



LES DROITS DE PROPRIÉTÉ :

d'où viennent-ils et que signifient-ils?

PAR GEORGE CANNING, AACI, P.APP

Étant donné que l'évaluation immobilière est pertinente aux futurs avantages des droits de propriété, il est important que les évaluateurs comprennent la source de ces droits et leurs répercussions sur le processus d'évaluation.

Notre examen commence avec la *Grande Charte*, signée en Angleterre en 1215. Avant l'invasion de Guillaume le Conquérant en 1066, l'Angleterre avait en place le *Common Law* qui respectait les droits de propriété privée des propriétaires fonciers. Cependant, après avoir pris

contrôle de l'Angleterre, Guillaume exigea qu'on lui fournisse la liste complète de tous les propriétaires privés du pays. Cette liste fut achevée en 1085.¹ Avec cette information, Guillaume força ces propriétaires à signer les actes de propriété.

Le roi Jean succéda à Guillaume le Conquérant en 1199. En 1215, les propriétaires se sont révoltés et l'ont forcé à signer la *Grande Charte*, dans laquelle le roi Jean acceptait de restituer les droits de propriété individuels aux propriétaires fonciers.

Comment ces droits de propriété privée des Anglais sont-ils arrivés au Canada? Nous pouvons commencer par les Lettres patentes délivrées par le roi Charles II en 1670 à la Compagnie de la Baie d'Hudson, la Constitution de 1792 qui créa le Haut et le Bas-Canada et l'Acte de l'Amérique du Nord britannique de 1867 (AANB). Tous ces documents protégeaient les droits de propriété des individus.²

Au Canada, le gouvernement protège vos droits de propriété privée contre la Couronne par l'intermédiaire de la Constitution. Les lettres patentes du gouverneur général ou du lieutenant-gouverneur vous protègent légalement contre la Couronne si cette



dernière tente de vous priver de vos droits de propriété privée.

Récemment, lors de l'évaluation d'un terrain de camping, le propriétaire m'a montré ses lettres patentes. C'était un document semblable à un parchemin qui disait simplement que « *tout l'or et l'argent trouvés sur le terrain devaient être donnés au gouvernement* » et c'est tout. Le propriétaire l'a signalé à l'office de protection de la nature qui croyait avoir le droit exclusif d'entrer sur sa propriété à la recherche de preuves de la présence de la Grive à poitrine rouge. Le propriétaire leur a ordonné de « partir », puisque l'obligation du propriétaire était de ne fournir que de « l'or » et de « l'argent » au gouvernement, et non des oiseaux. Ils ne sont jamais revenus.

La propriété privée est assortie d'un ensemble de règles qui régissent l'utilisation des terres privées :

- Un système de limites qui définit clairement « votre propriété » et « la propriété de votre voisin ».
- Limites aux choses que vous pouvez faire à votre propriété pour éviter de nuire à une propriété voisine.
- Réglementation de la construction de maisons sur des propriétés privées datant de l'époque des Anglo-Saxons et de leur Common Law.
- En vertu de l'AANB, vous devez payer vos taxes foncières et vous assurer que votre propriété n'est pas un risque d'incendie.
- Un système de transfert des droits de propriété d'une personne à une autre sous la supervision d'un bureau de transfert des terres. La définition de l'échange était très simple : *la contrepartie payée pour le privilège de la propriété ou le transfert de droits de propriété donnés sur un acte.*

L'extension des droits de propriété privée est l'intérêt en fief simple. L'intérêt en fief simple confère le contrôle absolu sur toute la durée de la propriété. Il n'expire pas parce que le fief ne peut pas être cédé à une autre personne à l'infini. Ce n'était pas toujours le cas. Avant les années 1300,

l'intérêt en fief simple expirait à la mort du propriétaire, s'il n'avait pas d'héritiers pour hériter de son bien.

