



# CHAPITRE

# 07

---

## COMPÉTENCE

C2 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

## ÉLÉMENTS DE COMPÉTENCE

E2 Orienter la clientèle sur les questions de propriété en tenant compte des principales règles de droit

## OBJECTIFS DU CHAPITRE

Comme il a été précisé dans un chapitre précédent, le droit de propriété est accompagné de 3 attributs : l'usus, le fructus et l'abusus. Lorsque ceux-ci se retrouvent en même temps sur un bien, le droit de propriété est total et absolu.

Mais il est possible pour un propriétaire d'un bien de démembrer ce droit de propriété en concédant à une autre personne. Cette dernière deviendra alors détentrice d'un démembrement du droit de propriété sur un bien.

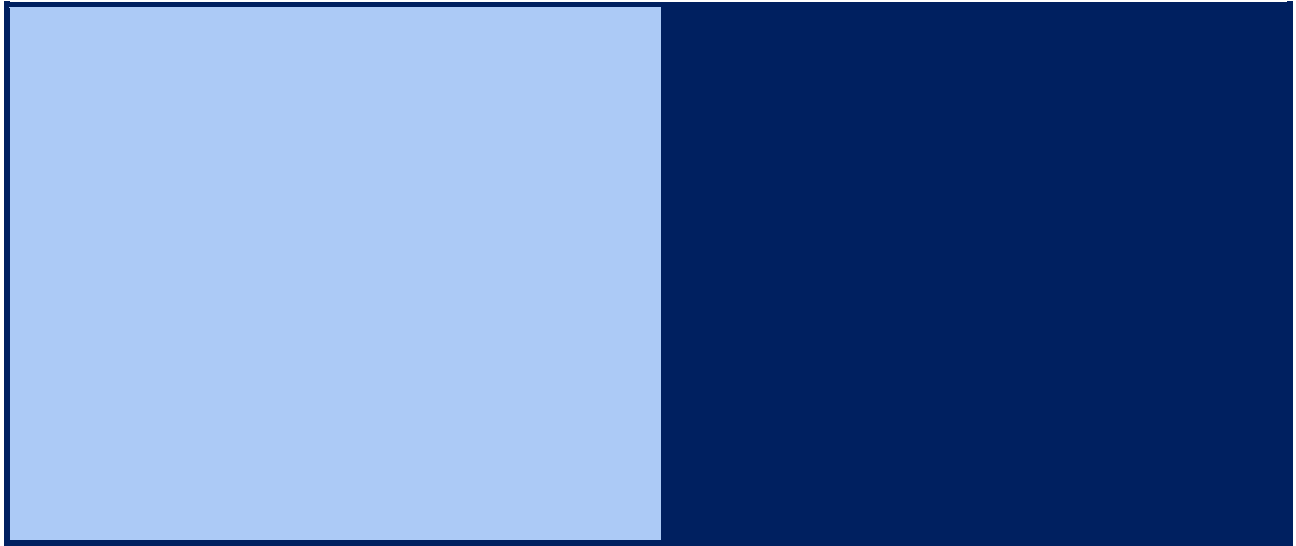
L'article 947 C.c.Q. précise que : «l'usufruit, l'usage, la servitude et l'emphytéose sont des démembrements du droit de propriété et constituent des droits réels»

L'objet du présent chapitre consistera à étudier ces notions juridiques que représentent les démembrements du droit de propriété.

Chacun d'eux sera défini et la façon de les constituer précisée. Ensuite, les droits et les obligations des parties ainsi que leurs modes d'extinction seront abordés.

## Les démembrements du droit de propriété





## CHAPITRE 7 : Le démembrement du droit de propriété

### Mise en situation

Jean, courtier immobilier, rencontre un client intéressé à signer un contrat de courtage. Ce dernier l'informe qu'il ne veut vendre que la propriété de l'immeuble en précisant que l'acheteur ne pourra ni l'utiliser, ni en percevoir les fruits ou les revenus car un usufruit grève l'immeuble. Le client ne détient que la nue-propriété. Il est donc important de connaître les droits et les obligations des parties impliquées soit du nu-proprétaire et de l'usufruitier.

Le vendeur informe alors Jean que ce n'est pas un usufruit mais plutôt un droit d'usage qui a été accordé. Là encore, il est essentiel de comprendre les effets d'un tel démembrement sur les droits d'un acheteur éventuel.

Autre situation. Un courtier est appelé à vendre un immeuble qui fait l'objet d'une emphytéose. Celui-ci peut-il être vendu? Peut-il faire l'objet d'une hypothèque? Toutes ces questions sont pertinentes et doivent faire l'objet d'une réponse éclairée.

Enfin, un cas plus fréquent : la servitude. En consultant le registre foncier, le courtier constate qu'une servitude de droit de passage grève l'immeuble de son client. Est-elle temporaire ou permanente? Est-elle réelle ou personnelle? Il est impossible de répondre à ces questions sans être familier avec les principes juridiques qui s'appliquent.

### LES DÉMEMBREMETS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Lorsqu'une personne jouit du plein droit de propriété d'un bien, elle bénéficie alors des 3 attributs du droit de propriété tel qu'il a été établi dans un chapitre précédent. Elle possédera alors l'usus, le fructus et l'abusus de ce bien.

Il arrive que deux ou plusieurs personnes se partagent entre elles ces attributs. Ce droit de propriété est alors démembre. L'usufruit, l'usage, la servitude et l'emphytéose composent les démembrements du droit de propriété prévus au Code civil.

## **L'usufruit**

### **1 Définition**

L'usufruit est défini à l'article 1120 C.c.Q. :

*«L'usufruit est le droit d'user et de jouir, pendant un certain temps, d'un bien dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance.»*

Déjà, cette définition donne un bon aperçu de ce concept juridique. En effet, on y constate que ce droit met en présence deux (2) personnes : un usufruitier et le nu-propiétaire du bien faisant l'objet de l'usufruit.

Aussi, il y est précisé que l'usufruitier peut utiliser (usus) et profiter (fructus) du bien. L'usufruit peut porter sur un bien meuble ou un bien immeuble. Le nu-propiétaire demeure quant à lui propriétaire du bien sans pouvoir l'utiliser ou en percevoir les fruits ou les revenus.

Enfin, l'usufruitier doit conserver la substance du bien car, à la fin de son usufruit, il devra le remettre au nu-propiétaire.

### **2 Sa création**

L'article 1121 prévoit que :

*«L'usufruit s'établit par contrat, par testament ou par la loi; il peut aussi être établi par jugement dans les cas prévus par la loi.»*

À titre d'exemple, un père pourrait accorder par contrat à ses fils l'usufruit de sa terre agricole tout en conservant la nue-propiété.

Également, par testament, un mari pourrait accorder l'usufruit de son duplex dans lequel se retrouve la résidence familiale à son épouse et la nue-propiété à ses enfants. Au décès de l'épouse, l'usufruit s'éteint et les enfants deviendront automatiquement pleinement propriétaires de l'immeuble.

### **3 Sa durée**

Aux termes de l'article 1123 C.c.Q., l'usufruit ne peut excéder 100 ans dans le cas d'une personne physique et 30 ans pour une personne morale. Cette disposition est impérative. Par conséquent, si un terme plus long a été fixé, il est ramené à la durée maximale prévue à la loi.

Important de préciser que l'usufruit s'éteint avec la mort du bénéficiaire même si le décès survient avant la fin de la durée prévue de l'usufruit. Ce droit n'est pas transmissible aux héritiers.

#### **4 Les droits et les obligations de l'usufruitier**

Les droits et les obligations de l'usufruitier sont prévus dans l'acte constitutif ou dans le testament à l'origine de l'usufruit.

À défaut d'un contrat d'usufruit ou d'un testament, les dispositions du Code civil du Québec s'appliqueront par défaut. Les principales sont ci-après relatées.

Comme il a été stipulé à l'article 1120 C.c.Q. l'usufruitier doit conserver la substance du bien dont il a le droit d'usage et de jouissance. Cela signifie qu'il ne peut changer la destination du bien. Si, par exemple, son usufruit porte sur une terre agricole, il ne pourrait pas la transformer en hôtel de villégiature.

