Document généré le 15 juil. 2025 16:01

**Les Cahiers de droit**

# Emphytéose

Volume 18, numéro 1, 1977

URI : https://id.erudit.org/iderudit/042160ar
DOI : https://doi.org/10.7202/042160ar

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 cette note

(1977). Emphytéose. *Les Cahiers de droit*, *18*(1), 191–195. https://doi.org/10.7202/042160ar

Tous droits réservés © Faculté de droit de l'Université Laval, 1977

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/

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/

# Emphytéose

Qualification du contrat — Bail emphytéotique ou bail ordinaire — Limitations à l'étendue normale des droits de l'emphytéote — Interprétation restrictive en cas de doute — Indidence en matière d'imposition scolaire.

Weissbourd et al., appelants
v. The Protestant School Board of Greater Montreal et al., intimés.

Cour Supérieure, Montréal,
500 05-018289-742
Jugement du 8 octobre 1976*
Juge René DURANLEAU

LA COUR, ayant pris connaissance de la procédure et des pièces produites, entendu la preuve et les parties par leurs procureurs respectifs, étudié les notes et autorités soumises et délibéré, STATUE COMME SUIT :

Par résolution du 30 mars 1972, LA COMMISSION DES ÉCOLES CATHOLIQUES DE MONTRÉAL, ci-après appelée la M.C.S.C., a ordonné à la mise en cause CITÉ DE VERDUN de modifier ses rôles d'évaluation et de perception pour les années scolaires 1968-69, 1969-70, 1970-71 et 1971-72, en inscrivant, à la liste des neutres, les immeubles des appelants (L'ÎLE DES SOEURS) y décrits, et en les cotisant au taux de $2.80 par $100.00 d'évaluation, tel qu'il appert d'une copie de ladite résolution produite comme exhibit A-1;

Le 25 avril suivant, le Bureau Métropolitain des Écoles Protestantes de Montréal (The Protestant School Board of Greater Montreal), ci-après appelé le P.S.B.G.M., adoptait semblable résolution, tel qu'il appert d'une copie de la dite résolution produite comme exhibit A-2;

Jusque-là, les immeubles en question avaient été inscrits par la mise en cause à la liste des neutres-individus et taxés au taux des protestants, et ladite mise en cause se conforma aux dites résolutions en inscrivant les appelants sur la liste des neutres, ce qui représentait pour les appelants, pour lesdites années, une augmentation de taxe totale d'environ $1,200,000.00.

Les appelants, dans leur inscription en appel, allèguent que les immeubles décrits dans la résolution (L'Île des Sœurs) appartenaient orginairement à la Quebec Home and Mortgage Corporation, qu'ils furent loués par bail emphytéotique (ex. A-4) à Metropolitain Structures Ltd., laquelle transféra tous ses droits (ex. A-5) à Nuns' Island Real Estate Company (NIRECO), société enregistrée (ex. A-6) composée de Bernard Weissbourd, Alan Levinson et Irving Cherry, que Nireco a sous-loué, par sous-baux emphytéotiques, par portions tous les immeubles en question et que les sous-baux emphytéotiques ont été transférés aux appelants (ex. A-7 à A-34 inc.). . .

Les intimés soutiennent cependant que le bail principal exhibit A-4 (et par conséquent les sous-baux qui en découlent) n'est pas un bail emphytéotique mais un bail ordinaire et que c'est la propriétaire qui a consenti le bail, soit la Quebec Home and Mortgage Corporation Limited, qui doit apparaître au rôle et être taxée, et comme il s'agit d'une corporation, les immeubles seraient donc, à bon titre, dans la troisième classe (neutres-corporations).

* Cet arrêt ne sera pas rapporté dans les Rapports Judiciaires du Québec. Nous ne reproduisons ici que les extraits du jugement ayant trait à l'emphytéose. Sur la question d'évocation en Cour Supérieure, voir : [1975] C.S. 371.

Le président du tribunal a étudié, avec grand intérêt, les mémoires et autorités soumis de part et d'autre sur cette question. Il n'y a pas de doute que ledit bail n'est pas un bail simulé ou fictif mais la cour croit cependant qu'il n'est pas emphytéotique. Cela ne veut pas dire qu'il est nul mais qu'il ne peut valoir que comme bail ordinaire, étant valide comme tel, et que les appelants sont de simples locataires.

L'emphytéose, en effet, d'après l'article 569 C.C., comporte alinéation et c'est la première et la plus essentielle condition et la principale caractéristique de l'emphytéose (TRAITÉ DE DROIT CIVIL DU QUÉBEC, vol. 3, p. 502; FRASER V. TRUST AND GUARANTEE, 1922, 32 B.R. notes de l'hon. J. Rivard, p. 563 au bas; COURNOR MINING V. PERRON GOLD MINES 1952, R.L. p. 149; confirmé en appel 1967 B.R. 313). Il faut donc que l'alinéation de la propriété louée soit complète et cette alinéation doit se dégager clairement de l'ensemble des clauses du bail, en cas de doute, le contrat d'emphytéose étant un contrat d'exception, il doit être interprété comme étant un bail ordinaire (COURNOR MINING CO. LTD. V. PERRON GOLD MINES ET AL., 1952 R.L. 155, et 1967 B.R., 314; TRAITÉ DE DROIT CIVIL DU QUÉBEC, vol. 3, p. 504; FRASER V. TRUST AND GUARANTEE, 32 B.R. p. 64, au bas; D'AMOURS V. SIROIS, 41 R. de J. 224; PAND. FRANC. Répertoire Tome 29 Emphytéose No 92).

S'il y a restriction au sujet de la sous-location par le locataire principal, cette restriction a pour effet de faire d'un bail qu'on qualifie de bail emphytéotique un bail ordinaire (ST. LAWRENCE WAREHOUSE V. C.N.R. 1973 C.A. 225; PANDECTE FRANC. REP. TOME 29, No 85, 86, 95 et 118; LARUE V. BELLERIVE, Cour de Revision 17 Q.L.R. p. 154; COURNOR MINING V. PERRON GOLD MINES 1952 R.L. p. 155, Hon. juge Brossard, confirmé en appel 1967 B.R. p. 314). Or, le bail A-4 contient de telles restrictions.

Par exemple, la clause 8.01 ne permet de sous-louer que pour développement et prohibe toute sous-location avec conditions moins favorables au locateur que les conditions du bail A-4 avaec un loyer inférieur à ceux stipulés dans ladite clause et obligeant chaque sous-bail à être numéroté consécutivement et à mentionner le nombre de pieds carrés sous-loués et les clauses 8.03 et 8.05 imposent certaines conditions quant à la sous-location.

Les savants procureurs des appelants, dans leur réponse aux notes et autorités des intimés, soutiennent que rien dans le bail n'empêche le locataire de sous-louer à d'autres conditions que celles stipulées dans l'article vu que 8.01, d'après eux, permettrait de sous-louer et que le bailleur serait obligé de respecter ces sous-baux, pourvu qu'ils ne contiennent pas de stipulations moins favorables au bailleur que celles du bail et que le sous-loyer soit celui mentionné dans ladite clause 8.01.

Voici comment se lit cette clause 8.01 :

> *Section 8.01.* Lessee shall have the right to enter into subleases for individual development areas, or any part thereof, and in the event of the termination or cancellation of the present lease, Lessor, shall, as provided in this Lease, respect any such sublease, provided however, that notwithstanding anything in this Lease contained, such sublease shall contain no provisions less favourable to the Lessor than those stipulated in this Lease, and that the rental provided for in such sublease shall not be less than the netnet rental specified in the following table with respect to property located in the applicable parcel: . . .

Les mots « pourvu que » (provided), dans la 6e ligne, ne doivent pas être interprétés dans le sens que veulent leur donner les appelants et se rapporter seulement aux mots précédents « respect any such sublease »; ils se rapportent en effet plutôt au droit de sous-louer, c'est-à-dire que le locataire aura le droit de sous-louer « pourvu que cependant. . . », car ces mots « provided however » sont entre virgules. C'est d'ailleurs

l'interprétation la plus logique à donner à cette clause 8.01, à la lecture de tout l'article VIII et de tout le bail, plus spécialement, des clauses 4.02, 6.01(c) (car le bailleur ne se serait pas alors engagé à rembourser au locataire les sommes y mentionnées), 7.07, 8.04, 10.01(c) et (d) et de l'article XVI (spécialement 16.02).

La clause 8.01 empêche le locataire de sous-louer pour terrain de golf, à l'exception des lots sous-eau et la clause 8.04 empêche le locataire, au cas de sous-location, d'être payé plus d'un mois d'avance et impose certaines restrictions quant aux taxes et à l'assurance.

L'article XVI dudit bail impose aussi des restrictions à ce transfert ou à la cession des droits du locataire, ce qui est contraire au principe de droit de propriété et démontre qu'il n'y a pas aliénation complète par le locateur en faveur du locataire (St. Lawrence Warehouse Inc. v. C.N.R. 1973 C.A., 221).

L'article 16.02 spécialement stipule que le locataire ne peut céder plus que la moitié de ses intérêts sans que Metropolitain Structures ou ses associés généraux retiennent l'obligation et continuent à diriger le développement de l'Île.

Il serait trop long d'analyser ici chaque clause du bail mais il est facile de constater que le locataire n'a pas la pleine liberté d'un véritable propriétaire. Entre autres la clause 4.05 prévoit que le loyer peut être « réajusté » au cas d'inflation s'il y a augmentation, mais non s'il y a diminution, la clause 5.04 impose certaines obligations au locataire dans le cas de contestation de taxes et la clause 19.03(c) permet au bailleur d'avoir libre accès dans l'Île à n'importe quelle bâtisse du locataire pour examen et inspection. La clause 6.01 accorde au locateur le pouvoir unilatéralement de décider que le locataire n'a pas procédé avec diligence au programme de construction y stipulé et mettre fin au bail et l'oblige à commencer et à maintenir, par la suite, un certain programme de constructions résidentielles suivant les conditions y stipulées, sous peine de voir mettre fin au bail, etc.

La clause 7.03 oblige le locataire à s'assurer et même à assurer les propriétés à être construites avec pertes payables au locateur, locataire et créancier hypothécaire et stipule ce qui doit être fait au cas de pertes par incendie ou autrement, avec droit de contrôle en faveur du locateur et, d'après 7.09, les polices d'assurance doivent être à la satisfaction du bailleur.

La clause 9.02 empêche le locataire d'hypothéquer la propriété à plus de 80% (à l'exception des premières 750 unités alors que c'est 90%) de la valeur économique, pour fins de première hypothèque de ladite propriété (incluant le terrain, les bâtisses et améliorations sujets à l'hypothèque), telle que déterminée au moment de l'emprunt, par le créancier hypothécaire qui devra de plus être une institution importante qualifiée à consentir des prêts au Canada et autorisée légalement et apte financièrement à prêter au-delà de $1,000,000.00 pour un seul prêt.

La section 11.06 donne des pouvoirs de surveillance au bailleur relativement aux hypothèques qui pourraient être consenties par le locataire.

La clause XIV se rapportant à l'expropriation démontre bien que le locataire n'est pas propriétaire et qu'il n'y a pas aliénation en sa faveur, car, d'après la jurisprudence, c'est le locataire qui a droit à l'indemnité complète au cas d'expropriation (MARLER, The Law of Real Property, p. 136, MIGNEAULT, vol. III, p. 199 et TRUDEL, vol. III, p. 154; GRAND TRUNK RAILWAY Cour de Revision, 6 L.C.R. 54; PANDECTES FRANÇAISES déjà citées, tome 29 Emphytéose No 134.

Il est donc évident, à la lecture du bail exhibit A-4, qu'il ne comporte pas aliénation complète et que le locataire ne jouit pas de tous les droits attachés à la qualité de propriétaire

ou inhérents à la propriété, lesquels sont substantiellement restreints par le contrat, ce qui est à l'encontre de l'article 569 C.C.

Il est à remarquer de plus que les loyers annuels sont énormes alors que dans un bail emphytéotique, la redevance annuelle devrait être très modique, étant donné que le bailleur gardera sans indemnité, à la fin du bail, les améliorations que le preneur s'est engagé à apporter au fonds (TRAITÉ DE DROIT CIVIL DU QUÉBEC, tome 3, p. 502).

Les savants procureurs des appelants, dans leur réponse du 24 septembre dernier aux arguments écrits des intimés, ont soumis une cause dont il font grand éclat : ORANGEROOF ENTERPRISE LTD. V. WEISSBOURD ET AL. (No 09-000775 ou 884 — 72 non rapportée). Il s'agit d'un jugement de la cour d'appel confirmant la cour supérieure et les appelants y attachent beaucoup d'importance parce que le sous-bail emphytéotique sur lequel l'action était basée est un sous-bail découlant du bail A-4. Or, la question de savoir si le sous-bail en question était emphytéotique ou non ne s'est pas soulevée, ce qui n'affectait pas le litige, car il s'agissait d'une action en recouvrement de redevance (loyer) et autres charges et peu importait que le bail soit emphytéotique ou ordinaire. Il n'est d'ailleurs nullement question dans les notes de l'honorable juge Bernier, de la cour d'appel, dont copie est annexée aux notes-réponse des appelants, sauf comme référence, comme par exemple, à la fin de ses notes, lorsque l'honorable juge Bernier mentionne que le sous-bail emphytéotique n'ayant été ni résilié, ni annulé, il continue à lier les défenderesses appelantes, car si l'honorable juge Bernier a mis le mot « emphytéotique » c'est comme description du document seulement qui était intitulé « sous-bail emphytéotique » et les notes auraient aussi bien pu se lire « le sous-bail n'ayant été ni résilié, « ni annulé, il continuait à lier les défenderesses appelantes qui « demeurent obligées, entre autres, de payer les mensualités . . . etc. » Ceci est bien différent de la cause de St. LAWRENCE WAREHOUSE V. C.N.R. (1973 C.A. p. 225) où il s'agissait d'un jugement déclaratoire et où le point à décider était justement de décider s'il s'agissait d'un bail emphytéotique ou non, et celle de COURNOR MINING V. PERRON GOLD MINES (1967 B.R. 313, confirmant 1952 R.L. 149), où il s'agissait d'une action en dommages contre le locataire parce qu'il avait démonté la bâtisse qu'il s'était engagé à construire par son bail et qu'il l'avait vendue à un tiers, et il fallait donc, là aussi, décider s'il s'agissait d'un bail emphytéotique ou ordinaire.

