



Servitude

Direction générale du registre foncier

Référence légale

♦ *Servitude par destination du propriétaire*

L'article 1183 C.c.Q. édicte :

« La servitude par destination du propriétaire est constatée par un écrit du propriétaire du fonds qui, prévoyant le morcellement éventuel de son fonds, établit immédiatement la nature, l'étendue et la situation de la servitude sur une partie du fonds en faveur d'autres parties ».

♦ *Servitude créée par deux propriétaires*

L'article 1177 al. 1 C.c.Q. mentionne que :

« La 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 ».

♦ *Servitude personnelle réelle*

La servitude personnelle réelle est une charge créée sur un immeuble en faveur d'une personne. Quoique cette « servitude » soit acceptée à la publicité, il s'agit plutôt d'un droit d'usage sur un immeuble au bénéfice d'une personne¹.

♦ *Avis de « servitude légale » expressément prévus à l'article 13.1 de la Loi sur la voirie, qui édicte :*

« Toute route, traversée ou longée par une ligne de transport d'énergie électrique d'une entreprise du gouvernement ou d'une de ses filiales, est assujettie, sans indemnité et aux conditions prévues par une entente conclue entre le ministre et l'entreprise ou l'une de ses filiales, selon le cas, à une servitude qui s'exerce sur l'assiette requise par cette ligne de transport.

Cette servitude subsiste si la gestion de la route est dévolue à une municipalité ou si la route est fermée. Toutefois, elle s'éteint avec le démantèlement de la ligne de transport d'énergie électrique.

1. François FRENETTE, « Le Code civil du Québec : Bilan d'une première décennie 1994-2004 », *Revue du Notariat*, vol. 105, p. 361.

« Si l'expression *servitude personnelle* n'apparaît ni au Code civil français, ni au *Code civil du Québec* et partant, n'a aucune connotation légale, quel est alors son sens exact? Elle réfère essentiellement, comme l'avaient si bien compris nos codificateurs en 1866, à un démembrement de la propriété au bénéfice d'une personne par opposition à un démembrement de la propriété au bénéfice d'un immeuble. Certains de ces démembrements *au bénéfice d'une personne* ont un nom et sont réglementés au Code. Il s'agit de l'usage, de l'usufruit, de l'emphytéose. »

Dès l'adoption du décret prévu au premier alinéa de l'article 3 par lequel le gouvernement confie la gestion de la route à une municipalité, le ministre en informe l'entreprise ou la filiale dont la ligne de transport d'énergie électrique bénéficie de la servitude. Celle-ci doit alors publier la servitude au registre foncier **au moyen d'un avis** qui mentionne les conditions prévues dans l'entente qu'elle a conclue avec le ministre. À compter de cette publication, la servitude est opposable à la municipalité et à toute personne qui acquiert, par la suite, l'immeuble comprenant l'assiette de la servitude. »

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui (art. 2938 C.c.Q.)

Forme légale : Notariée ou sous seing privé

Mentions prescrites : Art. 3008 C.c.Q.

Identification des titulaires ou constituants : (art. 2981 C.c.Q.)

- ♦ Servitude par destination du propriétaire
L'article 1183 C.c.Q. spécifie que la servitude par destination du propriétaire est constatée par un écrit du propriétaire du fonds qui, prévoyant le morcellement éventuel de son fonds, établit immédiatement la servitude. Il s'agit d'un acte unilatéral.
- ♦ Servitude créée par deux propriétaires **ou** servitude personnelle réelle
L'acte qui établit la servitude doit être signé par le propriétaire du fonds dominant et par celui du fonds servant.
- ♦ Avis de « servitude légale » expressément prévus à l'article 13.1 de la Loi sur la voirie
Cet article précise que l'entreprise ou la filiale dont la ligne de transport d'énergie électrique bénéficie de la servitude doit publier cette dernière au moyen d'un avis qui mentionne les conditions prévues dans l'entente qu'elle a conclue avec le ministre en outre des exigences de l'article 41 du Règlement sur la publicité foncière.

