

Repères, Juin, 2020

Vincent TREMBLAY* et Miriam ROBITAILLE*

Commentaire sur la décision Société immobilière Duguay inc. c. 547264 Ontario Limited – La clause restreignant les usages commerciaux d'un immeuble se qualifie-t-elle de servitude réelle ? : la Cour d'appel se prononce

Indexation

BIENS ; DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ ; SERVITUDES ; SERVITUDE RÉELLE ; SERVITUDE PERSONNELLE ; ÉTENDUE ; **VENTE** ; CONTENU DU CONTRAT ; CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

TABLE DES MATIÈRES

[INTRODUCTION](#)

[I- LES FAITS](#)

[II- LA DÉCISION ET LE COMMENTAIRE DES AUTEURS](#)

[A. La différence entre une servitude et un droit personnel commercial](#)

[B. La comparaison avec d'autres restrictions à l'usage d'un immeuble](#)

[C. La mention des stipulations de non-usage dans l'acte de vente](#)

[CONCLUSION](#)

Résumé

Les auteurs commentent cette décision dans laquelle la Cour d'appel met fin à l'incertitude jurisprudentielle et doctrinale en confirmant que des stipulations de non-usage d'immeubles, limitant des activités commerciales, ne constituent pas des servitudes au sens du Code civil du Québec¹, mais bien des obligations personnelles de l'acquéreur.

INTRODUCTION

Le *Code civil du Québec* prévoit que la servitude s'établit par contrat, par testament, par destination du propriétaire ou par l'effet de la loi². Il s'agit d'un démembrement de la propriété que l'on qualifie de droit réel immobilier, c'est-à-dire un droit qui est exercé directement par une personne sur un bien. Parallèlement, un droit personnel est le droit d'une personne d'exiger quelque chose à une autre personne. Il n'est pas directement relié à un bien, mais plutôt à la personne elle-même. Dans le contexte de l'établissement d'une servitude, la limite entre un droit personnel et un droit réel peut être floue et difficile à établir. D'ailleurs, considérant qu'il s'agit d'un droit personnel, la jurisprudence québécoise semble être réticente à définir une stipulation de non-usage d'immeuble comme étant une servitude. Dans l'arrêt *Société immobilière Duguay inc. c. 547264 Ontario Limited*³ rendu en avril 2020, la Cour d'appel traite de plusieurs aspects intéressants en cette matière. Quels sont-ils ?

I- LES FAITS

Les sociétés intimées sont propriétaires d'un centre commercial et elles y louent des espaces à plusieurs commerces. Elles possèdent également divers lots contigus ou à proximité de ce centre commercial, qu'elles louent à diverses entreprises.

Les intimées ont vendu certains de ces lots au fil des années, notamment à la société Croteau. À cette fin, un acte de vente notarié est intervenu en 1998, lequel comprend une « convention des servitudes ». Selon celle-ci, les entreprises qui louent les espaces du centre commercial ne peuvent y exploiter une entreprise qui ferait concurrence aux activités de la société Croteau, soit la vente de vêtements pour la famille au sein d'un magasin de 8 000 pieds carrés ou plus. Quant à la société Croteau, elle ne peut utiliser l'immeuble pour les principales fins des commerces du centre commercial appartenant aux intimées.

Vers 2011, la société Croteau prévoit fermer son commerce et cherche à vendre les terrains et la bâtisse qui s'y trouve. Elle communique avec la Société immobilière Duguay inc. (« l'appelante ») à cet effet. Un acte de vente notarié intervient donc en mars 2012 entre l'appelante et la société Croteau, lequel reprend les servitudes énoncées dans les actes notariés de 1998 et 2000.

En juin 2015, l'appelante demande à la Cour supérieure de déclarer que certaines clauses des actes notariés de 1998 et 2000 lui sont inopposables et de radier leurs inscriptions au registre, au motif que celles-ci ne représentent pas des servitudes, mais bien des obligations personnelles.

Les intimées, quant à elles, soutiennent qu'il s'agit bel et bien de servitudes. Elles invoquent que l'objectif visé n'est pas de restreindre des activités commerciales au bénéfice d'un commerce en particulier, mais bien d'assurer une diversité commerciale dans le secteur, que les intimés appellent un « mix commercial ». Subsidiairement, les intimées avancent que si le Tribunal est d'avis qu'il ne s'agit pas de servitudes, les restrictions qui sont prévues seraient tout de même opposables à l'appelante, en raison du fait qu'elle les aurait prises à sa charge personnellement dans l'acte de vente intervenu en mars 2012.