Par ailleurs, l'article 1127 C.c.Q. permet à l'usufruitier de «disposer comme s'il était propriétaire de biens compris dans l'usufruit dont il ne peut faire usage sans les consommer, à charge d'en rendre de semblables en pareille quantité et qualité à la fin de son usufruit et s'il ne peut le faire il doit lui en payer la valeur.»

Cependant, le Code civil, à l'article 1140, permet à l'usufruitier, à certaines conditions, d'inaugurer une exploitation agricole ou forestière si l'immeuble s'y prête. Il pourrait aussi poursuivre l'exploitation d'une mine déjà amorcée avant l'établissement de l'usufruit (article 1141 C.c.Q.).

Par ailleurs, en vertu de l'article 1124 C.c.Q., l'usufruitier prend possession du bien dans l'état où il se trouve avec ses accessoires.

L'usufruitier profite des fruits qui deviendront alors sa propriété. (Article 1126 C.c.Q.)

Il peut également céder son usufruit, le tout sujet aux droits du nu-propriétaire. (Article 1135 C.c.Q.)

Sous réserve d'une dispense prévue à l'acte constituant l'usufruit, l'usufruitier doit faire l'inventaire, à ses frais, des biens qui composent l'usufruit. (Article 1142 C.c.Q.) Il doit également assurer à ses frais le bien contre les risques usuels tels l'incendie et le vol. (Article 1148 C.c.Q.) En cas de sinistre, l'indemnité est versée à l'usufruitier et celui-ci devra alors employer l'indemnité à la réparation du bien s'il s'agit d'une perte partielle. En cas d'une perte totale, il jouira de l'indemnité et en versera le capital au nu-propriétaire à la fin de l'usufruit. (Article 1149 C.c.Q.) Il n'aurait donc pas à reconstruire ce bien en utilisant l'indemnité à cette fin.

L'entretien normal est à la charge de l'usufruitier mais ce dernier n'est pas obligé d'effectuer les réparations majeures qui demeurent la responsabilité du nu-propriétaire lequel ne peut cependant pas être forcé à les effectuer. Si ce dernier ne les effectue pas, l'usufruitier les exécutera lui-même et il se fera rembourser par le nu-propriétaire à la fin de l'usufruit. (Articles 1151 à 1153 C.c.Q.).

De plus, en vertu de l'article 1154 C.c.Q., l'usufruitier est responsable des charges ordinaires telles les taxes municipales.

Enfin, l'usufruitier n'est pas tenu de remplacer ce qui périt par vieillissement normal tel un tracteur qui serait utilisé à l'exploitation d'une ferme faisant l'objet d'un usufruit. (Article 1160 C.c.Q.)

## **5 Les droits et obligations du nu-propriétaire**

Le nu-propriétaire possède le droit de vendre sa nue-propriété mais sujet aux droits de l'usufruitier. (Article 1125 C.c.Q.).

Il a aussi le droit de récupérer le bien dans l'état où il était au moment de la création de l'usufruit, sous réserves de l'usure normale.

Par ailleurs, il ne doit pas troubler l'usufruitier dans l'exercice de ses droits.

## **6 Son extinction**

L'article 1162 C.c.Q. prévoit :

*«L'usufruit s'éteint:*

- 1° Par l'arrivée du terme;*
- 2° Par le décès de l'usufruitier ou par la dissolution de la personne morale;*
- 3° Par la réunion des qualités d'usufruitier et de nu-propriétaire dans la même personne, sous réserve des droits des tiers;*
- 4° Par la déchéance du droit, son abandon ou sa conversion en rente;*
- 5° Par le non-usage pendant 10 ans.»*

À la fin de l'usufruit, le nu-propriétaire devra rembourser l'usufruitier pour la valeur des réparations majeures effectuées par ce dernier.

Quant à l'usufruitier, l'article 1167 C.c.Q. stipule :

*«À la fin de l'usufruit, l'usufruitier rend au nu-propriétaire, dans l'état où il se trouve, le bien sur lequel porte son usufruit. Il répond de la perte survenue par sa faute ou ne résultant pas de l'usage normal du bien.»*

### **L'usage**

L'article 1172 C.c.Q. définit l'usage :

*«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'usage consiste en quelque sorte en un droit d'usufruit réduit aux besoins de l'usager et des personnes qui habitent avec lui ou qui sont à sa charge. En d'autres mots, l'usager pourra utiliser le bien mais il pourra en tirer profit que jusqu'à concurrence de ses besoins et de ceux qui habitent avec lui ou qui dépendent de lui.

