

## Les droits de superficie et l'imprécision du langage juridique

Jean Goulet

Volume 19, Number 4, 1978

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/042289ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/042289ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (print)

1918-8218 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Goulet, J. (1978). Les droits de superficie et l'imprécision du langage juridique. *Les Cahiers de droit*, 19(4), 1109–1114. <https://doi.org/10.7202/042289ar>

Article abstract

This comment points out a confusion among both French and Canadian authors about the real nature of the right of superficies.

Under the single name of this *jus in re*, two institutions must be distinguished. One should more aptly be called "superficiary property"; it bears on the upper portion of the land, excluding the soil but including a consecutive right of accession, within the meaning of art. 414 of the *Civil Code*.

The other institution subsumed under the same name is the "right of superficies" proper, conferring ownership of the buildings or improvements made on the land, but without implying any conveyance, from the owner of the land to the beneficiary of the right of superficies, of property in the soil. In that sense, the right of superficies stands in relation to the ownership of the land as a dismemberment of that ownership, which is incomplete since the right of accession under art. 414 belongs to another party.

## Les droits de superficie et l'imprécision du langage juridique

Jean GOULET \*

*Gulf Power Cy v. Habitat Mon Pays Inc.*,  
Cour d'appel, Québec, 10 juillet 1978  
(n° 09-000487-75)

*This comment points out a confusion among both French and Canadian authors about the real nature of the right of superficies.*

*Under the single name of this jus in re, two institutions must be distinguished. One should more aptly be called "superficiary property"; it bears on the upper portion of the land, excluding the soil but including a consecutive right of accession, within the meaning of art. 414 of the Civil Code.*

*The other institution subsumed under the same name is the "right of superficies" proper, conferring ownership of the buildings or improvements made on the land, but without implying any conveyance, from the owner of the land to the beneficiary of the right of superficies, of property in the soil. In that sense, the right of superficies stands in relation to the ownership of the land as a dismemberment of that ownership, which is incomplete since the right of accession under art. 414 belongs to another party.*

---

|  | <i>Pages</i> |
|--|--------------|
| 1. Qualification factuelle .....           | 1110         |
| 2. Quelques points de droit .....          | 1110         |
| 3. Les deux volets d'une homographie ..... | 1111         |
| 4. Le choix du nouveau Code .....          | 1113         |

---

Les apparences sont bien souvent trompeuses, et quelques mots seulement peuvent induire en erreur. Ainsi, dans l'affaire *Gulf Power Cy*, la Cour d'appel du Québec vient de rendre une décision qui semble bien traiter du droit de superficie, alors que son objet véritable apparaît représenter plutôt un problème de propriété superficiaire.

---

\* Professeur, Faculté de droit, Université Laval.

## 1. Qualification factuelle

Un exposé complet des faits présentés au litige nous permettrait sans doute de qualifier justement le vrai point de droit discuté en l'instance. Il nous faudra toutefois nous contenter ici d'une version presque approximative des événements puisque le juge Mayrand qui s'exprime au nom de ses collègues Crête et Lajoie, ne se révèle pas prolixe de détails dans ses notes à ce sujet.

D'après ce qu'on en devine, il semble bien que la discussion provient d'un contrat passé le 19 novembre 1955 entre la partie appelante au présent dossier et la Gulf Pulp and Power Company. Cette entente déterminait que cette dernière corporation, qui s'intitulait alors « propriétaire » concédait à la compagnie Gulf Power Cy « un droit de superficie et une servitude de passage pour y ériger et maintenir une ligne de transmission d'électricité »<sup>1</sup>.

Cette convention n'aurait sans doute créé aucune difficulté, n'eut été du fait que les terrains sur lesquels les édifices projetés devaient être érigés, n'appartenaient pas en réalité, au vendeur, mais à une tierce personne. Il s'agissait d'un auteur de la compagnie Habitat Mon Pays Inc., la partie intimée au présent dossier mais demanderesse en Cour supérieure, aujourd'hui propriétaire véritable des lots sur lesquels les constructions de Gulf Power sont érigées depuis 1953, et dont elle réclame la démolition. Subsidièrement, Habitat accepterait cependant une somme de \$250,000 en guise d'indemnité pour une servitude de passage qu'elle accorderait alors volontiers à la Gulf Power.

## 2. Quelques points de droit

Désireuse d'éviter toutes ces catastrophes, la Gulf Power construit principalement sa défense sur la prescription décennale de l'article 2251 du *Code civil*, prétendant qu'elle a ainsi acquis le droit de superficie contesté.

Un obstacle d'envergure risquerait cependant de porter un échec fatal à ses prétentions, puisque cette prescription ne peut être invoquée que pour *un immeuble corporel*. Or, on a longtemps douté qu'on puisse loger à cette enseigne le droit de superficie que la doctrine a souvent classifié comme un simple démembrement de la propriété<sup>2</sup>.