Le juge de première instance est du même avis que les intimées et conclut qu'il s'agit de servitudes. Dans sa décision, il met en relief le fait qu'il s'agit de droits à l'avantage des fonds dominants, soit les terrains où se trouve le centre commercial, et non de droits conférés au bénéficiaire personnel d'une entreprise. La restriction concernant les fonds servants, soit les terrains de l'appelante, aurait pour but d'avantager les acquéreurs subséquents des fonds dominants en conférant un caractère de stabilité aux activités commerciales qui y sont exercées. L'appelante se pourvoit donc à l'encontre de ce jugement de la Cour supérieure.

II- LA DÉCISION ET LE COMMENTAIRE DES AUTEURS

A. La différence entre une servitude et un droit personnel commercial

L'arrêt consiste donc principalement à déterminer si des stipulations de non-usage d'immeubles, interdisant certaines activités commerciales, constituent des servitudes au sens du C.c.Q.

La servitude représente une charge sur un immeuble (le fonds servant) en faveur d'un immeuble appartenant à un propriétaire différent (le fonds dominant), laquelle impose au propriétaire du fonds servant de supporter divers actes d'usage ou le prive de l'exercice de certains droits inhérents à la propriété⁴.

La servitude est un droit réel exercé directement sur un bien⁵ qui comporte un droit de suite, permettant au détenteur du droit de le faire valoir contre tout propriétaire subséquent du bien ou qui acquiert un autre droit réel sur celui-ci⁶. Au contraire, les droits personnels ne lient que le créancier et le débiteur et ne sont pas opposables à tous⁷.

Dans la décision commentée, la Cour indique que les clauses comprises dans les actes de vente restreignent le droit d'utiliser les fonds servants pour y effectuer certaines activités commerciales. Elle conclut qu'il s'agit de stipulations de non-usage commercial purement personnelles et, contrairement à la décision de première instance, elle n'est pas d'avis qu'il s'agit de servitudes au sens du C.c.Q. Elle souligne qu'une restriction de la nature d'une clause de non-concurrence n'est pas un droit réel, en ce qu'elle représente une obligation personnelle entre les parties, ce qui relève plutôt du droit des obligations.

La décision rappelle que les tribunaux québécois se montrent réticents à définir une clause de non-concurrence comme étant une servitude, soulignant plutôt que ce type d'entente relève d'une obligation de nature personnelle. Par ailleurs, il ne faut pas oublier que la stipulation de non-concurrence est limitée dans le temps, alors qu'une servitude a un caractère perpétuel, même si sa portée est parfois contractuellement limitée dans le temps. En effet, il est reconnu qu'une clause de non-concurrence doit être conclue pour une durée raisonnable, ce qui vaut autant pour les contrats de travail que les contrats commerciaux⁸. La Cour d'appel souligne que cette restriction de durée est incompatible avec la nature même d'une servitude.

B. La comparaison avec d'autres restrictions à l'usage d'un immeuble

La Cour d'appel cite notamment un arrêt de 2001⁹, dans lequel elle confirme qu'une clause prohibant l'établissement d'un second commerce d'alimentation dans un centre commercial représente une obligation personnelle et qu'une telle stipulation de non-concurrence ne peut jamais constituer une servitude :

[75] Ces dernières années, nos tribunaux ont refusé de voir dans la stipulation de non-concurrence une servitude réelle. Ils ont plutôt décelé, à l'étude de telles clauses, une obligation personnelle aux cocontractants, vu l'absence de rapport entre l'objet de la charge et l'utilité du fonds lui-même. [...]

La décision commentée met en lumière le fait qu'une restriction d'usage prohibant certaines activités commerciales ne constitue pas une servitude, puisqu'elle ne porte pas sur l'immeuble en soi, mais bien sur les intérêts commerciaux de l'entreprise qui y exerce ses activités. Ce type de clause de non-concurrence n'a pas un caractère perpétuel au même titre qu'une servitude, puisqu'elle relève de l'engagement conclu entre les parties. Cette stipulation de non-usage concernant certaines activités commerciales ne se transmet donc pas de façon automatique aux acquéreurs subséquents de l'immeuble.

