

Introduction au droit des biens

par
Sylvio Normand

2000

Régie de l'énergie
DOSSIER: R-3854-2013
DÉPOSÉE EN AUDIENCE PAR L'ACEFO
Date: 17 DEC. 2013
Pièces n°: NON COTÉE



BUKLE DE
COMMUNICATIONS QUEBECOR INC.

Wilson & Lafleur Itée

40, rue Notre-Dame Est
Montréal H2Y 1B9
(514) 875-6326

(sans frais) 1-800-363-2327

Le *sujet du droit* est susceptible de se présenter sous diverses formes. Une seule personne peut profiter de toutes les prérogatives du bien : il s'agit du cas de la propriété (947 C.c.Q.). Plusieurs personnes peuvent bénéficier en commun d'un bien : c'est la copropriété (1010 C.c.Q.). Des personnes différentes peuvent détenir des droits réels distincts sur un même bien. Ainsi en est-il du titulaire d'une servitude de passage qui exerce son droit sur un terrain appartenant à une autre personne (1177 C.c.Q.). *L'objet du droit* réel, quant à lui, est nécessairement un bien, corporel ou incorporel, immobilier ou mobilier.

Le titulaire d'un droit réel tire directement avantage du bien objet de son droit sans devoir recourir à l'intervention d'une autre personne². Le contact est immédiat entre la personne et le bien, c'est pourquoi on parle d'un droit sur la chose (*jus in re*). Le propriétaire d'une maison est ainsi justifié « d'user, de jouir et de disposer librement et complètement » de son bien (947 C.c.Q.) sans requérir la permission d'autrui. La situation du locataire est différente puisque, n'étant pas titulaire d'un droit réel, mais d'un droit personnel, il n'a la jouissance du bien loué que par l'intermédiaire du locateur (1851 C.c.Q.).

Art. 947 (1)

La propriété est le *droit 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.

Art. 1851 (1)

Le louage, aussi appelé bail, est le contrat par lequel une personne, le locateur, *s'engage* envers une autre personne, le locataire, *à lui procurer*, moyennant un loyer, *la jouissance d'un bien*, meuble ou immeuble, pendant un certain temps.

(Italiques ajoutées)

1.2 Espèces de droits réels

Trois catégories de droits réels sont reconnues par le droit civil : les droits réels principaux, les droits réels accessoires et les charges réelles.

2. « Le droit réel est un pouvoir *direct et immédiat* sur une chose. La relation qu'il établit existe, *sans aucun intermédiaire*, entre la personne qui en est nanti et la chose qui en est l'objet. » (Pierre-Basile Mignault, *Le droit civil canadien basé sur les « Répétitions écrites sur le Code civil » de Frédéric Mourlon*, tome 2, Montréal, C. Théoret, 1896, p. 390).

1.2.1 Les droits réels principaux

Les droits réels principaux ont trait à la *matérialité* du bien. Le titulaire d'un tel droit a donc l'objet même de son droit sous sa gouverne, il en a la jouissance.

Propriété – Le droit de propriété est expressément mentionné dans le Code civil comme un droit réel. La loi lui accorde même préséance sur les autres droits réels lorsqu'elle précise : « On peut, à l'égard d'un bien, être titulaire [...] d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel » (911 C.c.Q.). Il se situe au faîte de la hiérarchie des droits réels. Le droit de propriété confère à son titulaire la faculté de profiter de tous les avantages qu'offre un bien. Le propriétaire, en effet, rassemble entre ses mains l'ensemble des attributs inhérents au droit de propriété, soit le droit d'utiliser le bien (*l'usus*), le droit d'en jouir (*le fructus*), le droit d'en disposer (*l'abusus*) et le droit de faire sien ce qui vient se greffer à ce bien (*l'accessio*).

Modalités de la propriété – La propriété est susceptible d'adopter une forme particulière, on parlera alors d'une modalité de la propriété (947, 1009 C.c.Q.). Le Code civil en identifie deux : la copropriété et la propriété superficière (1009 C.c.Q.). Dans l'un et l'autre cas, le faisceau des attributs de la propriété (*usus, fructus, abusus et accessio*) reste uni entre les mains du titulaire de la modalité. Alors que la *copropriété* est une propriété à plusieurs sujets pour un même objet (1010 C.c.Q.), la *propriété superficière* est une propriété qui se caractérise par la superposition verticale des immeubles (1011 C.c.Q.).

Démembrements de la propriété – Le démembrement de la propriété (947, 1119 C.c.Q.) constitue une modification apportée à la propriété. Il provoque un partage du faisceau des attributs de la propriété ce qui a pour conséquence de faire passer un ou plusieurs attributs inhérents au droit de propriété entre les mains d'une autre personne : le titulaire du démembrement.

L'usufruit est le droit d'user et de jouir temporairement d'un bien appartenant à autrui. Il transmet à son titulaire *l'usus* et *le fructus*, tandis que le propriétaire conserve *l'abusus* et *l'accessio* (1120 C.c.Q.). *L'usage*, qui est un usufruit réduit, permet à son titulaire de se servir du bien d'autrui, pour un certain temps. Il restreint le droit aux fruits et aux revenus jusqu'à concurrence des besoins de l'usager et des personnes qui habitent avec lui ou qui sont à sa charge. L'usager n'a qu'un *usus* et un *fructus* limités (1172 C.c.Q.). *La servitude* est une charge imposée sur un immeuble au bénéfice d'un autre immeuble ; il confère un *usus* réduit (1177 C.c.Q.). Finalement, *l'emphytéose* permet au titulaire d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages à la condition d'y apporter des améliorations.

1.3 Régime juridique

Le droit réel confère d'importantes prérogatives à son titulaire. Ces avantages offrent une protection à celui qui les détient. Prétendre à de tels avantages ou en nier l'existence expliquent l'intérêt manifesté par les juristes pour qualifier un droit de droit réel ou, au contraire, pour repousser cette qualification.

1.3.1 Opposabilité

Le titulaire d'un droit réel a la faculté d'opposer son droit *erga omnes*, c'est-à-dire à l'égard de tous. Le propriétaire peut ainsi faire valoir son droit de propriété et se défendre de tout empiètement sur son immeuble qu'il soit causé par des voisins, propriétaires eux-mêmes, ou par toutes autres personnes (912 et 953 C.c.Q.). Ce pouvoir exceptionnel tranche de la situation du créancier, titulaire d'un droit personnel, qui lui n'a de recours qu'à l'égard de son débiteur.

Le privilège reconnu au titulaire d'un droit réel de pouvoir opposer ce droit à toute personne est d'autant plus facilement acceptable qu'une grande part des actes juridiques portant sur des droits réels immobiliers et sur certains droits réels mobiliers sont soumis à la publicité (2938 C.c.Q.). La loi prévoit d'ailleurs que toute personne peut requérir de l'officier de la publicité des droits un état certifié des droits réels qui grèvent un bien (3019 C.c.Q.). Le caractère occulte de certains droits réels s'en trouve considérablement amenuisé.

1.3.2 Droit de suite

Le droit de suite présente un attrait indéniable à celui qui en bénéficie. Il transmet au titulaire d'un droit réel le droit de suivre son bien et de le revendiquer du possesseur ou de celui qui le détient sans droit.

Le propriétaire peut ainsi réclamer son bien immeuble ou meuble de celui qui en a pris possession (953 C.c.Q.). Le créancier hypothécaire peut, pour sa part, suivre le bien affecté à l'exécution d'une obligation, et ce, « en quelques mains qu'il soit » (2660 C.c.Q.). À ses côtés, le créancier ordinaire est loin de jouir d'un tel avantage. Dépourvu de droit de suite, il subit la concurrence des autres créanciers de son débiteur et, jusqu'au remboursement de sa créance, il demeure à la merci des fluctuations susceptibles d'affecter le patrimoine de son débiteur.

Puisque le droit de suite est prévu par la loi, il ne peut être constitué simplement par convention, ainsi qu'a eu l'occasion de le rappeler

la Cour supérieure: « C'est le législateur qui a voulu que certains contrats créent un droit de suite; autrement, il n'existerait pas, même stipulé. »²²

1.3.3 Droit de préférence

Le titulaire d'un droit réel accessoire – en l'occurrence l'hypothèque – jouit d'un droit de préférence sur le bien objet de son droit (2660 C.c.Q.). Cette prérogative permet à un créancier d'être préféré à tout autre créancier sur le produit de la vente en justice d'un bien (711-723, 910.1-910.3 C.p.c.). Le régime de publicité des droits réels s'avère fort utile à la mise en œuvre du droit de préférence puisqu'il permet d'établir le rang des droits suivant le moment de réalisation de la publicité (2945 C.c.Q.).

