



1, Place Ville Marie
37^e étage
Montréal (Québec)
Canada H3B 3P4
Tél. : (514) 878-9641
Télec. : (514) 878-1450
www.gowlings.com

Note de service

À : Charles-Antoine Robitaille

Cc :

Date : Le 3 avril 2007

Objet : Articles 1114 à 1118 du *Code civil du Québec*

De : Alain Lalonde

N/dossier : L96700003

Lors des récentes auditions du BAPE, certains propriétaires visés par le projet Pipeline Saint-Laurent ont questionné le sens et la portée de la dernière phrase de l'article 6.4 du projet de convention de droit de propriétaire superficiaire et de servitudes (la "**Convention**"), laquelle se lit comme suit :

"Les parties conviennent que les articles 1114 à 1118 du Code civil du Québec ne s'appliqueront qu'à titre de droit supplétif, les termes et conditions du présent acte prévalant sur ces articles."

Cette phrase signifie que les dispositions de la Convention ont préséance sur celles du *Code civil du Québec* (CCQ). Les articles 1114 à 1118 CCQ n'étant pas d'ordre public, les parties à une convention peuvent y déroger selon le contexte de leur entente.

L'analyse qui suit vise à démontrer que la dernière phrase de l'article 6.4 de la Convention a surtout pour but d'éviter des contradictions entre les dispositions du CCQ et celles de la Convention.

1. L'article 1114 du CCQ se lit comme suit :

"Art. 1114. *La propriété superficiaire prend fin :*

1^o Par la réunion des qualités de tréfoncier et de superficiaire dans une même personne, sous réserve toutefois des droits des tiers;

2^o Par l'avènement d'une condition résolutoire;

3^o Par l'arrivée du terme.

L'alinéa 3^o de cet article n'est pas susceptible de s'appliquer dans notre cas : en effet, il n'y a aucun terme fixé pour la Convention (l'article 3.1 de la Convention stipule que le droit superficiaire est accordé à perpétuité). Quant à l'alinéa 1^o, il s'appliquerait si un

propriétaire décidait, dans le futur, de vendre son terrain à Ultramar. Ultramar réunirait alors les qualités de tréfoncier et de superficière et la propriété superficière prendrait fin.

Quant à l'alinéa 2^o, il ne s'applique pas étant donné que la convention de droit de propriété superficière et de servitudes ne comporte pas de condition résolutoire. Toutefois, la propriété superficière prendrait fin par l'avènement d'une des conditions stipulées à l'article 6.3 de la Convention. (Ultramar serait réputée avoir renoncé aux droits et privilèges qui lui sont octroyés aux termes de la Convention et il y aurait résolution de la Convention en cas d'abandon par Ultramar des droits qui lui sont conférés aux termes de la Convention ou en cas de cessation d'exploitation du pipeline et de cessation d'exercice des droits conférés aux termes de la Convention pour une période continue de dix (10) ans.)

2. L'article 1115 du CCQ se lit comme suit :

"Art. 1115. La perte totale des constructions, ouvrages ou plantations ne met fin à la propriété superficière que si celle-ci résulte de la division de l'objet du droit de propriété.

L'expropriation des constructions, ouvrages ou plantations ou celle du tréfonds ne met pas fin à la propriété superficière."

Le premier alinéa de cet article complète l'article 1114 du CCQ en indiquant que la propriété superficière peut se terminer par la disparition de son objet si elle n'a pas été établie par cession du droit d'accession ou renonciation au bénéfice de l'accession. Or, dans notre cas, puisqu'il y a renonciation par le propriétaire au bénéfice de l'accession à l'article 3.2 de la Convention (i.e. que le propriétaire renonce à devenir propriétaire du pipeline), le droit de superficie continue d'exister de toute manière et la reconstruction est possible en cas de perte.

Par ailleurs, l'article 6.2 de la Convention précise que la perte totale ou partielle du pipeline ne met pas fin au droit de propriété superficière. Ultramar a le droit de reconstruire le pipeline (article 6.2 de la Convention).

