



Propriété superficière

Direction générale du registre foncier

Référence légale

L'article 1011 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« La propriété superficière est celle des constructions, ouvrages ou plantations situés sur l'immeuble appartenant à une autre personne, le tréfoncier. »

L'article 1110 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« La propriété superficière résulte de la division de l'objet du droit de propriété portant sur un immeuble, de la cession du droit d'accession ou de la renonciation au bénéfice de l'accession. »

Droit soumis ou admis à la publicité

Droit admis à la publicité

- ♦ *Division de l'objet du droit de propriété* : Ex : la vente d'une bâtisse avec réserve du terrain ou la vente du terrain avec réserve des bâtisses ou la vente d'un immeuble avec réserve d'une plantation, la vente d'un volume d'air.
- ♦ *Cession du droit d'accession* : Le droit d'accession, droit réel, est considéré par la doctrine comme un démembrement du droit de propriété. La cession du droit d'accession pourra donc être acceptée à la publicité. Cependant, il est peu fréquent que cette cession soit produite seule. Plus souvent, la cession du droit d'accession se retrouvera dans une convention qui porte sur d'autres droits réels, notamment un droit de jouissance en faveur d'une personne autorisée à construire. Si la propriété superficière existe, la cession du droit d'accession n'est plus possible puisque la règle de l'accession a déjà joué. Dans ce cas le tréfoncier devra transférer la propriété superficière à celui qui l'a érigée.

Droit personnel refusé à la publicité

- ♦ *La renonciation au bénéfice de l'accession* est un droit personnel qui doit être refusé à la publicité. Cependant, ce droit peut être rendu public s'il accompagne un autre droit admis ou soumis à la publicité, notamment un bail avec permission de construire.

Forme légale du document : Notarié ou sous seing privé

Mention(s) prescrite(s) : Aucune

Désignation de l'immeuble

En territoire rénové, application de 3030 et 3054 C.c.Q.

- ♦ Division de l'objet : En territoire rénové, la propriété superficière qui résulte de la division de l'objet devra être immatriculée avant que l'acte dont elle résulte soit accepté à la publicité. Cette règle s'applique à la vente d'un espace délimité au-dessus ou au-dessous du sol, ainsi que celui résultant du transfert des constructions, ouvrages et plantations. À titre d'exemples, la vente d'une bâtisse sans le terrain, la vente d'un pont, d'un chemin ou d'une plantation obligent l'immatriculation de la propriété superficière et du tréfonds. À l'inverse, l'immatriculation est aussi requise s'il y a transfert du droit de propriété du tréfonds sans la construction, l'ouvrage ou la plantation. Ainsi, l'immatriculation sera requise, si pour régler un problème d'empiètement le tréfoncier cède l'objet de l'empiètement ou le fonds sur lequel il porte à celui qui l'a érigé.
- ♦ Toutefois, l'immatriculation n'est pas requise, faute d'objet, si la propriété superficière résulte de la cession du droit d'accession ou de la renonciation au bénéfice de l'accession. Par contre, l'immatriculation de la propriété superficière sera obligatoire lorsque cette dernière fera l'objet d'un transfert du droit de propriété. L'acte réconitif forcera également l'immatriculation de la propriété superficière et du tréfonds avant que la convention puisse être publiée.
- ♦ L'article 3030 C.c.Q. ne s'applique évidemment pas à une servitude établie pour régler un problème d'empiètement.
- ♦ Quant aux réseaux, l'article 3031 C.c.Q. en permet l'immatriculation, sans l'obliger. S'ils ne sont pas immatriculés, la désignation doit respecter les prescriptions de l'article 3038 C.c.Q.

En territoire cadastré (non rénové)

- ♦ La désignation de l'immeuble devra être conforme aux articles 3036, 3037 C.c.Q. et de l'article 155 de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil.

