

Les Cahiers de droit

L'illusion de propriété superficielle

François Frenette



Volume 17, numéro 1, 1976

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/042087ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/042087ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (imprimé)

1918-8218 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Frenette, F. (1976). L'illusion de propriété superficielle. *Les Cahiers de droit*, 17(1), 229–234. <https://doi.org/10.7202/042087ar>

L'illusion de propriété superficière

François FRENETTE *

Sénécal-Crevier v. Limoges
[1975] C.S. 199.

« Certains croient parfaitement connaître l'oiseau pour avoir vu l'œuf d'où il est sorti. » Cette pensée d'Henri Heine convient on ne peut mieux au jugement en attente de commentaire.

Feu G. M. Crevier et la demanderesse en reprise d'instance occupaient un chalet d'été sis sur la propriété de leur gendre, le défendeur G. Limoges. Ledit chalet n'avait été à l'origine qu'une simple remise placée à faible distance de la résidence secondaire de Limoges; remise que les Crevier avaient transformée en demeure habitable à la connaissance et avec le consentement du défendeur. Ce dernier fit même alors un faible apport de main-d'œuvre et de matériaux, tout comme Crevier l'avait antérieurement fait pour la réfection du chalet de son gendre. Outre la transformation de la remise à leurs frais, les époux Crevier contribuèrent par la suite de leurs deniers à l'érection d'un mur de soutènement en bordure de la grève, au terrassement du terrain et à l'asphaltage du chemin d'accès aux deux chalets. Durant tout ce temps, beaux-parents et gendre ne se firent aucune réclamation et ne discutèrent jamais de la nature ou des termes d'occupation de la vieille remise devenue maison d'été. Les années d'entente cordiale prenant un jour fin, Limoges mit les époux Crevier en demeure de quitter les lieux. Obtempérant, ceux-ci exigèrent par après remboursement de toutes leurs améliorations au fonds et à la remise par voie d'action en dommages-intérêts. L'action fut accueillie aux motifs, d'une part, que les Crevier « avaient joui d'un droit de superficie *sur le terrain* » et, d'autre part, que la constitution d'un tel droit ne pouvait être considérée comme une véritable donation faite, en l'absence d'acte notarié portant minute, à l'encontre des prescriptions de l'article 776 C.c.

Identique en apparence au différend qui opposa jadis les Morin et Grégoire dans un arrêt rendu par le juge Mayrand en 1967¹, l'affaire *Crevier-Limoges* comprend en réalité certaines variables qui permettent non seulement d'opposer les deux jugements, mais aussi d'exprimer, de par la même occasion, nos vues sur l'incongruité d'un raisonnement qui est en passe de faire jurisprudence.

* Professeur à la Faculté de droit de l'Université Laval.

1. *Morin v. Grégoire*, C.S. Joliette, 4 janvier 1967, n° 19539, (1969) 15 *McGill L.J.* 103.

Tout le litige a été placé sous le signe de la propriété superficiaire, dont il nous faut ici tour à tour analyser le mode d'établissement, la nature de l'instrument de constitution et les mérites du recours choisi pour obtenir sanction d'atteinte.

La propriété des immeubles par nature sis sur ou sous la face du sol d'autrui, c'est-à-dire la propriété superficiaire, présuppose, lorsqu'elle existe, que l'obstacle posé par l'article 408 C.c. a été préalablement écarté d'une quelconque façon². Cela n'est possible que par l'un des trois moyens suivants, savoir, sans tenir compte aux présentes de leurs variantes: la renonciation expresse ou tacite au bénéfice de l'accession par le propriétaire de l'héritage, le démembrement de la propriété du tréfoncier emportant jouissance du droit d'accession en faveur du superficiaire et, enfin, la cession par le maître d'une partie divise de l'objet de son droit.

En l'espèce, la propriété superficiaire des époux Crevier *sur le chalet*³ serait née d'une renonciation tacite à l'exercice du droit d'accession de la part de Limoges. Le juge Legault, il est vrai, n'usa point de ces termes. Il avait néanmoins l'intime conviction, voire la certitude, que le défendeur avait non pas toléré, mais bien au contraire permis, autorisé et favorisé de ses œuvres la métamorphose de la remise en villa d'été. Fort d'arrêts antérieurs nommément cités où l'on avait déjà décidé que pareille conduite d'un propriétaire équivalait à un refus de tirer profit de l'accession avec toutes les conséquences s'en suivant en logique, le savant magistrat en conclut dès lors naturellement à l'absence de doute sur l'existence d'une propriété superficiaire en faveur de la demanderesse et feu son mari. Bref, visant l'œuf, sa seigneurie cria superfic. Nous soumettons respectueusement qu'il y a eu faiblesse de vue en la matière.