Ainsi, Louis, qui en 1993 a contracté un prêt personnel de 30 000 \$ auprès de Martine, souhaite aujourd'hui emprunter la somme de 40 000 \$. Malgré ses besoins d'argent, Louis possède un terrain d'une valeur de 50 000 \$. Julie est disposée à lui prêter la somme qu'il désire. Elle a toutefois avantage à demander que le terrain dont Louis est propriétaire soit grevé d'une hypothèque en sa faveur plutôt que d'accepter un simple prêt personnel qui ne ferait d'elle qu'une créancière ordinaire. En effet, une hypothèque lui conférerait un droit de préférence sur le terrain. Aussi, s'il advenait que Louis ne respectait pas ses engagements, Julie pourrait faire vendre le terrain en justice, suivant les prescriptions de la loi, et elle serait payée avant Martine, même si la créance de celle-ci est antérieure à la sienne.

1.3.4 Faculté d'abandon

Le droit réel attaché à un bien s'éteint par abandon. Cette faculté est un acte unilatéral qui exprime la volonté du titulaire d'un droit réel de renoncer à son droit. L'acte n'exige donc pas le concours d'un tiers. Une telle prérogative découle de l'étendue des pouvoirs reconnus au titulaire d'un droit réel sur l'objet de son droit. L'abandon présente un caractère abdicatif, il n'est pas translatif d'un droit réel²³. Le droit abandonné ne constitue plus un élément du patrimoine de

22. *Frères Maristes (Iberville) c. Gestion N. Cammisano*, [1993] R.D.I. 187, 191 (C.S.).

23. « [...] l'abandon constitue une institution autonome entraînant l'extinction d'un droit et non sa transmission ». (*Banque laurentienne du Canada c. 200 Lansdowne Condominium Association*, [1996] R.J.Q. 148, 152 (C.S.); *Galipeau c. Plante*, (1930) 36 R.L.n.s. 228, 231-232 (C.S.)).

celui qui y renonce, il est désormais un droit éteint²⁴. Le caractère abdicatif de l'abandon explique qu'il soit possible de renoncer à un droit incessible²⁵.

En plus d'entraîner la disparition d'un droit réel, l'abandon libère celui qui l'exerce des charges réelles qui pesaient sur son droit. Le Code fournit deux exemples éclairants d'une telle situation. Le propriétaire d'un mur mitoyen peut abandonner son droit sur le mur et se dégager de son obligation d'entretien (1006 C.c.Q.). Aussi, le propriétaire d'un fonds servant tenu à l'entretien d'une servitude se soustrait de cette charge en abandonnant au propriétaire du fonds dominant le fonds servant ou une partie suffisante de celui-ci pour l'exercice de la servitude (1185 C.c.Q.). L'abandon libère le débiteur des obligations *propter rem*, et ce, tant pour le passé que pour le futur²⁶. En revanche, le déguerpissement n'entraîne pas d'effet libératoire à l'égard des obligations personnelles²⁷. Ainsi, le propriétaire, qui par des travaux qu'il réalise sur son fonds détériore un mur mitoyen, est tenu de le remettre en état et ne peut se dégager de cette obligation en déguerpissant. De même, un propriétaire ne pourra être à l'abri d'une poursuite judiciaire s'il abandonne un immeuble qu'il a contaminé au fil des ans²⁸. Il s'affranchira de cette responsabilité pour le futur seulement.

Étant donné les conséquences que risque d'entraîner la renonciation à un droit réel, on comprend la nécessité d'une expression non équivoque de l'intention d'exercer la faculté d'abandon. La difficulté ou même l'impossibilité d'identifier le propriétaire d'un bien ne permet pas de présumer son abandon²⁹. L'abandon d'un droit réel immobilier que l'on désire rendre opposable aux tiers doit donner lieu à une ins-

cription au registre foncier (2938 (1) C.c.Q.). Une fois qu'un droit réel a été abandonné, il ne peut plus, en principe, être revendiqué par son ancien titulaire³⁰.