---

1. *Vide*: p. 4 du jugement, rapportant la pièce D-10 du dossier.

2. C'était le cas chez PROUDHON en France, alors que MARLER et J. Edmond ROY ont chez nous soutenu également cette opinion; J.E. ROY, « Droit de superficie », (1900-1) 3 *R. du N.*, 51-57; William de M. MARLER, *The Law of Real Property*, Toronto, Burroughs, 1932, n° 133.

Depuis quelques années déjà, les juristes<sup>3</sup> semblent s'être cependant majoritairement ravisés et ils considèrent maintenant le droit de superficie comme un droit de propriété que le superficiaire exerce sur la surface d'un lot, parallèlement à un droit de propriété que le tréfoncier exploite en profondeur. Une telle interprétation entraîne évidemment que les édifices construits en surface appartiendraient au superficiaire en raison d'un droit d'accession qui lui écherrait dès lors de sa propriété du sol, si celui-ci fait effectivement partie du domaine de son droit de propriété. De même, le droit de superficie devenant dès lors un immeuble corporel, pourrait être considéré comme sujet possible d'usucapion décennal selon l'article 2251 CC.

Il nous semble que c'est là la conclusion qui découle de la décision de la Cour d'appel dans la présente affaire, opinion qui s'inscrit donc dans la ligne de pensée dominante actuelle des doctrines canadienne et française dans ce domaine.

Malgré tout, nous avons l'impression que le dernier mot n'a pas encore été dit sur le sujet car la décision rendue dans *Gulf Power Cy*, ne nous présente en fait qu'une facette d'un problème plus complexe.

### 3. Les deux volets d'une homographie

Il appert en effet toujours de la même doctrine et de l'interprétation rigoureuse de l'article 415 du *Code civil*, qu'il existe deux modes constitutifs principaux de ce qu'on appelle le *droit de superficie*.

---

À toutes fins pratiques, il en est de même pour MIGNAULT, *Droit civil canadien*, T. III, Montréal, Théoret, 1897, p. 184 (note (e)).

J.-G. CARDINAL parle à ce sujet de *droit composite* (vide: *Le droit de superficie*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1957, p. 147, n° 59), et non simplement de *propriété* comme le suggère son préfacier, singulièrement retenu comme autorité par la Cour d'appel à la place de l'auteur lui-même! Cette théorie est reprise par CAPARROS et LAQUERRE dans, *Droit des biens*, T. I, Québec, Faculté de Droit, Université Laval, 1973, pp. 8-1 et sq.

Mentionnons enfin que Jean CARBONNIER parle de démembrement horizontal de la propriété (*Droit civil, Les biens*, Paris, P.U.F., [1974], n° 71).

3. G. MARTY et P. RAYNAUD, *Droit civil*, Tome II, vol. 2<sup>e</sup>, Paris, Sirey, 1965, n° 176 et sq.; A. WEILL, *Droit civil, Les biens*, 2<sup>e</sup> éd., Paris, Dalloz, 1974 (Précis Dalloz), n° 691 et sq.; H., L. et J. MAZEAUD, *Leçons de droit civil*, Tome II, vol. 2<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> éd. par M. de JUGLART, Paris, Montchrestien, 1969, n° 1361; PLANIOL et G. RIPERT, *Traité pratique de droit civil français*, Tome III par M. PICARD, Paris, L.G.D.J., 1952, n° 330 et sq.; A. MONTPETIT et G. TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, Tome III, Montréal, Wilson & Lafleur, 1945, p. 149. Tout le monde affirme que le droit du superficie est un droit de propriété, mais il reste à déterminer le contenu de ce droit!

Suivant un premier mode qui nous est indiqué par ce texte *in fine*, un propriétaire peut se réserver le tréfonds de son lot en en vendant la surface à une autre personne. Il faut supposer ici que la surface que l'on considère alors comprend le nombre de mètres nécessaires en profondeur pour que l'acheteur superficiaire puisse ériger sur le nouveau lot des constructions utiles ou y faire les améliorations qu'il envisage de parfaire. Dans ce cas, il nous semble évident que ces constructions ou plantations appartiennent au propriétaire superficiaire, suivant les règles d'accession ordinaires de l'article 415 du *Code civil*. Dans cette hypothèse, les parties au contrat<sup>4</sup> ont établi et créé une propriété en surface, une *propriété superficiaire*, qui possède tous les attributs de cette propriété ordinaire qu'elle constitue en dernière analyse.

Par ailleurs, l'article 415 CC. *in limine*, la même doctrine civiliste qu'on a déjà citée, et surtout une abondante jurisprudence rapportent également un autre mode constitutif du droit de superficie où le propriétaire du fonds, parce qu'il procède par location<sup>5</sup>, simple tolérance ou autrement<sup>6</sup>, ne cède aucune parcelle de terre, mais renonce seulement à son droit d'accession présumé sur toutes les améliorations qui affecteront la surface de son terrain. « Le droit de superficie, suivant la définition de Marty et Raynaud<sup>7</sup>, est un droit réel, portant sur des édifices ou plantations, attribué à un autre que le propriétaire du sol. » « Ce droit consiste à être propriétaire d'édifices ou de plantations reposant sur un terrain appartenant à autrui », nous disent encore Planiol et Ripert<sup>8</sup>.