Il suffit parfois d'un rien pour bouleverser toute la dialectique normalement appliquée à la solution d'un problème semblable à celui sous étude. Ce rien du tout ayant échappé à l'attention du tribunal, c'est la présence même de la vieille remise au moment où entente *sui generis* est intervenue entre Limoges et Crevier. Considérant la chose sous l'angle des possibilités offertes, il peut en effet être avancé que la remise rend ici illusoire toute espèce de renonciation au bénéfice de l'accession ou qu'elle est devenue objet d'une transaction frappée de nullité absolue. Vraiment? Parfaitement. Pour en avoir pleinement conscience, il n'y a d'abord qu'à déterminer la nature juridique exacte de ladite remise avant transformation.

Le texte du jugement qualifie successivement la remise d'immeuble, de petite bâtisse, d'édifice, d'abri pour matériaux et outils, de petit chalet et de maison. Voilà autant de mots donnant à entendre qu'il s'agissait, du moins dans l'opinion du juge Legault, d'un immeuble par nature. Faute d'éléments

2. Jean-Guy CARDINAL, *Le droit de superficie*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1957, n° 42, p. 107.

3. Le droit de superficie porte non pas, comme semble le considérer le tribunal, sur le terrain d'autrui, mais bien sur un immeuble par nature distinct sis, quant à lui, sur l'immeuble d'autrui.

de preuve permettant de soutenir le contraire, la surabondance d'expressions similaires commande de s'en tenir à cette qualification. Ceci étant, cherchons à présent à savoir ce qui est advenu à cet immeuble par nature. Il y a certes eu passage de remise en maison d'été, mais comment ? Par le biais de la réparation ou par celui de la reconstruction ? Le docte juriste appelé à statuer en cette affaire ne le sait et ne le saura peut-être jamais, car, veut-on le croire, ces termes sont synonymes dans son vocabulaire⁴. Ce fait éminemment déplorable nous dispense d'inutiles supputations, tout en nous commandant d'envisager les deux hypothèses.

S'il y a eu réparation et non reconstruction, la remise est forcément demeurée l'élément principal par rapport aux investissements dont elle a été l'objet. Certaines dépenses, les nécessaires, l'auront sans doute sauvée de perte aux plans physique et économique, d'autres, les non nécessaires, lui auront sûrement fait subir un changement de forme et une augmentation de valeur, mais toutes se seront perdues dans cet immeuble par nature qui les aura absorbées pour conserver un statut juridique unitaire. C'est dire, partant et en conformité avec les règles de l'accession artificielle immobilière⁵, que le produit de ces différents investissements compète de droit au maître de la remise à l'époque des travaux, à charge seulement et s'il y a lieu à un règlement indemnitaire. Or qui du couple Crevier ou de Limoges était propriétaire de la remise au moment de la réalisation des impenses ? Limoges, nous semble-t-il, sauf évidemment si le contrat *sui generis* entre les parties en cause comportait non pas, comme le suppose l'arrêt, renonciation au bénéfice de l'accession par le défendeur, mais plutôt donation de l'immeuble par nature concerné.

La renonciation à l'exercice du droit d'accession a en effet pour seul but de faire éventuellement naître une propriété superficielle à l'instant où elle aura objet concret sur quoi porter. Par ce geste, le maître du principal ne se sépare pas d'un des attributs de son domaine parce que le bénéficiaire de la renonciation n'est pas, par voie de démembrement, investi du droit d'accession sur la chose d'autrui. Par ce biais, le propriétaire du principal ne confère pas davantage de droit de superficie parce que cette modalité de la propriété n'existe alors pas faute d'objet. Par sa renonciation, le maître du principal accepte simplement de ne pas se prévaloir d'un mode d'acquisition consécutif à son droit de propriété ; ce qui, par incidence, permet au bénéficiaire visé de retenir la propriété des accessoires projetés. De cela, il appert qu'une telle renonciation du défendeur Limoges n'a pas eu pour résultat de le priver de la propriété de sa remise. Mieux, cette prétendue renonciation de Limoges n'a pas pu, puisque les matériaux utilisés pour la réparation viennent faire corps

4. Il est parlé indistinctement et dans l'ordre de « réparations », « d'amélioration et de réfection », « des réparations et de la reconstruction », de « confection effective », de « chalet reconstruit », de « construction du chalet d'été », de petit chalet « rendu habitable » et « amélioré », de « construction » (3 fois de suite), de « reconstruction », de « rénovation » et, enfin, de « réfection ».