2. DROIT PERSONNEL

Malgré ses qualités et les avantages qu'il confère à son titulaire, le droit réel n'englobe pas à lui seul l'ensemble des situations qui permettent à une personne de retirer des bénéfices d'un bien. Il faut nécessairement considérer la place occupée par le droit personnel dans l'univers des droits patrimoniaux³¹. Cette place est d'autant plus importante que la catégorie des droits personnels est résiduaire puisque les droits patrimoniaux qui ne peuvent être qualifiés de droits réels appartiennent à cette première catégorie³².

2.1 Définition

Un droit personnel est un pouvoir reconnu à une personne d'exiger un bien ou un service d'une autre personne³³. Le droit personnel comporte trois éléments : un débiteur, un créancier et une prestation. Il demeure fréquent de désigner les droits personnels en recourant à l'expression « droit de créance », le Code civil retient l'appellation d'« obligations » (1371 C.c.Q.). Celles-ci, précise la loi, prennent leur source soit dans des actes juridiques (par exemple un contrat), soit dans des faits juridiques (par exemple un comportement fautif qui entraîne une responsabilité extra-contractuelle). On dira généralement d'une personne qu'elle est titulaire d'un droit personnel, d'une obligation ou d'une créance.

Un droit personnel s'exerce contre une personne. Il ne s'agit pas d'un *jus in re* (droit sur la chose), mais d'un *jus ad rem* (droit à la chose).

2.2 Espèces de droits personnels

Actes juridiques – Les droits personnels nés d'actes juridiques sont de deux espèces (1373 C.c.Q.) : l'obligation de faire (par exemple un

24. *Banque laurentienne du Canada c. 200 Lansdowne Condominium Association*, *ibid.*, p. 152.

25. « Or, si la renonciation unilatérale, pure et simple, c'est-à-dire simplement abdicative d'un droit, n'en est ni une cession ni une donation, si les deux actes ne sont pas juridiquement les mêmes, la clause déclarant incessible un droit, usufruit ou autre, en prohibe bien l'aliénation par vente, cession ou donation, mais non la renonciation. » (*Galipeau c. Plante*, *supra*, note 23, p. 238).

26. *Banque laurentienne du Canada c. 200 Lansdowne Condominium Association*, *supra*, note 23, p. 153; Hassen Aberkane, *supra*, note 17, p. 157-159.

27. « [...] l'abandon ne peut libérer des obligations personnelles. Il en va ainsi dans tous les cas où une faute intervient même à l'occasion de rapports réels ». (Hassen Aberkane, *ibid.*, p. 159); André Breton, « Théorie générale de la renonciation aux droits réels : le déguerpissement en droit civil français », (1928) 27 *Rev. trim. dr. civ.* 261, 358-359.

28. Viateur Chénard, « La théorie de l'abandon », dans Barreau du Québec, *Développements récents en droit commercial (1993)*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1993, p. 151-166.

29. *Ville de Québec c. Curateur public du Québec*, [1998] R.J.Q. 2475, 2486-2487 (C.S.).

30. Hassen Aberkane, *supra*, note 17, p. 154-156.

31. La notion de droit personnel est mentionnée aux articles suivants : 423, 442, 469, 795, 822, 1642, 2654, 2698, 2700, 2925. Par ailleurs, le livre neuvième, intitulé *De la publicité des droits* compte plusieurs mentions (2934-3075).

32. Maurice Tancelin, *supra*, note 6, p. 4.

33. Jean Carbonnier, *supra*, note 15, p. 80.

RÉMOND-GOULLAUD, Martine. « Ressources naturelles et choses sans maître », *Recueil Dalloz Sirez*, 1985.27 (n° 5: 31 janvier 1985).

SIMON, Henri. *Le nom commercial*. Montréal, Wilson & Lafleur ltée/Sorej, 1984. 174 p.