Dans ce cas, remarquons-le, aucune parcelle du lot concerné n'est transférée au superficiaire qui n'acquiert plus dès lors les constructions en raison de son droit d'accession, mais grâce aux dispositions du contrat qui l'unit au propriétaire tréfoncier. La source de cet *autre* droit de propriété, celui qui porte sur les améliorations et non sur le sol superficiaire, se

4. Bien que nous considérons ici le mode d'acquisition contractuel, nous supposons que tous les modes d'appropriation de l'article 583 CC. trouveraient ici également application le cas échéant.

5. *Vide: Hartford Fire Insurance v. St. Lawrence Flour Mills*, (1925) 59 B.R. 484.

6. *Boily v. Tremblay*, [1976] C.S. 1774; *Gilbert v. Dion*, [1976] C.S. 588; *Sénécal-Crevier v. Limoges*, [1975] C.S. 199, commentaire F. Frenette, (1976) 17 C. de D., 229; *Morin v. Grégoire*, (1969) 10 C. de D. 379; *Beaudet v. Lepage*, [1961] R.L. 449; *Fauteux v. Parant*, [1959] C.S. 209; *Bilodeau v. Dufour*, [1952] 2 R.C.S. 264; *Cloutier v. Cloutier*, [1951] B.R. 521, commenté par H. TURGEON, « Droit de superficie », (1953) 56 R. du N. 132; *Damato v. Colletterie*, [1950] C.S. 414; *Tremblay v. Guay*, [1929] R.C.S. 29.

7. *Supra*, note 3, n° 176.

8. *Supra*, note 3, n° 330.

retrouve donc dans l'entente contractuelle, même tacite, unissant le tréfoncier et le superficiare, et certaines conséquences d'interprétation en découlent. Sans doute faut-il ainsi inférer de ces dispositions contractuelles la création d'un droit de passage ou de circulation en faveur du superficiare si l'on ne veut pas enfreindre la règle du droit civil voulant que l'accessoire suive le principal.

C'est ce dernier droit, selon nous, qui constitue le véritable droit de superficie, alors que le premier cas traduit une autre situation juridique, soit celle de la propriété de surface ou *propriété superficiare*.

L'expression « droit de superficie » constitue un homographe. Elle cache un contenu sémantique à double signification, que les rédacteurs du *Projet de Code civil* ont constaté et à propos duquel ils ont choisi la juste option.

#### 4. Le choix du nouveau Code

Dans sa forme actuelle, l'article 264 (Livre IV, Titre IV, Chapitre VI) définit en effet le droit de superficie comme « un droit réel immobilier qui permet au superficiare d'être propriétaire de bâtiments, ouvrages ou plantations sur un immeuble appartenant à autrui. »

Il s'agit bien là, nous semble-t-il, du *droit de superficie* tel que constitué par le second mode que nous avons décrit plus haut, et, aussi, du véritable *droit de superficie*, comme on devrait le voir par rapport à la *propriété superficiare*, également décrite plus haut.

Il est naturellement bien difficile de savoir si, dans l'affaire *Gulf Power Cy*, on se trouve devant un cas de propriété superficiare ou en présence d'un vrai droit de superficie étant donné notre connaissance très fragmentaire des faits qui ont donné naissance au litige. Il nous apparaît toutefois que, dans notre hypothèse et celle du *Projet de Code civil*, on crée alors, ou constate simplement, l'existence d'un démembrement de la propriété<sup>9</sup>, puisque le propriétaire du lot renonce à un attribut essentiel de son droit, le droit d'accession, mais sans se départir de la propriété du sol lui-même.

Il n'en demeure pas moins vrai que le superficiare reste en même temps propriétaire exclusif et parallèle des améliorations ou constructions

---

9. Le titre quatrième du quatrième Livre du *Projet de Code civil* traite bel et bien des démembrements de la propriété où on retrouve successivement les textes pertinents à l'usufruit, l'usage et l'habitation, les servitudes, l'indivision, l'emphytéose et... le droit de superficie.

qu'il a érigées en surface, mais la genèse de cette nouvelle propriété ne provient pas du droit réel de propriété de l'immeuble lui-même, mais de l'entente formée entre le tréfoncier et le superficiaire.

L'exploitation en droit réel de la superficie d'un immeuble corporel peut donc se manifester sous un double aspect, celui de la *propriété superficiare* identique à la propriété ordinaire et celui du *droit de superficie*, exception à la présomption du droit d'accession découlant des dispositions de l'article 415 du *Code civil* actuel.