Désignation en territoire non cadastré

Dans un territoire non cadastré, l'article 3035 C.c.Q. précise que l'officier « ne peut accepter la réquisition relative à un immeuble situé en territoire non cadastré, à un réseau, ou à un droit réel d'exploitation de ressources de l'État, lorsqu'elle ne contient pas la désignation de la fiche immobilière visée... » Ainsi, dans le cas d'une vente d'une bâtisse située sur un immeuble en territoire non cadastré, l'acte devra requérir l'ouverture d'une fiche sous un numéro d'ordre pour cette construction¹. La même règle s'applique si l'objet du transfert est le tréfonds avec réserve de la bâtisse. Dans ce cas, une fiche devra être établie pour le tréfonds. Si plus tard, la bâtisse est cédée, une fiche devra être établie pour cette dernière. Il pourrait donc y avoir, dans le cas d'un transfert successif de la bâtisse et du fonds, une fiche pour la bâtisse et une autre pour le terrain;

1. S'il y a plusieurs bâtisses sur le même terrain et que la propriété superficière ne concerne que l'une d'elles, cette dernière devra être décrite de façon à l'identifier.

Mentions sur les mutations immobilières

Par la division de l'objet

- ♦ Le transfert de propriété d'un cube d'air au-dessus ou d'une autre matière au-dessous du sol constitue un transfert au sens de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières. Il en est de même pour le transfert d'une construction, d'un ouvrage ou d'une plantation². En conséquence, les mentions prescrites par la Loi sont requises.

Cession du droit d'accession et renonciation au bénéfice de l'accession

- ♦ Comme il a été mentionné précédemment, la cession du droit d'accession est un démembrement du droit de propriété qui échappe à la Loi³. Également, la Loi ne s'applique pas à la renonciation au bénéfice de l'accession qui est un droit personnel. Quant au bail avec permission de construire, il est soumis à la Loi si la durée du bail excède quarante ans⁴.

Acte récognitif

- ♦ Si une propriété superficière résulte de la renonciation par le tréfoncier au bénéfice de l'accession, le droit de propriété du superficière pourra alors être publié en utilisant, outre la convention qui a pour effet de diviser l'objet du droit de propriété, l'acte récognitif. La Loi concernant les droits sur les mutations immobilières ne s'applique pas à cet acte puisqu'il ne fait que reconnaître un droit de propriété existant. Également, le jugement en reconnaissance de droit de propriété de la propriété superficière ne serait pas soumis à la Loi.

Attestations

- ♦ *Notarié* (art. 2988 C.c.Q.)
- ♦ *Sous seing privé* (art. 2991 C.c.Q.)

Document(s) à produire : Aucun

Autres

- ♦ La servitude dite de « droit de superficie » est refusée à la publicité. La propriété superficière ne peut être créée par servitude. Cependant, la servitude de tolérance ou la création d'un droit d'usage peut être utilisée pour régler un problème d'empiètement.
- ♦ Application de l'article 3042 C.c.Q. Lorsque l'expropriation vise la propriété superficière ou le tréfonds, l'expropriant est assujéti à la règle de l'immatriculation préalable de la « partie expropriée et de la "partie" résiduelle sauf, dans le cas d'exception de l'article 155 (3°) de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil.

2. À titre d'exemples, le transfert d'un chalet, d'une maison, d'un pont, de tuyaux, de poteaux, d'un puits, d'une grotte, d'un passage souterrain constitue un transfert au sens de la loi ci-dessus mentionnée.
3. En effet, les démembrements du droit de propriété mentionnés à l'article 1119 C.c.Q., de même que ceux dits "innommés" ne sont pas soumis à la Loi sauf quant à l'établissement des droits de l'emphytéose et la cession des droits de cette dernière (RLRQ, c. D-15.1, art. 1).
4. RLRQ, c. D-15.1, art. 1.

Radiation : La radiation judiciaire seulement : jugement ordonnant la radiation (art. 3063 C.c.Q.), accompagné du certificat de non-appel (art. 3073 C.c.Q.).

Le document doit être présenté sur support technologique. Pour plus de détails, veuillez consulter le site Web du Registre foncier du Québec en ligne à la section « Service en ligne de réquisition d'inscription ».

Date : 2008-02-04

Modifiée le : 2016-09-02, 2017-01-09, 2019-01-16 et 2021-11-08

Ce document vous est fourni à titre d'aide-mémoire. Son contenu n'a aucune valeur légale et reflète la situation à la date de sa rédaction. Le cas échéant, il faut se reporter aux textes officiels de loi.