CHAPITRE 4

LA PROPRIÉTÉ

Parmi l'ensemble des rapports qu'une personne entretient avec les biens, la propriété demeure le plus complet. Elle consacre le propriétaire maître de la chose objet de son droit. Cette maîtrise lui permet de bénéficier de l'ensemble des avantages qu'est susceptible d'offrir un bien. Ce droit se distingue des autres droits réels par son caractère absolu, exclusif et perpétuel. Le propriétaire a le « plein pouvoir sur la chose » (*pleina in re potestas*) comme l'a exprimé le droit romain¹.

Le titre *De la propriété* est l'un des plus importants du Code, étant donné les liens étroits qui l'unissent avec les autres parties du Code. Ce titre établit ce qu'est la propriété alors que le livre sur les personnes mentionne qui peut acquérir la propriété. Les livres consacrés aux successions, aux obligations, aux priorités et aux hypothèques, et à la prescription traitent des moyens d'acquérir la propriété.

1. HISTORIQUE

Avant la codification, le droit coutumier manifeste peu d'attrait pour les constructions abstraites. Il envisage le rapport de la personne aux biens de manière pragmatique. Il fait reposer le pouvoir exercé sur les biens sur la saisine². En vertu de cette notion, le droit auquel une personne peut prétendre sur un bien dépend du contrôle effectif qu'elle exerce sur celui-ci. La saisine suppose un usage et une exploitation du bien. Toutes les utilités qu'un bien est susceptible d'offrir peuvent être l'objet de saisines. Ainsi, l'utilité d'un champ peut être répartie entre

1. Justinien, *Institutes*, II, 4, 4.

2. Anne-Marie Patault, *Introduction historique au droit des biens*, Paris, P.U.F., 1989, p. 20-26; Paul Ourliac et Jean-Louis Gazzaniga, *Histoire du droit privé français de l'An mil au Code civil*, Paris, Albin Michel, 1985, p. 207-211.

mais accorder des dommages-intérêts¹²⁰. Ce type de solution irrite les économistes néo-libéraux. Confiant dans les règles du marché, ils estiment que les tribunaux doivent se garder d'entraver la rigueur normale du droit en atténuant les sanctions auxquelles les entreprises délinquantes devraient être assujetties¹²¹. *L'insuffisance des dommages subis* par le demandeur peut permettre le renvoi de l'action¹²². *L'occupation antérieure du défendeur* est invoquée comme moyen de défense¹²³. La théorie de la pré-occupation ne constitue pas une fin de non-recevoir, mais le juge peut en tenir compte pour diminuer les dommages-intérêts¹²⁴. En acceptant de demeurer dans une zone industrielle, l'occupant supporte les inconvénients normaux de voisinage d'une telle zone. Les *droits acquis* permettent de justifier l'exploitation d'une usine, ils n'accordent pas un droit de polluer¹²⁵.

Sanction – Les tribunaux sanctionnent habituellement les troubles de voisinage par l'octroi de dommages-intérêts (1607 C.c.Q.). À ce recours, peut-être ajoutée ou substituée une injonction (751 C.p.c.)¹²⁶. Les tribunaux expriment souvent de la réticence à émettre une injonction qui aurait pour effet de conduire à la fermeture d'une entreprise qui procure du travail à plusieurs personnes. Par ailleurs, le recours a

déjà été accordé au motif que le simple octroi de dommages-intérêts ne mettrait pas fin au trouble de voisinage¹²⁷. Les tribunaux acceptent plus facilement de baliser les opérations d'une entreprise en limitant les heures durant lesquelles certaines activités seront permises¹²⁸ ou encore en interdisant certaines activités nuisibles à une distance donnée par rapport à un voisin¹²⁹. Le délai de prescription pour intenter une action pour trouble de voisinage est de trois ans (2925 C.c.Q.).

7.1.3 Violation d'un droit fondamental

Le droit à la jouissance paisible d'un bien est un droit fondamental reconnu en vertu de la *Charte québécoise de droits et libertés*¹³⁰. La violation de ce droit peut causer un préjudice. Il est alors possible de demander la cessation de l'atteinte à ce droit fondamental et la réparation du préjudice moral et matériel. Des dommages exemplaires ou punitifs¹³¹ peuvent être obtenus dans les cas d'atteinte illicite et intentionnelle¹³².

