

Les affaires et le droit – 2^e édition

Par M^e Hélène Montreuil

Corrigé du chapitre 6 – Les biens et la propriété

Réponses aux questions

- 6.1 Les deux types de biens sont les meubles, tels un téléviseur, une automobile, un chien et un billet de banque, et les immeubles, tels un terrain, une maison ou un édifice à bureaux.
- 6.2 Il y a trois catégories de biens meubles :
- Les meubles par nature, tels les objets comme un fauteuil ou un marteau, ou les animaux comme un chien ou un cheval
 - Les meubles par anticipation, tels les fruits d'un arbre ou la récolte dans un champ
 - Les autres biens qui ne sont pas spécifiquement qualifiés par la loi (art. 907 C.c.Q.), tel un billet de banque ou une obligation d'épargne du Québec
- 6.3 Un immeuble par nature est un immeuble corporel qui ne peut pas être déplacé en raison de ses caractéristiques matérielles. Un fonds de terre ou un terrain est la forme la plus courante et la plus simple d'immeuble par nature. De même, une maison, une récolte ou une forêt sont considérées comme des immeubles par nature parce qu'elles sont incorporées au sol. Notez que lorsque la récolte sera faite et que les arbres seront abattus, ces biens deviendront des meubles.
- 6.4 Un immeuble par intégration est un meuble qui est incorporé à l'immeuble, qui perd son individualité et qui assure l'utilité de l'immeuble (art. 901 C.c.Q.). Cela suppose que ce meuble doit faire corps avec l'immeuble, qu'il a perdu son individualité de sorte que la séparation du meuble de l'immeuble lui enlèverait sa raison d'être, et qu'il assure l'utilité de l'immeuble pour que l'immeuble soit fonctionnel, comme un aspirateur central.
- 6.5 Une plinthe électrique fixée à un mur d'un édifice à bureaux est un immeuble par intégration (art. 901 C.c.Q.).
- 6.6 Une plinthe électrique mobile ou portative dans une maison est un meuble, car elle n'est pas intégrée à l'immeuble.
- 6.7 Un arbre est un immeuble quand il tient encore au sol par ses racines; il est un meuble quand il a été coupé.

- 6.8 La donation d'un meuble se fait par délivrance, c'est-à-dire par la remise du bien au donataire, tandis que la donation d'un immeuble se fait par acte notarié.
- 6.9 Lorsqu'un litige concerne un meuble, l'action est généralement déposée dans le district judiciaire du domicile du défendeur, tandis que lorsqu'un litige concerne un immeuble, l'action est déposée dans le district judiciaire où est situé l'immeuble.
- 6.10 Il est possible d'hypothéquer un meuble aussi bien qu'un immeuble.
- 6.11 Il est impossible d'immobiliser un bien meuble qui sert à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités économiques, professionnelles ou sociales en vertu de l'article 48 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* qui vient modifier l'article 903 du *Code civil* et qui spécifie que ce type de meuble demeure « meuble ».
- 6.12 Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien, il s'agit alors d'un cas de modalité de la propriété. Il en existe deux cas : le droit de copropriété et le droit de superficie.
- 6.13 Il y a démembrement du droit de propriété lorsque deux ou plusieurs personnes possèdent chacune un ou plusieurs attributs du droit de propriété; il existe quatre cas de démembrement :
- L'usufruit
 - L'usage
 - La servitude
 - L'emphytéose

Ils constituent ce que l'on appelle des droits réels.

- 6.14 L'usufruit est le droit d'user et de jouir, pendant un certain temps, d'un bien dont une autre personne a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance. Par exemple, Caroline est propriétaire d'une quincaillerie située dans un immeuble entièrement payé dont elle est également propriétaire. La quincaillerie occupe le rez-de-chaussée de l'immeuble et il y a quatre logements aux étages supérieurs, dont un qui est habité par Caroline, son mari Paul et sa fille Jeanne.

Caroline peut prévoir dans son testament qu'elle lègue la pleine propriété du commerce à sa fille Jeanne, la nue-propriété de l'immeuble également à Jeanne et un usufruit viager à son mari Paul pour le logement qu'il habite et les revenus des trois autres logements. De la sorte, Paul est assuré tant qu'il vivra d'un logement et d'un revenu, Jeanne sera assurée d'un revenu et sait qu'au décès de son père elle pourra récupérer le logement qu'il habitait ainsi que les revenus des trois autres logements.

6.15 L'usage est le droit de se servir temporairement du bien d'autrui et d'en percevoir les fruits et revenus, jusqu'à concurrence des besoins de l'usager et des personnes qui habitent avec lui ou sont à sa charge.

Caroline aurait pu prévoir dans son testament qu'elle lègue la pleine propriété du commerce et de l'immeuble à sa fille Jeanne, sous réserve d'un droit d'usage viager en faveur de son mari Paul pour le logement qu'il habite. De la sorte, Paul est assuré tant qu'il vivra d'un logement, et Jeanne sait qu'au décès de son père elle pourra récupérer le logement qu'il habitait.