Le premier alinéa de l'article 1176 C.c.Q. confirme ce principe en précisant que :

*«Les dispositions relatives à l'usufruit sont, pour le reste, applicables au droit d'usage, compte tenu des adaptations nécessaires.»*

### **Les servitudes**

Les servitudes seront d'abord définies. Ensuite sera déterminée la façon de les créer et comment elles s'exercent. Pour conclure, leur extinction sera abordée.

Tel que précisé précédemment, ce démembrement du droit de propriété est très fréquent.

La servitude permet de faciliter les relations entre voisins dans l'utilisation et l'exploitation de leur immeuble respectif soit en corrigeant des irrégularités ou en les accommodant tout simplement. Elle permet également aux services d'utilité publique d'avoir accès à des terrains qui ne leur appartiennent pas afin d'y aménager et entretenir leurs installations.

#### **1 Définition**

L'article 1177 définit la servitude comme :

*«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. Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, de la*

*part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété. La servitude s'étend à tout ce qui est nécessaire à son exercice.»*

Cette définition donne un bon aperçu de la nature de la servitude. En effet, elle réfère à une charge c'est-à-dire à une obligation de faire ou de ne pas faire quelque chose. Celle-ci pourrait notamment consister pour un propriétaire dans l'obligation d'accorder un droit de passage sur son terrain ou encore, de s'interdire le droit de construire tout ouvrage sur celui-ci, par exemple un étage additionnel à la maison déjà construite.

Aussi, cet article précise que le fonds à qui cette charge incombe est appelé servant alors que celui qui en bénéficie est qualifié de dominant. Dans un tel type de servitude, celle-ci serait qualifiée de réelle.

Par contre, il peut arriver que la servitude soit établie à partir d'un fonds servant non pas au profit d'un autre fonds mais plutôt à l'avantage d'une personne soit le voisin personnellement qui est lié à ce fonds. Il s'agirait alors d'une servitude personnelle. Ainsi un propriétaire autoriserait son voisin et les membres de sa famille à circuler sur son terrain mais si ce dernier vend ou décède, ce droit s'éteindra automatiquement.

Aussi, l'article 1183 C.c.Q. réfère à la servitude par destination du propriétaire :

*«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.»*

Ce serait cas d'un propriétaire d'un grand terrain qui s'apprêterait à le lotir (diviser) afin de le vendre par parcelles. Il pourrait établir à l'avance les servitudes qui grèveraient les lots ainsi vendus.

En résumé, il existe trois (3) types de servitudes : réelle, personnelle et celle par destination du propriétaire.

## **2 Création**

L'article 1181 C.c.Q. prévoit :

*«La servitude s'établit par contrat, par testament, par destination du propriétaire ou par l'effet de la loi. Elle ne peut s'établir sans titre et la possession, même immémoriale, ne suffit pas à cet effet. »*

Il est important de mentionner que la servitude ne peut jamais s'acquérir par prescription acquisitive même si elle est, en pratique, exercée depuis très longtemps. Un titre tel un acte de servitude est essentiel à sa création.

Pour pouvoir accorder une servitude, la capacité juridique est nécessaire. En plus, dans certains cas, l'intervention du conjoint marié ou en union civile est obligatoire.

Les deux fonds impliqués doivent appartenir à des propriétaires différents et être obligatoirement des immeubles par nature et doivent être très précisément décrits dans le titre qui constitue la servitude.

De plus, elle doit être inscrite au registre foncier pour être opposable aux tiers.

### **3 Exercice**

Le propriétaire du fonds servant doit forcément remplir une obligation envers celui du fonds dominant. C'est de l'essence même de la servitude. Par exemple, la servitude de droit de passage va obliger le propriétaire du fonds servant à laisser passer le détenteur du titre de propriété du fonds dominant.

La plupart du temps, elle est illimitée dans le temps à moins qu'un terme ait été prévu dans l'acte qui la constitue.

Dans la création d'une servitude, il n'est pas essentiel que les deux immeubles soient contigus. Cependant, il va de soi que fonds dominant doit être situé dans le voisinage du fonds servant. Par exemple, une servitude de non construction pourrait être accordée à un fonds dominant séparé par un autre fonds.