7.2 Les arbres

Le Code prévoit des dispositions afin d'éviter les conflits qui pourraient naître entre voisins à cause des branches, des racines et des arbres qui croissent sur un fonds.

Fruits – Les fruits d'un arbre qui tombent sur un fonds voisin appartiennent au propriétaire de l'arbre (984 C.c.Q.).

Branches et racines – Un propriétaire peut demander à un voisin de couper les branches et les racines qui s'avancent sur son fonds (985 C.c.Q.). Elles doivent toutefois *nuire sérieusement à l'usage du fonds*. Il ne suffit donc pas que les branches ou les racines s'avancent sur le fonds du voisin, il faut encore qu'elles constituent une nuisance sérieuse, par exemple en menaçant de tomber sur un fonds voisin¹³³,

120. « [...], relativement à l'injonction, il y a lieu de tenir compte des conditions particulières de l'endroit où se trouve la ferme du demandeur, de l'importance de la mine de la défenderesse, des avantages considérables que les habitants des paroisses de Tring Junction et d'East-Broughton en retirent, à tel point que leur économie et leur vie sont intimement liées à la mise en opération de la dite mine et que sa fermeture les priverait de leur moyen principal de subsistance; ». (*Gravel c. Carey Canadian Mines Ltd.*, C.S. Beauce, 12 janvier 1966, dans Yvon Duplessis, Jean Héту et Jean Piette, *supra*, note 29, p. 197). Les tribunaux ont cependant déjà accordé une injonction dans un pareil cas : *Canada Paper Co. c. Brown*, *supra*, note 102. Toutefois, à la suite de cet arrêt, le législateur est intervenu pour empêcher qu'à l'avenir l'exploitation de papeteries soit entravée par l'émission d'une injonction lorsque de telles entreprises étaient autorisées par un règlement du conseil municipal de l'agglomération où elles se trouvaient (*Loi modifiant la Loi des cités et villes 1922*, S.Q. 1924, c. 55). Une disposition de même nature, mais d'une plus large portée, se retrouve dans la *Loi sur les cités et villes*, L.R.Q., c. C-19, art. 413.17°.

121. Henri Lepage, *supra*, note 30, p. 344-348.

122. Le tribunal a ainsi rejeté une requête en injonction visant à forcer le propriétaire d'un terrain golf à empêcher les balles de se retrouver sur son terrain, au motif que le requérant n'exploitait pas sa terre depuis 12 ans et qu'il était absent de sa propriété durant la saison de golf (*Pilon c. St-Janvier Golf & Country Inc.*, [1975] C.S. 975).

123. Jean Héту et Jean Piette, *supra*, note 114, p. 647.

124. *Girard c. Saguenay Terminals Ltd.*, *supra*, note 96, p. 284; *Torchia c. Telpac Ltd.*, *supra*, note 100.

125. *Gravel c. Carey Canadian Mines Ltd.*, *supra*, note 96, p. 1109.

126. *Pelchat c. Carrière d'Acton Vale ltée*, [1970] C.A. 884, 887.

127. *Canada Paper Co. c. Brown*, (1921) 31 B.R. 507, 516-526 (juges Flynn et Tellier); *supra*, note 102, p. 246-251 (juge Idington).

128. Jean Héту, « Les recours du citoyen pour la protection de son environnement », (1989-1990) 92 *R. du N.* 168, 183-184; *Torchia c. Telpac Ltd.*, *supra*, note 100, p. 724; *Ville de St-Eustache c. 149644 Canada Inc.*, *supra*, note 92, p. 26-27.

129. *Lessard c. E. W. Caron et Cie*, [1976] C.S. 966.

130. *Charte des droits et libertés de la personne*, *supra*, note 14, art. 6.

131. Sur les critères permettant de fixer le montant des dommages-intérêts punitifs, voir 1621 C.c.Q.

132. *Charte des droits et libertés de la personne*, *supra*, note 14, art. 49; C.c.Q., art. 1621; voir aussi : *Maheux c. Boutin*, *supra*, note 88; *Lauzière c. Désilets*, [1997] R.D.I. 589, 592 (C.S.).

133. *St-Louis c. Brault*, [1996] R.D.I. 567 (C.S.).