

# EMPHYTÉOSE

## (Notes)

### TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
<b>1.00 GÉNÉRALITÉS .....</b>	<b>3</b>
1.01 Éléments distinctifs .....	3
1.02 Objet et cause .....	3
<b>2.00 ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE L'EMPHYTÉOSE .....</b>	<b>4</b>
2.01 Immeuble .....	4
2.02 Obligation de faire des constructions, des ouvrages ou des plantations .....	5
2.02.01 Contrat ambiguë ou insuffisamment détaillé .....	5
2.03 Terme et renouvellement .....	5
2.03.01 Clause résolutoire ou pacte commissoire .....	5
2.04 Cession de tous les droits attachés à la qualité de propriétaire .....	6
<b>3.00 RESTRICTIONS .....</b>	<b>7</b>
<b>4.00 CRÉANCIERS DE L'EMPHYTÉOTE ET DU NU-PROPRIÉTAIRE .....</b>	<b>7</b>
<b>5.00 DROITS ET GARANTIES POUR LA PROTECTION DE L'IMMEUBLE .....</b>	<b>8</b>
<b>6.00 RÉPARATIONS .....</b>	<b>9</b>
<b>7.00 PERTE DES DROITS DE L'EMPHYTÉOSE .....</b>	<b>9</b>
7.01 Par l'arrivée du terme .....	10
7.02 Par la perte ou l'expropriation totale de l'immeuble .....	10
7.03 Résiliation de l'acte constitutif .....	10
<b>8.00 RÉSILIATION JUDICIAIRE DE L'ACTE CONSTITUTIF .....</b>	<b>11</b>
8.01 Non-paiement du prix pendant trois années .....	11
8.02 Détérioration de l'immeuble cédé .....	11
8.03 Mise en péril des droits du nu-propiétaire .....	11
8.04 Confusion des droits du nu-propiétaire et de l'emphytéote .....	11
8.05 Non-usage pendant dix ans .....	11
8.06 Abandon des lieux .....	12
<b>9.00 CONSTITUTION DE L'EMPHYTÉOSE .....</b>	<b>12</b>
9.01 Renouvellement .....	13
<b>10.00 DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EMPHYTÉOTE .....</b>	<b>13</b>
10.01 Droits .....	13
10.02 Libre utilisation des lieux .....	13
10.03 États des immeubles .....	13
10.04 Paiement du prix .....	13
10.05 Paiement des droits fonciers .....	14

---

10.06	Constructions, ouvrages et plantations .....	14
<b>11.00</b>	<b>RECOURS QUE L'EMPHYTÉOTE PEUT INTENTER .....</b>	<b>14</b>
11.01	Action possessoire .....	14
11.02	Action pétitoire .....	14
<b>12.00</b>	<b>DROITS ET OBLIGATIONS DU NU-PROPRIÉTAIRE .....</b>	<b>15</b>
12.01	Obligations du nu-proprétaire .....	15
<b>13.00</b>	<b>FIN DE L'EMPHYTÉOSE .....</b>	<b>15</b>
13.01	Arrivée du terme .....	15

ooooo

© edilex inc.  
www.edilex.com

## 1.00 GÉNÉRALITÉS

Le législateur a donné une nouvelle définition de l'emphytéose<sup>1</sup>, de manière « [...] à aplanir les difficultés que posait le droit antérieur dans ce domaine et à dépouiller cette institution de certains éléments vétustes [...]. Auparavant, certains considéraient que ce type de contrat ne comportait pas l'obligation de faire des constructions, ou si les améliorations se rapportaient à un immeuble existant ou bien déjà amélioré, la validité du contrat pouvait être mise en cause. »<sup>2</sup> Le *Code civil du Bas-Canada* se contentait de définir le contrat emphytéotique pouvant donner naissance à l'emphytéose<sup>3</sup>. Depuis la réforme du *Code civil du Québec*, l'emphytéote a l'obligation d'apporter à l'immeuble une plus-value qui aura pour effet d'augmenter sa valeur d'une façon durable<sup>4</sup>. Le *Code civil du Québec* présente l'emphytéose comme un démembrement du droit de propriété<sup>5</sup> et non pas comme un droit de propriété temporaire ou *sui generis*<sup>6</sup> sur l'immeuble d'autrui<sup>7</sup>. Il donne, à l'emphytéote, le droit d'utiliser pleinement l'immeuble à la condition de ne pas en compromettre l'existence. L'article 1119 du *C.c.Q.* le confirme et inclut l'emphytéose dans la liste des démembrements du droit de propriété. En ce sens, l'emphytéote acquiert l'utilité de l'immeuble, c'est-à-dire l'emphytéote jouit des droits du propriétaire cédant ou nu-propriétaire<sup>8</sup> jusqu'à la fin de l'emphytéose<sup>9</sup>, et le nu-propriétaire en conserve la propriété<sup>10</sup>. Comme l'énonce la Cour d'appel :