5. Articles 408, 414-417 C.c.

avec la remise, donner ouverture à une éventuelle propriété superficière en faveur des époux Crevier. En un mot, les actes du défendeur ne s'interprètent pas ici en une quelconque renonciation au bénéfice de l'accession fondant propriété de ses beaux-parents sur la remise ou sur certains matériaux y incorporés⁶ et il nous faut en conséquence considérer la possibilité d'une libéralité.

Admettre que la remise réparée par les époux Crevier leur a été transférée à titre gratuit, c'est se heurter aux exigences de forme prévues à l'article 776 C.c. Ces exigences n'ayant point été rencontrées faute d'acte notarié portant minute, il ne resterait hélas, pour valider la transaction Limoges-Crevier et justifier l'existence d'un droit de superficie procédant cette fois d'une division de l'objet de propriété du défendeur, qu'à faire un appel *in extremis* à la théorie du juge Mayrand dans l'affaire précitée *Morin v. Grégoire*. Peut-être bien, mais à condition de reconnaître d'abord l'inutilité de la démarche intellectuelle alors suivie par ce magistrat et de démontrer ensuite intention véritable par Limoges de se décharger d'une obligation naturelle à l'égard des parents de son épouse.

Qu'avait en effet besoin le juge Mayrand d'imaginer ce recours à l'obligation naturelle pour transformer la convention gratuite de superficie en contrat à titre onéreux et la soustraire ainsi aux formalités requises en matière de donation d'immeuble⁷? Aucun. Le droit de propriété superficière est, nous en convenons, un immeuble par l'objet auquel il s'attache. Le fonds d'Émilien Morin était toutefois nu à l'endroit où son beau-frère Grégoire y construisit un chalet et un garage. Qui plus est, la permission de construire donnée à Grégoire s'analysait en une renonciation au bénéfice de l'accession de la part de Morin. Partant, le tréfoncier Morin n'a rien donné, n'a rien conféré⁸. Il a simplement accepté que Grégoire retienne la propriété d'immeubles devant être prochainement érigés à ses frais sur le terrain d'autrui. Le droit de superficie de Grégoire n'ayant point, faute d'objet, pris naissance lors de la renonciation à l'accession par Morin, mais seulement plus tard à la suite de et grâce à cette renonciation, il n'y avait dès lors pas lieu de chercher à contourner les effets de l'article 776 C.c. Soutenir, malgré cela, l'opinion d'une libéralité en cet arrêt *Morin v. Grégoire* serait admettre, contrairement à l'article 778 C.c., la validité d'une donation de biens à venir.

6. À la fois parce que le produit de la dépense exposée aux fins de réparations ne constitue pas ici un immeuble par nature distinct susceptible d'être objet d'un droit de superficie, que parce qu'il est impossible d'admettre l'existence de deux propriétés distinctes: l'une, réelle immobilière revenant au maître de la remise, et l'autre, réelle mobilière, revenant aux Crevier sur certains matériaux localisés y inclus dans la remise.

7. Arrêt précité, p. 105.

8. Le juge Mayrand affirme pourtant que « les circonstances de la cause démontrent qu'il (Morin) a entendu conférer au défendeur (Grégoire) un droit de superficie » (p. 105), que Morin « a consenti un droit de superficie au défendeur (Grégoire) sur une partie du terrain compris dans ledit immeuble » (p. 106). *Supra*, note n° 3. Voir aussi: J. G. CARDINAL, *op. cit.*, n° 58, pp. 142-147.

Si l'argumentation du juge Mayrand était inutile en la décision sus-appréciée, elle conserve néanmoins toute sa force et valeur dans l'affaire sous étude. Le moyen serait effectivement bien choisi pour éviter que la constitution d'un droit de superficie à titre gratuit sur la remise ne tombe sous le coup d'application de l'article 776 C.c. Aussi bien choisi qu'il soit, nous refusons cependant d'en faire emploi en l'espèce. Le procédé témoigne de ressources. Nous ne le nions pas. Il permet aussi de trancher en équité dans le respect des lois⁹. Mais, la savante manœuvre n'exige-t-elle pas au moins, si l'on veut éviter les abus et assurer un minimum de légalité dans l'équité, que le prestataire d'une obligation naturelle se soit exécuté dans l'intention avouée ou prouvée d'acquitter une telle obligation? Nous le pensons et nous y voyons là le frein de la décence contre l'extension induite d'une si riche idée. Or, en l'instance, l'existence d'un devoir moral à charge de Limoges peut sans doute être soutenue¹⁰. Ce dernier a-t-il toutefois eu l'intention de se libérer de cette charge à l'égard de ses beaux-parents en faisant prestation d'immeuble? Rien n'est moins manifeste et encore moins établi au texte du jugement. Nous concluons donc à l'absence d'établissement d'un droit de superficie à titre onéreux.