En vertu de l'intérêt en fief simple, tout propriétaire a le droit de faire tout ce qu'il décide de faire de sa propriété (sous réserve des règles ci-dessus). Il peut la vendre, l'hypothéquer (ce qui signifie permettre à une partie de placer un privilège sur la propriété jusqu'à ce qu'une somme d'argent ait été payée sous forme de prêt), la donner, en vendre une partie comme droit de passage, ne rien faire, y construire un bâtiment, louer les améliorations qui y ont été apportées, ou la louer comme propriété vacante.

L'intérêt en fief simple est souvent le point de départ pour décrire les droits de propriété dans un contrat de service d'évaluation. Une propriété détenue en fief simple qui est **grevée** doit être identifiée avec précision dans le rapport d'évaluation. En voici quelques exemples :

1. la propriété en question a été évaluée en fief simple;
2. la propriété en question a été évaluée en fief simple avec un droit de passage ou avec ou sous réserve d'un droit de passage;
3. la propriété en question a été évaluée en fief simple avec un droit de passage avec ou sous réserve des droits riverains sur le ruisseau qui traverse la propriété;
4. la propriété en question a été évaluée en fief simple avec un bail viager accordé;
5. la propriété en question a été évaluée en fief simple avec les locataires qui occupent l'immeuble d'appartements, le terrain de camping ou l'agriculteur adjacent qui a un bail annuel pour cultiver la terre.

En d'autres termes, toute partie de l'intérêt en fief simple qui a été accordée à une autre personne ou un autre organisme dans lequel il ou elle a un droit d'accès à la propriété à quelque fin que ce soit doit être divulguée dans l'évaluation.

La question à trancher est la suivante : est-ce que le droit de passage, la

location ou le bail viager ont un effet sur l'évaluation actuelle de la propriété? Comment quelqu'un serait-il capable de répondre à la question sans savoir exactement quels droits de propriété régissent la propriété évaluée?

En identifiant tous les intérêts dans la propriété, l'évaluateur peut commencer à isoler comment ces autres intérêts peuvent affecter la valeur marchande. Le fait de ne pas identifier d'autres intérêts partagés dans le cadre de l'intérêt en fief simple peut remettre en question la validité de l'estimation finale de la valeur. Dans de nombreux cas, ces autres droits accordés en raison de l'intérêt en fief simple sont avantageux, par exemple, le loyer payé par les locataires dans un immeuble d'appartements ou un centre commercial. À d'autres moments, ils peuvent être préjudiciables, en particulier s'il s'agit d'un bail viager ou si le taux de location est INFÉRIEUR au loyer du marché.

En raison de sa capacité à être séparé en une foule d'autres droits donnés et accordés, l'intérêt en fief simple peut causer des problèmes d'évaluation environnementale et d'expropriation. Ce droit d'ajouter à l'intérêt en fief simple peut entraîner des problèmes d'évaluation.

Une propriété ne peut pas être divisée en fonction des types de droits de propriété détenus pour la propriété, par exemple:

75 %	fief Simple
10 %	emprise concernant une servitude pour service public
15 %	droits des locataires occupant l'immeuble situé sur la propriété
100 %	

Les droits fonciers ne peuvent être divisés. L'intérêt en fief simple est toujours 100 % de la propriété. L'octroi d'une servitude à un voisin n'annule pas l'intérêt sous-jacent à cette servitude. Le propriétaire qui accorde la servitude

ne perd pas l'intérêt en fief simple parce que la propriété n'a pas été vendue. La servitude est simplement en vigueur pendant un certain temps jusqu'à ce qu'elle soit abandonnée ou que son utilisateur n'en ait plus besoin.

Par conséquent, l'évaluation de cette emprise ou de cette servitude est directement liée à son incidence sur l'intérêt à l'actif sous-jacent. Par exemple, une municipalité veut installer un grand égout sous un terrain résidentiel vacant sur une base diagonale. Cela empêchera la construction d'une maison et perturbera ainsi l'intérêt fondamental sous-jacent de construire une maison sur la propriété. