaulieu*, C.S. Saint-Maurice, n° 410-05-000564-971, 2002-03-25 avec citation de l'arrêt *Hamel c. De Bellefeuille*, [1997] R.D.I. 4 (C.A.) excluant l'existence d'une «servitude judiciaire».

PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE : UNE DÉCISION  
QUI ÉTONNE TANT ELLE DÉTONNE

conformément à la situation qui existait au moment de la vente le 23 juin 1988 de cet immeuble connu et désigné (.....) »<sup>7</sup>. Cette propriété, de dire la Cour, résulte d'un « accord de volonté tacite »<sup>8</sup> ou « échange de consentement tacite »<sup>9</sup> en vertu duquel « d'une part M. Belleville n'exige pas que soit inscrit au contrat de vente un droit de propriété superficière ou une servitude »<sup>10</sup> et « d'autre part, M. Beaulieu n'exige pas que cesse cette situation qui perdure depuis plus de neuf ans »<sup>11</sup> (i.e le raccordement). Selon le Tribunal, les prétentions de Belleville à un droit de propriété superficière sont confirmées par l'attitude de Beaulieu et des autres bénéficiaires de l'aqueduc qui n'ont pas contesté le raccordement opéré par Belleville entre 1980 et 1987 et qui ne lui ont alors pas réclamé les 450,00\$ exigés d'un autre voisin pour le même geste en 1988<sup>12</sup>.

**Commentaires**

Le refus de déclarer l'immeuble de Beaulieu grevé d'une servitude de puisage d'eau en faveur de l'emplacement résidentiel de Belleville, est on ne peut mieux justifié. Ce point capital n'ayant pas du tout été abordé par les parties lors de la vente de juin 1988, il convenait, faute de toute autre preuve, de rappeler le caractère dirimant de la règle énoncée au 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 1081 C.c.Q. La référence à l'inexistence de la servitude judiciaire n'était par ailleurs pas déplacée.

La décision reconnaissant à Belleville un droit de propriété superficière est, par ailleurs, mal fondée en droit selon nous. La **notion** de propriété superficière, son **objet** et son **mode de constitution** sont, et nous le disons avec autant de déférence que de regret, traités d'une manière qui laisse entrevoir un net recul des connaissances généralement acquises en la matière.

7 *Belleville c. Beaulieu*, C.S. Saint-Maurice, n° 410-05-000564-971, 2002-03-25, paragr. 51.

8 *Id.*, paragr. 42.

9 *Id.*, paragr. 42.

10 *Id.*, paragr. 42.

11 *Id.*, paragr. 42.

12 *Id.*, paragr. 43.

La propriété superficière c'est d'abord et avant tout un droit de propriété, un droit accordant à son titulaire la faculté «d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi »<sup>13</sup>. Lorsque ce bien consiste en des constructions, ouvrages ou plantations situés sur l'immeuble d'autrui, la propriété est alors dite et qualifiée de superficière<sup>14</sup>. Or, que reconnaît le Tribunal à Belleville ? «Un droit de propriété superficière sur l'immeuble de Monsieur Jean Beaulieu lui permettant de s'alimenter en eau potable »<sup>15</sup>, c'est-à-dire, essentiellement, un droit accordant d'abord et avant tout à son titulaire la faculté de s'approvisionner en eau à même l'immeuble du voisin. Quelle est alors la différence, faut-il se demander, entre pareil droit de s'alimenter en eau et la servitude de puisage d'eau ? Voire, quelle est la différence entre pareil droit de s'alimenter en eau et le droit de puiser l'eau obtenu à titre personnel ?

En vérité, le Tribunal n'a pas saisi le **contexte particulier de la propriété superficière, qui en est un d'une propriété immobilière superposée**. Il ne lui incombait pas en l'espèce de déterminer si Belleville avait droit de puiser l'eau à même le tuyau d'alimentation enfoui dans le terrain de Beaulieu, mais plutôt de découvrir si ledit Belleville était propriétaire du tuyau en question<sup>16</sup>. Une fois convaincue de la chose, la Cour devait consacrer non pas un droit permettant à Belleville de s'alimenter en eau potable, mais bien une propriété dans un ouvrage d'aqueduc situé, le plus précisément possible, dans le terrain de Beaulieu. C'est peut-être ce que le Tribunal a voulu dire, mais qu'il s'est tout simplement mal exprimé ? L'excuse serait impardonnable selon nous, d'une part, parce qu'un jugement doit être libellé en des termes qui

13 C.c.Q., art. 947.

14 C.c.Q., art. 1011.

15 *Belleville c. Beaulieu*, C.S. Saint-Maurice, n° 410-05-000564-971, 2002-03-25, paragr. 51.

16 Le texte des paragraphes 28 *in fine* et 36 du jugement donne à croire que le Tribunal confond convention relative à l'**usage** du tréfonds par le superficière (dont le puisage d'eau) et convention afférente à la propriété superficière d'un aqueduc.

PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE : UNE DÉCISION  
QUI ÉTONNE TANT ELLE DÉTONNE

évitent d'inutiles supputations et, d'autre part, parce que le droit positif sur le sujet est à la fois abondant et explicite depuis l'adoption du nouveau Code<sup>17</sup>.