6.16 Une servitude est une charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent. Voici trois exemples de servitude :

- Le droit de passage sur le lot 1315237 en faveur du lot 1315238
- Le droit de puisage d'eau de Caroline sur le terrain de Raymond
- Le droit de vue de Micheline sur le lot 1114289 appartenant à Jacques

6.17 Les principaux droits réels accessoires immobiliers sont l'hypothèque et les priorités immobilières, tel le privilège de la municipalité pour des taxes foncières impayées.

6.18 Si l'usage est le droit de se servir temporairement du bien d'autrui et d'en percevoir les fruits et revenus, jusqu'à concurrence des besoins de l'usager et des personnes qui habitent avec lui ou sont à sa charge, l'emphytéose est le droit qui permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable. Les droits de l'emphytéote se rapprochent davantage des droits de l'usufruitier, car il en tire tous les revenus, mais en contrepartie, il doit y faire certaines constructions ou améliorations durables.

6.19 L'État peut limiter l'exercice de vos droits de propriété sur un bien par des lois ou des règlements, tels la *Loi sur la protection du territoire agricole* ou la *Loi sur les biens culturels*. De plus, les municipalités peuvent également limiter l'exercice de vos droits de propriété sur un bien par les règlements municipaux d'urbanisme et de construction. Enfin, l'État, les municipalités, les centres de services scolaires, Hydro-Québec et certaines autres personnes morales peuvent aussi limiter l'exercice de vos droits de propriété sur un bien par leur pouvoir d'expropriation.

6.20 La propriété simple suppose qu'une seule personne est propriétaire d'un bien déterminé, tandis que la copropriété suppose que plusieurs personnes sont propriétaires du même bien.

6.21 La copropriété indivise signifie que plusieurs personnes sont chacune pleinement propriétaires d'un seul et même bien, tandis que la copropriété divisée signifie que chaque personne est propriétaire exclusif d'une partie propre

d'un bien. Par exemple, si quatre personnes, André, Benoit, Carole et Danielle, achètent en copropriété indivise un immeuble de quatre logements, cela signifie que chacun est propriétaire d'un quart, ou de 25 %, de l'immeuble dans sa totalité, et non pas d'un appartement en particulier.

Par contre, si ces quatre personnes achètent cet immeuble sous forme de copropriété divise, il est maintenant juste de dire que, par exemple, André est propriétaire de l'appartement n° 1, Benoit du n° 2, Carole du n° 3 et Danielle du n° 4. De plus, ces quatre personnes sont des propriétaires communs ou indivis des parties communes de l'immeuble, c'est-à-dire des parties qui ne sont pas à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires, tels la toiture, les murs extérieurs, le terrain autour de l'immeuble, les ascenseurs, etc.

6.22 Le *Code civil* impose une limite aux pouvoirs du promoteur immobilier afin d'éviter qu'il contrôle les décisions de l'association des copropriétaires et qu'il se réserve un nombre suffisamment élevé de logements qu'il pourrait louer au lieu de vendre. De cette façon, le promoteur ne peut pas prolonger longtemps sa mainmise sur l'association des copropriétaires. Ainsi, dans le cas des copropriétés de cinq logements ou plus, le nombre de voix dont dispose le promoteur à l'assemblée des copropriétaires diminuera progressivement d'année en année de sorte que, après trois ans, il n'aura plus que 25 % de l'ensemble des voix, quelle que soit sa quotepart.

6.23 La collectivité des copropriétaires ou l'association des copropriétaires constitue une personne morale nommée « syndicat » qui voit au bon fonctionnement de la copropriété et gère les dépenses communes.

Réponses aux cas pratiques

6.24 Voici la répartition des biens :

- 1- Le terrain ira à Claudia. Un terrain est un fonds de terre et par conséquent, un immeuble par nature en vertu de l'article 900 C.c.Q.
- 2- La piscine hors-terre ira à Claudia. Cette piscine est un immeuble par attache ou réunion car elle remplit les cinq conditions mentionnées à l'article 903 C.c.Q.
- 3- L'argent dans le compte ira à Janie. L'argent (billets de banque) est un meuble par nature puisqu'il s'agit d'un objet mobile, d'une chose qui peut être transportée selon l'article 905 C.c.Q.
- 4- Le vélo de montagne ira à Janie. Il est meuble par nature puisqu'il s'agit d'un objet mobile. C'est une chose qui peut se déplacer à l'aide d'une force étrangère en vertu de l'article 905 C.c.Q.

6.25 Voici la répartition des biens :

- 1- L'auberge ira à Judith. Elle est une construction à caractère permanent qui se trouve sur le sol et en fait partie intégrante. C'est donc un immeuble par nature en vertu de l'article 900 C.c.Q.