Le deuxième alinéa de l'article 1115 du CCQ précise par ailleurs que dans le cas où le propriétaire serait exproprié, la propriété superficière continue d'exister.

3. L'article 1116 du CCQ se lit comme suit :

"Art. 1116. À l'expiration de la propriété superficière, le tréfoncier acquiert par accession la propriété des constructions, ouvrages ou plantations en en payant la valeur au superficière.

Cependant, si la valeur est égale ou supérieure à celle du tréfonds, le superficière a le droit d'acquérir la propriété du tréfonds en en payant la valeur au tréfoncier, à moins qu'il ne préfère, à ses frais, enlever les constructions, ouvrages et plantations qu'il a faits et remettre le tréfonds dans son état antérieur."

Dans la mesure où le propriétaire renonce au bénéfice de l'accession (article 3.2 de la Convention), i.e. qu'il renonce définitivement à devenir propriétaire du pipeline enfoui sous son terrain, le premier alinéa de l'article 1116 du CCQ est inapplicable.

Par ailleurs, le deuxième alinéa de l'article 1116 du CCQ est également inapplicable puisqu'il n'est pas question, dans la Convention, qu'Ultramar (le superficiaire) puisse acquérir la propriété du Propriétaire. Ultramar devient propriétaire de son pipeline mais le terrain demeure en tout temps la propriété du propriétaire (article 3.1 de la Convention).

4. L'article 1117 du CCQ se lit comme suit :

"Art. 1117. À défaut par le superficiaire d'exercer son droit d'acquérir la propriété du tréfonds, dans les quatre-vingt-dix jours suivant la fin de la propriété superficiaire, le tréfoncier conserve la propriété des constructions, ouvrages et plantations."

L'article 1117 du CCQ est inapplicable puisque le propriétaire demeure en tout temps propriétaire de son immeuble, tel que mentionné plus haut.

5. L'article 1118 du CCQ se lit comme suit :

"Art. 1118. Le tréfoncier et le superficiaire qui ne s'entendent pas sur le prix et les autres conditions d'acquisition du tréfonds ou des constructions, ouvrages ou plantations, peuvent demander au tribunal de fixer le prix et les conditions d'acquisition. Le jugement vaut titre et en a tous les effets."

Ils peuvent aussi, en cas de désaccord sur les conditions d'enlèvement de ces constructions, ouvrages ou plantations, demander au tribunal de les déterminer."

Le premier alinéa de l'article 1118 du CCQ est inapplicable puisque, tel que mentionné plus haut, il n'est pas question, dans la Convention, pour le superficiaire (Ultramar) d'acquérir la propriété du propriétaire à la fin de la superficie et il n'est pas question non plus pour le propriétaire d'acquérir la propriété du pipeline.

Par ailleurs, l'alinéa 2 de l'article 1118 du CCQ est également inapplicable puisque les articles 6.3 et 6.4 de la Convention prévoient que les parties s'en remettent ultimement à la décision du ministre du Développement durable, Environnement et Parcs ou à toute autre entité gouvernementale ayant compétence à évaluer les impacts environnementaux en ce qui a trait à l'enlèvement ou au fait de laisser en place le pipeline lors de la mise hors service définitive du pipeline.

CONCLUSION

Tel que mentionné plus haut, la dernière phrase de l'article 6.4 de la Convention vise surtout à éviter des contradictions entre les articles 1114 à 1118 du CCQ et les dispositions de la Convention. La Convention prévoit notamment que le propriétaire renonce au droit d'accession, i.e. qu'il renonce à devenir propriétaire de la portion du pipeline située sur son terrain et qu'il demeure en tout temps propriétaire de son terrain alors que certaines des dispositions du CCQ susmentionnées (1116 à 1118) prévoient la possibilité pour le propriétaire d'acquérir la portion du pipeline située sur son terrain ou pour le superficiaire (Ultramar) d'acquérir le terrain du propriétaire selon les modalités prévues au CCQ. Lesdites dispositions du CCQ ne correspondent pas à l'entente entre Ultramar et les propriétaires et d'ailleurs ces dispositions ne sont pas à l'avantage des propriétaires et d'Ultramar.