Désignation de l'immeuble : Oui (art. 2981 C.c.Q. 2981.1 [circonscription foncière], 3032 C.c.Q. et suivants)

- ♦ Servitude par destination du propriétaire **ou** servitude créée par deux propriétaires

Fonds servant et fonds dominant

Le fonds dominant et le fonds servant doivent être décrits dans l'acte. Aux fins de publicité, la contiguïté du fonds servant et du fonds dominant n'est pas une condition essentielle à la servitude².

La désignation du fonds servant et celle du fonds dominant, s'il en est, doivent être décrites conformément aux articles 3032 et ss. C.c.Q. Cependant, l'officier n'a pas à exiger que l'assiette de la servitude de passage soit décrite. Si cette assiette n'est pas décrite, elle se confond avec le fonds servant. De plus, la réquisition d'inscription pourra préciser que l'assiette de la servitude est le chemin existant sur tel lot sans qu'il soit nécessaire de désigner ce chemin.

- ♦ Servitude pour l'utilité d'une route établie par le ministère des Transports et de la Mobilité durable

La désignation du fonds servant est requise. Quant au fonds dominant, il est suffisant d'indiquer le numéro de la route ou le nom qui lui est donné. Ex. : autoroute 20 ou autoroute Jean-Lesage.

Ligne de transmission (réseau)

Dans le cas d'une ligne de transmission, le véritable fonds dominant peut être constitué par les ouvrages et les fils qui adhèrent au fonds servant. Le fonds dominant peut aussi être celui de la centrale électrique. Cependant, si le réseau est déjà identifié par une fiche sous un numéro d'ordre, le fonds dominant devra être identifié par ce numéro d'ordre (en outre de la mention prévue au troisième alinéa de l'article 3034 C.c.Q.). En conclusion, la servitude de passage **permettant la constitution d'un réseau** de service public est un droit réel qui ne doit pas obligatoirement suivre la procédure des articles 3035 et 3038 C.c.Q., notamment l'obligation de requérir l'établissement d'une fiche sous un numéro d'ordre ou la référence à un tel numéro, à moins qu'il y ait une indication dans l'acte que le réseau est déjà constitué. Cependant, pour une servitude réelle (un fonds en faveur d'un autre fonds), le réseau (normalement le fonds dominant) devra être décrit soit par un numéro de lot, soit de la manière prévue à l'article 3038 C.c.Q. (incluant la réquisition d'établissement d'une fiche, le cas échéant).

- ♦ Servitude personnelle réelle et l'avis prévu à l'article 13.1 de la Loi sur la voirie

La désignation du fonds servant doit être décrite conformément aux articles 3032 et ss. C.c.Q.

Au lieu de procéder par servitude, le praticien peut choisir de publier une réquisition visant l'établissement d'une propriété superficière. Ainsi, le tréfoncier peut céder son droit d'accession ou renoncer au bénéfice de l'accession dans les constructions ou ouvrages à *être érigés* sur son immeuble³. Dans ce cas, l'immatriculation de l'article 3030 C.c.Q. n'est pas requise en territoire rénové, faute d'objet.

Mentions relatives aux lois D-15.1, D-17, A-4.1, B-9 : Aucune

Mentions sur les mutations immobilières : Aucune

3. La renonciation au bénéfice de l'accession, droit personnel, est refusée à la publicité. Indirectement, elle peut être rendue publique si elle est contenue dans une réquisition qui porte sur un droit réel.

Attestations : Oui

- ♦ *Notarié* (art. 2988 C.c.Q.)
- ♦ *Sous seing privé* (art. 2991 C.c.Q.)
- ♦ *Avis*, art. 13 de la Loi sur la voirie; *sous seing privé* (art. 2991 ou 2995 C.c.Q.)
- ♦ *Par sommaire* (art. 2992 C.c.Q.) -pas possible pour l'avis-

L'attestation est consignée dans une déclaration qui énonce obligatoirement, outre la date à laquelle elle est faite, les nom et qualité de son auteur et le lieu où il exerce ses fonctions ou sa profession (art. 2993 C.c.Q.).