Dans le cadre de cette section, seront abordées séparément la servitude réelle, la servitude personnelle et la servitude par destination du propriétaire.

Le propriétaire du fonds dominant doit exercer son droit en nuisant le moins possible au fonds servant. Si c'est un droit de passage, par exemple, il a le droit d'aménager le terrain servant à exploiter son droit. On appelle cet espace «assiette de la servitude».

À la fin de la servitude, les lieux doivent être remis dans leur état original par son bénéficiaire.

Quant au propriétaire du fonds servant, il ne doit rien faire faire pour nuire à l'exercice de la servitude par le propriétaire du fond dominant.

### **3.1 La servitude réelle**

Cette servitude, la plus fréquente, est accordée par un immeuble pour l'utilité d'un autre immeuble appartenant à des propriétaires différents. Cela signifie que même si l'un ou l'autre fonds change de propriétaire, la pérennité de la servitude n'est pas compromise. Elle est rattachée aux fonds et non pas aux personnes qui en sont les propriétaires.

### **3.2 La servitude personnelle**

Contrairement à la servitude réelle, celle qui est du type personnel est consentie par un fonds servant mais pas au profit d'un fonds dominant mais plutôt à la personne qui est propriétaire du fonds dominant.

Cela signifie donc que dès que cette personne cessera d'être propriétaire de ce fonds, par sa vente par exemple, la servitude s'éteindra automatiquement.

Par ailleurs, le transfert de propriété du fonds servant n'affectera pas le bénéficiaire de cette servitude personnelle.

### **3.3 La servitude par destination du propriétaire**

Tel que mentionné précédemment l'article 1183 C.c.Q. l'a bien définie.

Cette servitude est créée par anticipation par un propriétaire d'un terrain qu'il entend morceler dans le futur et vendre par lots à d'autres personnes. Elle ne prendra naissance qu'au moment où les terrains visés n'appartiendront plus au même propriétaire.

Elle est créée par un écrit du propriétaire du fonds original. Celui-ci ne doit pas être nécessairement un contrat. Un plan d'architecte, un devis, un certificat de localisation, peuvent être considérés comme des écrits pour les fins de la constitution de ce type de servitude.

## **5. Extinction**

*L'article 1191 C.c.Q. prévoit que la servitude s'éteint:*

- « 1° Par la réunion, dans une même personne, de la qualité de propriétaire des fonds servant et dominant;*
- 2° Par la renonciation expresse du propriétaire du fonds dominant;*
- 3° Par l'arrivée du terme pour lequel elle a été constituée;*
- 4° Par le rachat;*

5° *Par le non-usage pendant 10 ans.»*

Un commentaire s'impose sur la servitude qui s'éteint quand la même personne devient propriétaire du fonds servant et du fonds dominant. Dans l'hypothèse où l'un de ces fonds est ultérieurement vendu à une autre personne, la servitude ne renaîtra pas automatiquement. Il faudra alors la reconstituer.

## **L'emphytéose**

Dans cette section seront abordés successivement la définition de l'emphytéose, sa création, sa durée, les droits et les obligations du propriétaire et ceux de l'emphytéote et enfin, son extinction.

### **1 Définition**

L'article 1195 définit ce démembrement de la propriété de la façon suivante :

*« 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, des ouvrages ou des plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable».*

Tous les éléments composant cette définition sont essentiels à la création de l'emphytéose et si un de ceux-ci était absent, celle-ci ne serait pas créée.

En résumé pour qu'une emphytéose existe, il faut un immeuble qui appartient à une personne qu'une autre personne peut utiliser pendant un certain temps mais avec l'obligation spécifique d'y faire des constructions ou autres ouvrages qui vont contribuer à lui apporter une plus-value.

### **2 Sa création**

L'emphytéose est créée par testament ou par contrat qui peut être à titre gratuit ou à titre onéreux. Puisque le Code civil du Québec ne stipule pas expressément que ce contrat doit être écrit, on en déduit qu'il peut être verbal. À déconseiller car la preuve de son existence ainsi que de ses modalités d'application seront alors plus difficiles à réaliser, notamment en ce qui concerne les constructions que devra effectuer l'emphytéote.