Dans l'hypothèse ci-dessus envisagée d'une simple réparation de la remise, toutes les avenues empruntées conduisent au même carrefour: celui de l'inexistence d'une propriété superficielle en faveur des époux Crevier à la suite soit d'une renonciation au bénéfice de l'accession de la part de Limoges, soit d'une division de l'objet du droit de propriété de ce dernier. Partant, le défendeur est toujours propriétaire de la remise et ses beaux-parents ne sont qu'auteurs d'impenses sur la chose d'autrui. Reste alors à liquider la question du règlement des indemnités afférentes à la réalisation de ces impenses. Faute de précision en l'espèce sur la détention d'un droit de jouissance personnelle ou réelle sur le fonds par les époux Crevier, compte tenu d'une jurisprudence partagée sur la notion de bonne foi dans le cadre de l'article 417 C.c.¹¹ et prenant parti en faveur d'une thèse libérale sur cette question¹², nous accorderions volontiers la qualité de possesseur de bonne foi au couple Crevier pour leur donner droit au remboursement des travaux de réparations tant nécessaires que non nécessaires.

S'il y a eu cette fois reconstruction et non pas réparation, la remise n'est qu'un élément parmi tant d'autres ayant servi à la création d'une chose nouvelle: le chalet Crevier. Ladite remise aura perdu son individualité propre au bénéfice d'un ensemble jusqu'alors inexistant¹³. Dans ces condi-

9. François HELEINE, *La Loi au service de l'équité*, (1973) R. du B. 284.

10. Telle est la prétention du juge Legault en faisant appel à l'arrêt *Morin v. Grégoire*. Il est à noter cependant qu'il parle du « droit moral » de Limoges d'aider ses beaux-parents, et non de son obligation ou devoir moral (p. 201).

11. Sur ce, voir F. HELEINE, *op. cit.*, p. 286.

12. Surtout à cause de la décision *Montgomery v. McKenzie*, (1890) M.L.R. 6 C.S. 469.

13. Sur la question, lire au besoin l'excellent ouvrage de Marie-Claude FAYARD, *Les impenses*, Paris, L.G.D.J., 1969.

tions, rien n'interdit de penser, comme le juge Legault, que ce nouveau chalet appartient aux époux Crevier du fait d'une renonciation au bénéfice de l'accession de la part de leur gendre Limoges. Pour en arriver là, pour triompher dans cette voie, il faudrait néanmoins admettre que la convention *sui generis* comportant telle renonciation du défendeur a été soit précédée, soit doublée d'une donation de la remise par ce dernier à ses beaux-parents. Or les faits rapportés au jugement nous permettent difficilement de conclure à dualité de transaction entre les parties. Pis, l'obstacle posé par l'article 776 C.c. serait alors encore, faute d'acte notarié portant minute, aussi infranchissable que dans l'éventualité sus-examinée de la réparation. La solution applicable serait donc la même évidemment.

Il apparaît ainsi, après analyse et toutes possibilités considérées, que le tribunal s'est gravement mépris sur la nature du droit des époux Crevier. Ces derniers n'ont jamais eu de droit de superficie sur la remise transformée en chalet par suite de réparations ou d'une reconstruction. En tout état de cause, la remise est demeurée la propriété du défendeur et ses beaux-parents n'avaient droit qu'à une indemnité en qualité d'auteurs d'impenses. Il y aurait d'ailleurs eu propriété superficière en faveur du couple Crevier, que le recours approprié eut alors été au possessoire ou au pétitoire¹⁴, et non en dommages-intérêts comme en l'instance.

Il nous est difficile, en conclusion, de penser grand bien de cette décision. Le fondement de l'arrêt est à ce point erroné qu'il donne à réfléchir sur le but poursuivi par la publication du texte intégral du jugement. A-t-on voulu montrer où conduit une faible intelligence des faits, des causes et des concepts ? Qui sait !

14. Articles 770-771 C.p.c. ; J. G. CARDINAL, *op. cit.*, n° 105, pp. 212-213.