L'article 54 R.P.F. précise les règles au regard de l'attestation.

Documents à produire : Aucun, sauf si la servitude est publiée par sommaire

Autres

- ♦ *Servitude d'architecture ou d'habitation*
Les servitudes d'architecture ou d'habitation qui visent la non-construction absolue ou la non-construction d'une certaine catégorie d'immeubles ou la hauteur de ceux-ci⁴ sont admises à la condition que le fonds dominant et le fonds servant soient décrits conformément à la loi⁵.
- ♦ *Le droit de pêche, le droit de chasse et le droit de coupe de bois*
En vertu de l'article 381 C.c.B.C., le droit de coupe de bois était considéré comme immeuble par l'objet auquel il s'attache. Cet article a été reconduit en d'autres termes à l'article 904 C.c.Q., de sorte que le droit de coupe de bois peut être considéré comme un droit réel admis à la publicité. Il en est de même du droit de pêche et du droit de chasse⁶. Ces droits peuvent aussi résulter d'un acte créant une servitude personnelle réelle, tel le droit accordé à une personne de chasser, de pêcher ou de couper du bois sur un immeuble. Dans ce cas, seul le fonds servant sera décrit. Cette servitude est assimilée à un droit d'usage⁷.
- ♦ *Extinction de la servitude*
 - *Renonciation* : Oui, par le propriétaire du fonds dominant (art. 1191 2^o C.c.Q.). La réquisition à cet effet est acceptée à la publicité comme extinction d'un droit réel⁸.
 - *Confusion* : Un acte qui ne fait que constater l'extinction d'une servitude par confusion (art. 1191 1^o C.c.Q.) n'est pas admissible à la publicité.

4. Supra, note 2, par. 592 « La jurisprudence a toujours sanctionné la validité des servitudes d'architecture (notamment non aedificandi), position que confirme la doctrine ».

5. La clause de non-concurrence peut constituer une servitude (voir supra, note 2, par 589).

6. M. Cantin-Cumyn, « De l'existence et du régime juridique des droits réels de jouissance innomés : essai sur l'énumération limitative des droits réels », 46 R. du B.3.

7. François FRENETTE, supra note 2.

8. Art. 2938 C.c.Q.

- ♦ *Abandon du fonds servant*

Conformément à l'article 1185 C.c.Q., le propriétaire du fonds servant peut s'affranchir de cette charge en abandonnant au propriétaire du fonds dominant soit la totalité du fonds servant, soit une portion du fonds suffisante pour l'exercice de la servitude. La signature du propriétaire du fonds servant suffit⁹. Le transfert du droit de propriété s'effectue en faveur du propriétaire du fonds dominant (identification du propriétaire, 2981 C.c.Q.) de sorte que les mentions sur les mutations immobilières sont requises¹⁰.

« *Servitude* » refusée à la publicité¹¹

- ♦ *Servitude dite « de superficie »*

La servitude dite « de superficie » est refusée pour le motif que la propriété superficière est une modalité du droit de propriété, alors que la servitude¹² est un démembrement du droit de propriété. Les règles de publicité, dans le cas d'un démembrement du droit de propriété et celles relatives à une modalité sont différentes, notamment l'article 3030 C.c.Q. Pour éviter ce refus, le notaire avisé aurait intérêt à qualifier autrement la servitude. Il faut noter qu'une servitude de tolérance sans renonciation au bénéfice de l'accession permettrait de publier l'acte.