- 2- Les meubles meublant l'auberge iront à Donald. Les biens meubles qui servent à l'exploitation d'une entreprise restent des meubles, et ce, en vertu de l'article 48 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*.
- 3- La piscine creusée ira à Judith. Il s'agit d'un immeuble par intégration car elle remplit les trois conditions mentionnées à l'article 901 C.c.Q.
- 4- Le petit pont ira à Judith. Il est un ouvrage à caractère permanent qui se trouve sur le sol et en fait partie intégrante. C'est donc un immeuble par nature en vertu de l'article 900 C.c.Q.
- 5- La créance ira à Donald. La créance est un droit personnel et elle entre dans la catégorie « autres biens que la loi ne qualifie pas ». La créance est un bien meuble en vertu de l'article 907 C.c.Q.
- 6- Le chien « Fidèle » ira à Donald. Il s'agit d'un animal, il est mobile et peut se mouvoir seul. Donc il est un meuble par nature au sens de l'article 905 C.c.Q.

6.26 La répartition des biens est la suivante :

Jérôme	Meubles		Suzanne	Immeubles
1- Tableau	25 000 \$		2- Chalet	30 000 \$
3- Cadillac	15 000 \$		5- Terrain	20 000 \$
4- Chien	5 000 \$		7- Maison	45 000 \$
6- Yacht	15 000 \$			
8- Meubles	15 000 \$			
9- Argent	5 000 \$			
10- Bijoux	10 000 \$			
Total	90 000 \$		Total	95 000 \$

6.27 La répartition des biens est la suivante :

Meubles à France		Meubles à Hélène		Immeubles à Georges	
Souffleuse	1 000 \$	Moto	12 000 \$	Terrain	5 000 \$
Obligations	2 000 \$	Argent	30 000 \$	Obligations	13 000 \$
Tente roulotte	10 000 \$			Chalet	15 000 \$
Corvette	20 000 \$				

Meubles	5 000 \$				
Total	38 000 \$		42 000 \$		33 000 \$

Hélène recevra la plus grosse part, soit 42 000 \$.

6.28 Gérard accordera à Micheline, par acte notarié dument publié, une servitude de passage qui se lira ainsi : « Il existe une servitude de passage sur le lot 1496395 au Lac-Beauport en faveur du lot 1496394 ». Il ne s'agit donc pas d'un droit personnel en faveur de Micheline mais d'un droit réel en faveur de son terrain.

6.29 Amélie peut vendre son système de son. Il s'agit d'un bien meuble. Les formalités reliées à la vente ou à l'aliénation d'un meuble sont plus simples que celles reliées à la vente d'un immeuble. La seule remise du meuble à l'acheteur suffit pour clore la vente, tandis que la vente d'un immeuble doit être sanctionnée par un acte de vente notarié.

6.30 Non, car ce serait une vue illégale. C'est une limite au droit de propriété. William ne pourra pas faire sa porte patio car le mur est situé à un mètre de la ligne de division. Chaque propriétaire a un droit de vue droite mais ce droit de vue ne doit pas s'étendre chez le voisin au-delà d'une distance maximale. C'est pourquoi le *Code civil* prescrit certaines distances à observer et règlemente ainsi ce qu'on appelle les vues :

993 C.c.Q. On ne peut avoir sur le fonds voisin de vues droites à moins d'un mètre cinquante de la ligne séparative.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de vues sur la voie publique ou sur un parc public, ou lorsqu'il s'agit de portes pleines ou à verre translucide (*c'est-à-dire qui laisse passer la lumière sans que l'on distingue les formes*).

Il existe donc une obligation de respecter une certaine distance pour percer des vues directes afin de préserver l'intimité des personnes. Le *Code civil* n'impose cependant pas cette obligation aux balcons ou galeries.

Les règlements municipaux de construction obligatoires dans toutes les municipalités du Québec, avec l'application de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, prévoient des marges de front, de côté et arrière ainsi que la nature des constructions acceptables dans ces marges ou près des limites. Les balcons, galeries, escaliers et perrons y sont règlementés.

6.31 Le fait d'hypothéquer un terrain se rattache au droit de disposer librement et complètement du bien. Le fait de consentir une hypothèque a pour effet de permettre à la personne impayée de vous forcer à vendre votre bien afin de se faire rembourser.

6.32.1 Marcelle a accordé à Valérie un droit d'emphytéose. Valérie va utiliser le casse-croute de Marcelle et va en tirer tous les avantages. Toutefois, Valérie devra

faire quelques améliorations. Ce droit s'établit par contrat en vertu de l'article 1195 C.c.Q. :

1195 C.c.Q. L'emphytéose est le droit qui permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable.

L'emphytéose s'établit par contrat ou par testament.

Quant à la durée, le *Code civil* prévoit que :

1197 C.c.Q. L'emphytéose doit avoir une durée, stipulée dans l'acte constitutif, d'au moins dix ans et d'au plus cent ans. [...]

6.32.2 Le *Code civil* prévoit que :

1119 C.c.Q. L'usufruit, l'usage, la servitude et l'emphytéose sont des démembrements du droit de propriété [...].

Il y a deux personnes qui possèdent chacune un ou plusieurs attributs du droit de propriété. Ici, Valérie possède le droit d'user, le droit de jouir et une partie du droit de disposer du casse-croute car elle doit le rendre à la fin des douze ans. Marcelle possède une partie du droit de disposer car le bien va lui revenir. Cela est contraire à une modalité. Pour qu'il y ait une modalité, il faut que plusieurs personnes soient propriétaires d'un même bien et possèdent tous les attributs.