Par delà la problématique afférente à la notion de propriété superficière et à son objet, reste à considérer comment le tribunal estime que Belleville a acquis son droit.

En l'espèce, la propriété superficière aurait été acquise non pas en vertu d'une convention écrite lors de la vente du 23 juin 1988, mais bien en vertu d'une convention tacite postérieure à cette date. Beaulieu, en réponse au raccordement maintenu par Belleville, «n'exige pas que cesse cette situation »<sup>18</sup>, «ne la dénonce pas et ne la conteste pas »<sup>19</sup>. Nous avons grand peine à reconnaître qu'il s'agit là d'une convention. **Même en admettant pour un instant l'existence d'une convention, nous ne serions pas en présence, comme le requiert expressément l'article 1110 C.c.Q., d'une convention portant soit division de l'objet d'une propriété immobilière, soit cession du droit d'accession, soit enfin renonciation au bénéfice de l'accession.**

La relation des faits au jugement ne permet pas d'envisager l'hypothèse d'une **cession du droit d'accession**.

Une **renonciation au bénéfice de l'accession** n'est pas davantage plausible dans le présent cas. En effet, une telle renonciation est consentie par un propriétaire avant que l'accession joue en sa faveur, une telle renonciation est consentie par un propriétaire en vue de ne pas acquérir lui-même, par accession, ce qui s'adjoindra ultérieurement à son immeuble, enfin une telle renonciation est consentie par un propriétaire en vue de permettre à une personne choisie de conserver la

17 Voir, par exemple : Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, Les Éditions Thémis, 1999, 673-675 ; François FRENETTE, « La propriété superficière », *R.D./N.S. - Biens - Doctrine - Document* 5, 1997, paragr. 8-14.

18 *Belleville c. Beaulieu*, C.S. Saint-Maurice, n° 410-05-000564-971, 2002-03-25, paragr. 42.

19 *Id.*, paragr. 44.

propriété d'une construction ou d'un ouvrage à être éventuellement réalisé sur son immeuble. Or, dans cette affaire, non seulement le tuyau d'alimentation en eau existait-t-il avant la transaction du 23 juin 1988, mais le Tribunal reconnaît expressément qu'il appartenait à Belleville jusqu'au moment de la vente du terrain le contenant ainsi que la source. Beaulieu, devenu propriétaire dudit tuyau et de la source le 23 juin 1988, ne pouvait donc pas et ne peut toujours pas avoir recours à la renonciation au bénéfice de l'accession pour constituer Belleville propriétaire superficielle du tuyau d'aqueduc. Depuis son achat en juin 1988, Beaulieu se trouve dans une situation où il ne peut tout simplement pas tempérer le jeu de l'accession.

Le Tribunal ne s'est pas contenté de chercher des éléments de preuve postérieurs au 23 juin 1988 susceptibles de corroborer la survenance d'une impossibilité juridique. Il a accepté à ce titre ce qui, en tout état de cause, ne pouvait pas produire l'effet désiré, soit : la tolérance. Beaulieu s'est borné pendant 9 ans à ne pas dénoncer, à ne pas contester le raccordement de la résidence de Belleville au tuyau d'alimentation en eau. Or et c'est là un point clairement établi en droit positif depuis la fameuse distinction faite par l'Honorable juge Albert Mayrand dans l'affaire *Morin c. Grégoire*<sup>20</sup>, tolérer n'est point consentir.

Si une renonciation au bénéfice de l'accession ne peut être à l'origine d'une propriété superficielle en faveur de Belleville, il en est autrement d'un **découpage que Beaulieu aurait pu faire de sa propriété**. C'était en réalité la seule avenue légale possible en l'espèce. La convention tacite en vertu de laquelle Beaulieu aurait, comme le requiert ce mode de constitution de la propriété superficielle, vendu ou donné l'aqueduc à Belleville tout en conservant le terrain acquis de lui en 1988, **manque pourtant de vraisemblance**. En effet, il n'y a pas eu «échange de consentement tacite» concernant le transfert de la propriété de l'aqueduc, mais **seulement «accord de volonté tacite» quant au maintien du raccordement** au tuyau d'aqueduc fait par Belleville alors qu'il en était propriétaire. Une lecture attentive des paragraphes 37 à 44 du

---

20 « Jugement inédits – Droit de superficie », (1969) 10 C. de D. 379, 379-380.

PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE : UNE DÉCISION  
QUI ÉTONNE TANT ELLE DÉTONNE

jugement est assez révélatrice à cet égard. Il appert, ainsi et en conclusion, que la fameuse convention tacite recherchée et découverte par le Tribunal n'est autre chose que la confirmation et prorogation de l'entente de septembre 1979 liant, notamment, Beaulieu à Belleville. C'est donc en vertu d'un **droit personnel** que Belleville s'approvisionne en eau depuis juin 1988 et il faut s'étonner, une fois encore, que la plus simple et la plus courante des possibilités ait été complètement ignorée par la Cour.