### **3 Sa durée**

L'article 1197 C.c.Q. est précis à ce sujet : *«L'emphytéose doit avoir une durée, stipulée dans l'acte constitutif, d'au moins 10 ans et d'au plus 100 ans. Si elle excède 100 ans, elle est réduite à cette durée.»*

## **4 Les droits et les obligations de l'emphytéote et du propriétaire**

Les droits de l'emphytéote sur l'immeuble sont considérables et par voie de conséquence, ceux du propriétaire le sont moins.

### **4.1 Emphytéote**

À toutes fins pratiques, il jouit d'après peu près tous les droits que possède un propriétaire sur son immeuble. Il peut céder ou hypothéquer son droit sujet à ceux du propriétaire.

Sa principale obligation consiste à effectuer toutes les constructions ou améliorations à caractère permanent apportant une plus-value à l'immeuble qu'il s'est engagé à effectuer dans l'acte constitutif. Il est donc important que celles-ci soient précisément décrites.

Si l'emphytéose est à titre onéreux, l'emphytéote doit verser l'indemnité au propriétaire aux conditions prévues à l'entente.

De plus, à la fin de l'emphytéose, il doit remettre au propriétaire l'immeuble avec toutes ses améliorations sans que ce dernier n'ait à lui en payer la valeur.

### **4.2 Propriétaire**

Celui-ci a le droit de percevoir le montant qui lui est dû si l'emphytéose est accompagnée d'une redevance (à titre onéreux).

De plus, le propriétaire est en droit d'exiger que l'emphytéote lui rende sans compensation financière, à la fin de l'emphytéose, l'immeuble avec toutes ses constructions et améliorations.

Par ailleurs, selon l'article 1206 C.c.Q., le propriétaire a les mêmes obligations que celles d'un vendeur c'est-à-dire celles de livrer l'immeuble et d'accorder à l'emphytéote les garanties de propriété et de qualité prévues au Code civil.

Aussi, il devra subir la présence de l'emphytéote tout au long de la durée de l'emphytéose sans nuire à ce dernier dans l'exercice de son droit.

## **5 Son extinction**

Son extinction est prévue à l'article 1208 C.c.Q. qui se lit comme suit :

« *L'emphytéose prend fin:*

1° *Par l'arrivée du terme fixé dans l'acte constitutif;*

- 2° *Par la perte ou l'expropriation totale de l'immeuble;*
- 3° *Par la résiliation de l'acte constitutif;*
- 4° *Par la réunion des qualités de propriétaire et d'emphytéote dans une même personne;*
- 5° *Par le non-usage pendant 10 ans;*
- 6° *Par l'abandon.»*

## Résumé

Les démembrements du droit de propriété sont l'usufruit, l'usage, la servitude et l'emphytéose.

L'usufruit est le droit d'utiliser et de profiter, pendant un certain temps, d'un bien dont un autre possède la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge pour l'usufruitier d'en conserver la substance. L'usufruit peut être créé par contrat, par testament, par l'effet de la loi ou en vertu d'un jugement. Sa durée ne peut excéder 100 ans dans le cas d'une personne physique et 30 ans lorsque l'usufruitier est une personne morale. L'usufruit prend fin automatiquement avec le décès de l'usufruitier. L'usufruitier peut utiliser le bien et jouir de ce que celui-ci rapporte. L'entretien normal est à sa charge et le nu-propriétaire est responsable des réparations majeures.

À la fin de l'usufruit, le nu-propriétaire est en droit de reprendre le bien dans l'état initial sous réserve de l'usure normale de celui-ci. Le nu-propriétaire ne peut pas nuire à l'usufruitier dans l'exercice de ses droits. L'usage est une forme d'usufruit réduit car la jouissance du bien se limite aux besoins de l'usager et des personnes qui habitent avec lui ou de celles dont il a la charge.

La servitude réelle est une charge sur un immeuble (fonds servant) au profit d'un autre immeuble (fonds dominant). La servitude établie sur un immeuble au profit d'une personne liée au fonds dominant est personnelle. La servitude par destination du propriétaire est celle qui est créée par anticipation par un propriétaire sur les lots d'un terrain unique qu'il désire morceler. La servitude se crée par testament ou par contrat. Elle doit être inscrite au registre foncier pour être opposable aux tiers.