« Il y a néanmoins une distinction à apporter à la définition de la propriété prévue à l'article 406 du Code civil du Bas-Canada [947 *C.c.Q.*], savoir : “le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue [...]” et “la propriété” conférée à un emphytéote [...] »<sup>11</sup>

En ce sens, l'emphytéose est un droit *jus in re* appelé « droit réel »<sup>12</sup> et immobilier<sup>13</sup>, qui transfère à l'emphytéote à peu près tous les attributs du droit de propriété<sup>14</sup>. Il est par conséquent réputé être vis-à-vis des tiers un propriétaire immobilier. Néanmoins, la seule limite au droit de disposer demeure l'interdiction qui lui est faite de compromettre l'existence de l'immeuble<sup>15</sup>.

### 1.01 Éléments distinctifs

L'emphytéose se distingue de la propriété sous deux rapports. Premièrement, sur la durée limitée ; étant donné que le droit de la propriété se veut perpétuel, l'emphytéose ne peut être concédé que pour un maximum de cent ans<sup>16</sup>. À l'arrivée du terme, l'emphytéote est tenu de rendre l'immeuble au propriétaire cédant. Deuxièmement, l'emphytéote ne jouit pas totalement de l'*abusus*<sup>17</sup>, car il ne peut détériorer l'immeuble cédé et doit le remettre avec les constructions, ouvrages ou plantations à la fin de son droit<sup>18</sup>.

### 1.02 Objet et cause

Profitant d'un droit réel immobilier<sup>19</sup>, l'emphytéote exerce son droit directement sur le bien sans lien personnel avec le nu-propriétaire. Par l'objet auquel il se rattache, l'emphytéose ne pose que sur un immeuble<sup>20</sup>. L'objet se rapporte sur un fonds de terre, sur un bâtiment ou à

la fois sur un terrain et un immeuble bâti<sup>21</sup>. Ce droit est un démembrement du droit de propriété qui permet à l'emphytéote d'utiliser pleinement l'immeuble, par exemple de l'hypothéquer et à obtenir un financement pour la réalisation de son projet<sup>22</sup>. À l'arrivée du terme, le nu-propiétaire récupère son fonds et reçoit en prime des constructions et ouvrages sans avoir à payer d'indemnité. Par ailleurs, il n'a pas à assumer le paiement des impôts fonciers ni l'entretien pendant la durée du droit.

## 2.00

### ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE L'EMPHYTÉOSE

Quatre éléments<sup>23</sup> s'avèrent une condition *sine qua non* à la formation de l'emphytéose :

- a) l'existence d'un immeuble ;
- b) l'obligation de faire des constructions, ouvrages ou plantations ;
- c) un terme d'une durée entre dix ans et cent ans ;
- d) la cession de tous les droits attachés à la qualité de propriétaire, sous réserve des limites prévues au chapitre quatrième du *C.c.Q.* et sous réserve de l'acte constitutif.

Sous les dispositions du *C.c.B.-C.*, un contrat emphytéotique dont il manquait un des éléments essentiels ou qui renfermait une clause contraire à l'essence de l'emphytéose a toujours été qualifié comme un bail ordinaire<sup>24</sup>. Le titre que les parties ont donné à leur convention importe peu. Pour qualifier un contrat d'emphytéotique, seule la recherche des éléments caractéristiques de l'emphytéose constitue la démarche appropriée<sup>25</sup>. Ces quatre éléments sont l'essence même du contrat emphytéotique et ceux qui participent à sa nature, car sans eux il n'y aurait pas d'emphytéose<sup>26</sup>. Quant à l'auteur Frenette, il déconseille l'utilisation de l'expression de bail emphytéotique qui, selon lui porte à confusion avec les notions du louage.