Radiation

- ♦ *Volontaire* (art. 3059 C.c.Q.) : Le propriétaire du fonds servant et celui du fonds dominant peuvent requérir la radiation de la servitude; l'officier accepte ce type de réquisition malgré la doctrine à l'effet contraire¹³. Avant d'accepter la radiation d'une servitude, l'officier doit s'assurer que les propriétaires actuels des fonds dominant et servant consentent à la radiation, même lorsque les comparants dans la réquisition de radiation sont les mêmes que ceux inscrits à l'acte de servitude. Le fait d'avoir les mêmes noms ne suffit pas, car il peut y avoir eu une vente partielle ou totale des fonds dominant et servant. La réquisition de radiation devra établir la chaîne des propriétaires du fonds dominant et du fonds servant et contenir une mention indiquant que les comparants sont les seuls constituants et bénéficiaires (ou les seuls propriétaires des fonds servant et dominant) de la servitude. Car autrement, la radiation pourrait être partielle au regard des personnes qui comparaissent.
- ♦ Au lieu d'utiliser une réquisition de radiation, les propriétaires actuels du fonds dominant et du fonds servant peuvent choisir de publier une réquisition d'inscription visant la résiliation ou l'annulation de la servitude. Dans ce cas, l'exigence de la chaîne des titres n'est pas requise.

9. Supra, note 1, par. 637; *Guerriero et autre c. Gervais*, C.S. (1989) R.D.I., 104 à 108. Voir aussi *Gourdeau c. Ashby*, C.S. 11 et 17 novembre 2008, N° 450-17-002099-068.

10. Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (RLRQ, c. D-15.1).

11. Il peut en exister d'autres.

12. Art. 1009 C.c.Q.

13. Denys-Claude LAMONTAGNE et Pierre DUCHAINE, *La publicité des droits*, Les Éditions Yvon Blais, 4^e édition, 2004 La radiation de l'inscription des droits - Principes généraux EYB2004PUB17.

« 2. Ce que l'on ne peut pas radier

[382] À l'opposé, on ne peut radier, sauf sur jugement en radiation, l'inscription des droits permanents dans la chaîne des titres, essentiellement les droits réels principaux (*jus in re*), constatés dans des actes tels que : la vente, (...).

[383] L'inscription des droits afférents aux *transmissions d'immeuble* par succession, à la *servitude réelle* (perpétuelle) n'est pas « radiable », contrairement à celle de l'usufruit ou de l'emphytéose, désormais clairement qualifiée de démembrement temporaire. En effet, la déclaration de transmission ou l'acte de servitude sont constitutifs de droits réels principaux dont l'inscription doit se perpétuer dans la chaîne des titres. Si l'on veut y mettre fin, on présentera la réquisition adéquate. »

- ♦ *Judiciaire* : Jugement ordonnant la radiation (art. 3063 C.c.Q.), accompagné du certificat de non-appel (art. 3073 C.c.Q.)

Service en ligne de réquisition d'inscription

1. Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) »
2. *Nature* : Servitude
3. *Parties requises* : Nom du requérant
ou
Nom du constituant
ou
Nom du cédant
Nom du cessionnaire
ou
Nom de la première part
Nom de la deuxième part, et des autres parts selon le cas

Immeuble : Un maximum de 20 immeubles peut être indiqué dans la demande. Les immeubles additionnels seront ajoutés lors du traitement par un officier; vous n'avez pas à remplir plusieurs demandes.

Toutes les natures contenues à l'acte doivent être dénoncées. Il est possible de le faire à l'étape du « Résumé » en cliquant sur « Ajouter une nature ». Vous devrez de nouveau remplir les champs de la demande d'inscription avec les nouvelles informations.

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 ».

Annulation ou résiliation

1. Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
2. *Nature* : « Annulation » ou « Résiliation » (selon la situation)
3. *Partie requise* : Nom du requérant
ou
Nom de la première part
Nom de la deuxième part, et des autres selon le cas

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 : 2008-06-13

Modifiée le : 2012-05-02, 2014-09-16, 2014-12-10, 2015-08-04, 2015-12-07, 2019-01-16, 2021-11-08 et 2022-11-30

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.