L'emphytéose est un droit accordé par un propriétaire d'un immeuble, à une autre personne, que celle-ci pourra utiliser à la condition d'y apporter des améliorations à caractère permanent qui apporteront une plus-value à l'immeuble. Ce droit peut être accordé par le propriétaire à titre gratuit ou à titre

onéreux. Sa durée doit être d'au moins 10 ans sans dépasser 100 ans. À la fin de l'emphytéose, le propriétaire reprend l'immeuble de l'emphytéote sans que celui-ci n'ait droit au remboursement des coûts des améliorations apportées à l'immeuble.

## Exercices

### VRAI OU FAUX

Si l'affirmation proposée est fausse, veuillez préciser pourquoi.

	Vrai	Faux
1- Un usufruit peut porter sur un bien meuble ou immeuble.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
2- À la mort de l'usufruitier, son droit d'usufruit est légué à ses héritiers qui pourront continuer à l'exercer jusqu'à la fin de son terme.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
3- Si pendant l'usufruit, des réparations majeures au bien doivent être effectuées, l'usufruitier peut forcer le nu-propiétaire à les effectuer immédiatement.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
4- Une servitude réelle est accordée à une personne liée au fonds dominant.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		

5- La servitude par destination du propriétaire doit être constituée par contrat.

*Justification :*

6- Une servitude qui s'éteint lorsqu'une même personne devient propriétaire des fonds servant et dominant renaît automatiquement si celle-ci revend un ou l'autre des terrains ayant déjà fait l'objet d'une servitude.

*Justification :*

7- Une personne qui exerce depuis 15 ans un droit de passage sur un terrain appartenant au voisin peut revendiquer le droit à la servitude.

*Justification :*

8- L'emphytéote ne peut apporter à l'immeuble que des améliorations de son choix.

*Justification :*

9- Dans le cadre d'une emphytéose, les parties peuvent convenir d'un terme de 8 ans et le contrat sera néanmoins considéré comme un contrat emphytéotique.

*Justification :*

10- L'emphytéote ne peut pas hypothéquer le bien.

*Justification :*

## CAS PRATIQUE

- 1 Que répondrez-vous à un client qui vous demande ce qui distingue un droit de superficie (chapitre précédent) d'une emphytéose?
- 2 Éric est approché par son voisin Paul pour qu'il lui accorde un droit de passage sur son terrain. Cela lui faciliterait l'accès à la voie publique. Il est tenté d'acquiescer à la demande puisque les relations d'amitié qui lient Paul à Éric sont excellentes. Par ailleurs, en serait-il ainsi avec un autre propriétaire si Paul vend? Que pourriez-vous suggérer à Paul dans de telles circonstances ?
- 3 Votre client possède un immense terrain en banlieue. Il désire le morceler pour ensuite le vendre par lots individuels à des propriétaires différents. Afin de garantir aux nouveaux propriétaires la quiétude des lieux, il est prêt à s'engager à aménager un parc à l'arrière des résidences et à ne pas y construire. Il spécifie son engagement de ne pas construire dans les plans du complexe domiciliaire. S'il ne le faisait pas et aménageait des constructions dans l'aire réservé au parc, les nouveaux propriétaires seraient-ils en droit d'invoquer une servitude de non construction? Expliquez votre réponse.
- 4 Depuis 15 ans, Albert est propriétaire d'un terrain qui est séparé du lac par un autre terrain appartenant à un propriétaire différent. Les deux sont amis. Albert a l'intention de vendre. Afin que sa propriété jouisse d'une plus grande valeur marchande, il désire légaliser son droit de passage au lac. Il vous consulte pour vous demander s'il peut confirmer juridiquement le droit à la servitude en invoquant la prescription acquisitive. Répondez-lui en justifiant votre réponse.
- 5 Jean cède son droit d'usufruit d'une durée de vingt (20) ans à Jacques. Au moment de cette cession, il reste dix (10) ans à la durée de cet usufruit. Au bout de cinq (5) ans, Jean décède. Jacques peut-il continuer à exercer son usufruit pendant les cinq (5) années suivantes? Répondez en justifiant votre réponse.