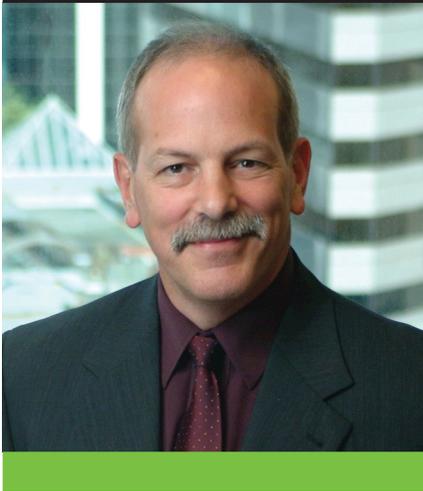




LES SERVITUDES ET L'INTÉRÊT DU FIEF SIMPLE

PAR JOHN SHEVCHUK, C.ARB, AACI(HON)

BÉNÉVOLE, SOUS-COMITÉ DES APPELS, AVOCAT ET NOTAIRE



Comment un évaluateur tient-il compte d'une servitude enregistrée contre l'intérêt du fief simple dans une parcelle de terrain ? Est-ce important de savoir qui est le concessionnaire de la servitude ? Est-ce important si l'exercice d'évaluation est à des fins d'estimation ? Ces questions ont récemment fait l'objet d'une réflexion au British Columbia Property Assessment Appeal Board (la Commission), dans la cause *Five Mile Holdings Ltd. c. Area 10* (2014 PAABBC 20140278) (*Five Mile*), où il s'agissait de déterminer si une servitude enregistrée contre le titre du bien immobilier visé devait être prise en considération en évaluant celui-ci.

Le bien immobilier visé était un immeuble résidentiel et un stationnement en élévation adjacent. Quelques décennies auparavant, une servitude avait été enregistrée contre le bien immobilier

visé, accordant à un bien immobilier voisin l'usage gratuit et ininterrompu du stationnement en élévation. La servitude était réputée rattachée à un fonds et elle ne pouvait être révoquée unilatéralement par le propriétaire du bien immobilier visé.

Le propriétaire de la parcelle visée alléguait que la servitude devait être prise en compte (probablement avec pour résultat que la valeur marchande serait réduite). La Commission n'était pas d'accord.

À titre d'information, la loi de C.-B., *Assessment Act*, RSBC 1996, c 20, à l'article 19(1), définit « la valeur réelle » comme « la valeur marchande de l'intérêt du fief simple dans le terrain et les améliorations ». Au paragraphe 8 de la cause *Five Mile*, la Commission décrivait l'intérêt du fief simple avec des termes ressemblant à ceux que l'on retrouve dans les définitions de l'évaluation pour le terme « fief simple » :¹

... l'intérêt de propriété privée le plus large connu dans la loi. Il englobe la propriété absolue, non grevée par quelque autre intérêt ou succession, à la seule exception des limites imposées par les pouvoirs gouvernementaux d'imposition, d'expropriation, d'intervention policière et de déshérence.

La Commission invoquait ensuite la décision de la Cour d'appel de la Colombie-Britannique dans la cause *Standard Life Assurance Co. c. Assessor of Area #01 - Capital* (1997) CanLII 4012 [*Standard Life*].

Standard Life Assurance Co. c. Area #01

Dans la cause *Standard Life*, la cour rejetait l'allégation du propriétaire à l'effet que les loyers contractuels en vigueur à la date d'évaluation devraient être utilisés pour estimer la tour de bureaux du propriétaire plutôt que les loyers du marché sur lesquels se fondait l'estimateur. En rendant sa décision, la cour élaborait sur la nature de l'intérêt du fief simple.

Au paragraphe 10 de la cause *Standard Life*, la cour reconnaissait que l'intérêt du fief simple est la plus importante succession et l'intérêt le plus large qu'une personne puisse posséder. La cour disait que l'intérêt du fief simple inclut tous les intérêts dans un bien immobilier – pas seulement l'intérêt du propriétaire. Dans le contexte de la cause *Standard Life*, cela signifiait tenir compte de l'intérêt du locataire aussi bien que de celui du locataire. La cour déclarait : « À toutes fins pratiques, cela mène à la conclusion que tous les intérêts dûment considérés devraient, en règle générale, équivaloir à l'intérêt non grevé du propriétaire. »

Au paragraphe 13, le juge d'appel Hollinrake, écrivant pour la cour, déclarait :

Comme je l'ai dit, à mon avis, « l'intérêt du fief simple » comporte la totalité des intérêts dans le bien immobilier. Ce faisceau d'intérêts inclut tant l'intérêt du locataire que celui du locataire. On trouve



ici le principe implicite voulant que la considération de la valeur locative réelle n'est pas généralement pertinente à l'évaluation de « l'intérêt du fief simple », parce que la valeur locative réelle est seulement pertinente à l'intérêt du propriétaire dans le terrain et les bâtiments, alors que la valeur réelle aux termes de la loi [Assessment] *Act* est la totalité de tous les intérêts dans le terrain et les bâtiments. L'intérêt du propriétaire et l'intérêt du locateur, en principe, devraient refléter le marché ou la valeur réelle du terrain et des bâtiments. C'est pour cette raison que j'en conclus que « l'intérêt du fief simple » est, encore une fois de façon générale, le même que l'intérêt non grevé du propriétaire.²