« [...] C'est ainsi que la très grande majorité des conventions d'emphytéose, sinon la totalité, portent l'étiquette inappropriée et trompeuse de bail emphytéotique. Qui plus est, ces contrats sont rédigés suivant les formules traditionnellement usitées en matière de louage. Le choix de ce cadre légal, accompagné des termes qui lui sont familiers est malheureux non seulement parce qu'il évoque et contribue à perpétuer l'idée d'une association monstrueuse, mais aussi parce que nonobstant ce fait et sans qu'il soit question de transformer l'emphytéose en variante originale du louage [...]. »<sup>27</sup>

### 2.01 Immeuble

Il est de l'essence même de l'emphytéose qu'elle porte sur un immeuble, excluant la quote-part afférente à l'immeuble, en raison des constructions, ouvrages ou plantations qui doivent être effectués<sup>28</sup>. Bien que l'emphytéose porte surtout sur un immeuble par nature comme un

fonds de terre ou terrain, le *Code civil du Québec* autorise qu'il porte sur un terrain ou sur un immeuble déjà bâti<sup>29</sup> ou à la fois sur un terrain et sur un immeuble déjà bâti<sup>30</sup>. Par ailleurs, le mot « bâtiment »<sup>31</sup> est remplacé par les mots « constructions et ouvrages »<sup>32</sup> afin de couvrir tout type de structure, incluant les ponts<sup>33</sup> et les réseaux de diffusion par câble<sup>34</sup>, réseau électrique<sup>35</sup>, système d'ascenseur<sup>36</sup>, système de chauffage ou de réfrigération<sup>37</sup>, thermopompe<sup>38</sup>, aqueduc<sup>39</sup>, fosse septique<sup>40</sup>, puits artésiens et installations septiques,<sup>41</sup> piscine monocoque<sup>42</sup>.

## 2.02 Obligation de faire des constructions, des ouvrages ou des plantations

Le contrat doit énoncer que l'emphytéote s'engage à faire des constructions, des ouvrages ou des plantations sur l'immeuble et doit en fixer les modalités ; elle constitue une condition incontournable de l'emphytéose depuis la codification du droit privé québécois en 1866<sup>43</sup>. Cet engagement présente un caractère obligatoire et non simplement facultatif<sup>44</sup>. Ces travaux doivent augmenter la valeur de l'immeuble utilisé d'une façon durable, c'est-à-dire y apporter une plus-value<sup>45</sup> ; une amélioration du fonds lui donne une plus-value. Ces travaux peuvent se traduire par des rénovations importantes, l'addition d'un étage, des travaux d'aménagement paysager, des travaux de préparation du sol à des fins agricoles ou la création d'un lac artificiel<sup>46</sup>. Cependant, l'exploitation d'un terrain aux fins d'enfouissement des déchets peut difficilement être associée à des travaux augmentant la plus-value du fonds<sup>47</sup>.

### 2.02.01 Contrat ambiguë ou insuffisamment détaillé

Un contrat ou un testament qui ne contient pas de clause prévoyant la réalisation de semblables travaux ne constitue pas une emphytéose<sup>48</sup>. Par ailleurs, selon un certain courant jurisprudentiel et doctrinal<sup>49</sup>, lorsque les travaux sont insuffisamment précisés ou demeurent ambiguës, dans un contrat ou testament, il semble qu'ils ne rencontreraient pas les éléments constitutifs de l'emphytéose. Par conséquent, les réalisations doivent être expressément décrites ; l'intention des parties doit se traduire en une obligation de les réaliser.

## 2.03 Terme et renouvellement

La durée minimale d'un contrat emphytéotique est de dix ans (10 ans)<sup>50</sup> et d'une durée maximale de cent ans (100 ans)<sup>51</sup>. Par conséquent, tout acte constitutif qui prévoit une durée inférieure à dix ans ne peut établir des droits de l'emphytéose. Si l'acte constitutif excède la limite de cent ans, elle sera réduite à cette durée<sup>52</sup>. Le contrat emphytéotique peut faire l'objet d'un renouvellement<sup>53</sup> prévu dans l'acte constitutif. Le renouvellement constitue nécessairement un nouvel acte<sup>54</sup>. Dans un autre ordre d'idées, un acte fait pour une durée de cent ans (100 ans), mais résiliable après chaque année moyennant avis a pour effet de priver de tout caractère emphytéotique<sup>55</sup>.

### 2.03.01 Clause résolutoire ou pacte commissoire

Depuis 1922, les clauses résolutoires, en matière emphytéotique, sont reconnues par nos tribunaux<sup>56</sup>. Ainsi, en cas de non-respect de l'obligation de faire des améliorations, il est possi-