La déclaration exhibit A-41 peut-elle être considérée comme une déclaration d'une société ou de son agent aux sens de l'article 29 du chapitre 16 de 32 Victoria, se rapportant à l'éducation, tel que soumis par les appelants.

Cet article 29 de 32 Victoria, chapitre 16, stipule que la liste No 3 des rôles comprendra la propriété foncière appartenant à des corporations, etc., etc., ou à des maisons de commerce ou sociétés de commerce qui n'auront point déclaré, par leur agent ou un de leurs membres, qu'ils voulaient que leur propriété fût inscrite sur la première ou la seconde liste. Le 17 octobre 1966, MM. Bernard Weissbourd, Alan Levinson et Irving Cherry, qui faisaient alors affaires sous la raison sociale de NUNS's ISLAND REAL ESTATE COMPANY (NIRECO) et à qui Metropolitain Structures Ltd. avait transféré ses droits dans le bail A-4, firent parvenir à la mise en cause la Cité de Verdun, la déclaration suivante :

> « We, the undersigned, Emphyteutic Lessees of Cad. 4740 and 4741, and parts of 4699, hereby declare under oath, that we all profess the Hebrew religion, belonging in the case of Alan Levinson to the B'Nai Torah Congregation, Highland Park, Illinois, U.S.A., and authorize the City of Verdun to prepare its Assessment Roll in conformity with this declaration.

(S) BERNARD WEISSBOURD
322 Sheridan Road,
Evanston, Illinois,
U.S.A.

(S) ALAN LEVISON
845 Stonegate,
Highland Park, Illinois,
U.S.A.

(S) IRVING CHERRY
729 Sheridan Road,
Evanston, Illinois,
U.S.A.

Severally sworn to before me at Chicago, Illinois, this 17th day of October nineteen hundred and sixty-six

(S) ELEANOR WELLER
Notary, Justice of Peace or Com. of the Superior Court. »

Cette déclaration peut-elle être interprétée comme étant une déclaration des appelants ou de leur agent au sens de l'article 29 ci-dessus relaté.

Le président du tribunal ne le croit pas. Premièrement, il ne s'agit pas d'une déclaration à l'effet que les intéressés veulent que leurs propriétés soient inscrites sur la 1ere ou la 2e liste.

Deuxièmement, lorsque ladite déclaration fut signée le 17 octobre 1966, les sociétés appelantes n'avaient encore aucune existence légale et les dits Weissbourd, Levinson et Cherry ne pouvaient donc pas agir pour elles.

Ladite déclaration, si elle pouvait valoir, ne vaudrait donc que pour les dits Weissbourd, Levinson et Cherry personnellement, qui sont, il est vrai, co-appelants mais n'ont aucun intérêt personnellement, mais simplement comme associés dans Nuns' Island Real Estate Co. (NIRECO), détenteur du bail emphytéotique, qui a consenti les sous-baux emphytéotiques. Les appelants Channick et Segal cependant ne sont même pas parties de cette société.

Les sociétés appelantes n'avaient donc point déclaré, au moment de la confection des rôles, qu'elles voulaient que leurs propriétés soient inscrites sur la 1ere ou la 2e liste et leurs propriétés devaient donc être classées dans la 3e liste (neutres).

Les appelants ont soulevé d'autres questions tant dans leur avis d'appel que leurs requêtes pour évocation, reprochant aux intimés d'avoir agi arbitrairement, d'avoir abusé de leur autorité et excédé leur juridiction, mais ces allégations sont mal fondées en fait et en droit.

CONSIDÉRANT donc que l'appel des appelants à l'encontre des résolutions A-1 et A-2 des intimés est mal fondé en fait et en droit;

CONSIDÉRANT que les dites résolutions des intimés sont bien fondées en fait et en droit;

PAR CES MOTIFS ET POUR TOUTES LES RAISONS CI-DESSUS :

MAINTIENT la contestation des intimés et
REJETTE l'avis d'appel des appelants ainsi que les requêtes pour évocation sauf quant à l'évocation elle-même qui a déjà été accordée.

Le tout avec dépens contre les appelants, mais sans frais contre la mise en cause.