Dans la cause *Five Mile*, la Commission relevait le terme « intérêt non grevé », concluant que la servitude enregistrée contre le bien immobilier visé devait être écartée. De plus, au paragraphe 9, la Commission disait : « Par conséquent, la « valeur réelle » est la valeur marchande de tout le faisceau de droits – pas la valeur marchande d'un faisceau auquel il manque un droit pour être complet. »

Après avoir discuté de la nature d'une servitude (c.-à-d. un intérêt dans le bien immobilier transféré au propriétaire d'une autre bien immobilier), la Commission déclarait qu'une servitude peut ou non altérer la valeur du bien immobilier grevé par la servitude. Néanmoins, la Commission était d'avis qu'une servitude enregistrée contre le titre produit un intérêt du fief simple grevé dans le bien immobilier qui, pour les fins d'estimation, doit être écarté. La Commission fondait sa conclusion sur son interprétation de la jurisprudence voulant que, pour les fins d'estimation, c'est la valeur marchande de tous les intérêts dans le terrain qui compte.

Au paragraphe 16, la Commission écrivait ce qui suit :

[16] Bien qu'une servitude puisse être rattachée à un fonds et lier

les futurs acheteurs, elle demeure un grèvement au fief simple. Un acheteur subséquent achète un faisceau de droits grevé. Le prix payé reflète la valeur marchande du fief simple grevé par la servitude, ou la valeur marchande de quelque chose de moins que le faisceau de droits complet, qui peut ou non être différente de la valeur marchande de l'intérêt du fief simple grevé, dépendamment du marché. À moins que ce grèvement ne résulte d'une action, imposition ou expropriation gouvernementale, il n'est pas requis de tenir compte de tout impact sur la valeur marchande pour les fins d'estimation. La valeur réelle pour les fins d'estimation doit refléter la valeur marchande de l'intérêt du fief simple non grevé, sans égard à tout effet sur la valeur découlant du transfert d'un intérêt partiel.

Autrement dit, si la décision de la Commission est juste, même si la servitude peut réduire le montant auquel le bien immobilier peut être vendu, pour les fins d'estimation le propriétaire doit être estimé comme si la servitude n'existait pas.

Mais si la valeur réelle du bien immobilier contre lequel la servitude est enregistrée n'est pas réduite pour tenir compte du grèvement de la servitude, cela résulte-t-il en une double estimation de la valeur de la servitude ? Le terrain bénéficie-t-il de la servitude « positivement grevée » pour que la valeur de la servitude doive être réduite ? Sinon, l'effet consiste alors à compter deux fois la valeur de la servitude : une fois en ne soustrayant pas la valeur négative de la valeur du bien immobilier grevé et une fois en n'ajustant pas le bien immobilier bénéficiaire pour la valeur du grèvement positif de la servitude.

Le propriétaire du bien immobilier grevé paiera des taxes pour le propriétaire du terrain bénéficiant de la servitude, à moins, bien entendu, que le concédant original de la servitude n'ait prévu de rendre le concessionnaire

responsable de l'estimation et l'imposition de la servitude.

Si la décision rendue dans la cause *Five Mile* est juste, une autre conséquence intéressante s'ensuit. Si quelqu'un achète un bien immobilier assorti d'une servitude prise par l'exercice d'un pouvoir gouvernemental comme l'expropriation, la Commission est d'avis que la définition du fief simple permet que la servitude soit prise en considération pour les fins d'estimation, mais si la servitude a été accordée par un particulier dans le passé, alors l'intérêt sera écarté parce qu'il sort de la définition de l'intérêt du fief simple non grevé. C'est en effet un résultat curieux.

Il est fort probable que cette question soit à nouveau soulevée, du moins dans la sphère de l'estimation et peut-être dans d'autres domaines.

Notes

¹ *The Appraisal of Real Estate*, 3e éd. can., Institut canadien des évaluateurs, page 6.1 : « La forme la plus complète de propriété est l'*intérêt du fief simple* – c.-à-d. la propriété absolue, non grevée par quelque autre intérêt ou succession, à la seule exception des limites imposées par les quatre pouvoirs gouvernementaux d'imposition, d'expropriation, d'intervention policière et de déshérence. »

² On voit bien comment agit l'approche de la cour où, par exemple, un loyer contractuel est inférieur au marché. L'intérêt négatif du locateur à percevoir un loyer inférieur au marché est compensé par l'intérêt positif du locataire à payer moins que le loyer du marché. Toutefois, cela peut-il fonctionner aussi quand l'intérêt négatif touche un bien immobilier et l'intérêt positif touche un autre bien immobilier ?

NOTE : Cet article visa à susciter la discussion. On ne doit pas le considérer comme un avis juridique. 