La décision précise néanmoins que certaines restrictions à l'usage d'un immeuble sont admises en droit québécois comme étant des servitudes, telles les servitudes de non-construction, les servitudes limitant la hauteur des constructions, les servitudes interdisant les constructions autres que résidentielles, les servitudes portant sur un droit de passage et de stationnement, ainsi que celles empêchant un parc d'être utilisé à d'autres fins. Il s'agit de servitudes intrinsèquement liées au bien constituant l'immeuble, d'où leur caractérisation de droit réel.

C. La mention des stipulations de non-usage dans l'acte de vente

Par ailleurs, la Cour d'appel souligne que ces stipulations de non-usage n'ont pas été assumées par l'appelante lorsque celle-ci a acquis l'immeuble. Elle rappelle le principe que leur simple mention dans l'acte de vente notarié ne suffit pas afin de conclure à l'engagement de l'appelante à prendre à sa charge ces stipulations de non-usage comme obligations personnelles¹⁰.

En l'espèce, les termes des actes de vente conclus par l'appelante ne révèlent pas que celle-ci s'est engagée personnellement à prendre à sa charge les stipulations de non-usage. En effet, si un droit réel est opposable aux tiers dès sa publication, l'obligation personnelle ne s'impose pas au tiers qui n'a pas exprimé de façon claire son intention de s'y lier personnellement¹¹. Les parties doivent donc s'assurer de prévoir ce type d'engagement de façon claire et non équivoque dans l'acte de vente qu'elles concluent.

CONCLUSION

L'arrêt commenté confirme qu'une stipulation pouvant être assimilée à une obligation de non-concurrence ou de restriction d'usage commercial ne peut être qualifiée de servitude réelle, au sens du droit des biens, car cette obligation est purement personnelle. Dans cette perspective, le transfert de cette obligation à l'acquéreur subséquent d'un immeuble doit faire l'objet d'un consentement clair.

* M^e Vincent Tremblay, associé chez Langlois, concentre sa pratique en droit commercial et immobilier. Il assiste un vaste réseau d'entrepreneurs et d'entreprises pour la mise en place de financements immobiliers, de transactions et de négociation de baux commerciaux. M^e Miriam Robitaille avocate, pratique en droit corporatif et transactionnel. Elle conseille les clients du cabinet dans le cadre d'achat-vente d'entreprises, de structures corporatives et pour la mise en place de développements immobiliers

[1.](#) RLRQ c. CCQ-1991.

[2.](#) Art. [1181](#) C.c.Q.

[3.](#) 2020 QCCA 571, [EYB 2020-351019](#).

[4.](#) Art. [1177](#) C.c.Q.

[5.](#) *Terre-Neuve-et-Labrador (Procureur général) c. Uashaunnuat (Innus de Uashat et de Mani-Utenam)*, 2020 CSC 4, [EYB 2020-347227](#), par. 34.

[6.](#) *Anglo Pacific Group PLC c. Ernst & Young inc.*, 2013 QCCA 1323, [EYB 2013-225348](#), par. 40.

[7.](#) *Ibid*, par. 39

[8.](#) *Payette c. Guay inc.*, 2013 CSC 45, [EYB 2013-226461](#).

[9.](#) *Épiciers Unis Métro-Richelieu inc. c. The Standard Life Assurance Co.*, 2001 CanLII 13299, [REJB 2001-23288](#) (QC CA), demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 29 novembre 2001, n^o 28605.

[10.](#) *Proviso Distribution inc. c. 9173-1588 Québec inc.*, 2012 QCCA 241, [EYB 2012-201846](#).

[11.](#) *Legault v. Desève* (1920), 61 S.C.R. 65 ; *Investissements Mont-Écho inc. c. Banque Nationale du Canada*, 2008 QCCA 315, [EYB 2008-129754](#), par. 53, demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 31 juillet 2008, n^o 32572.

Date de dépôt : 2 juin 2020

Éditions Yvon Blais, une société Thomson Reuters.

©Thomson Reuters Canada Limitée. Tous droits réservés.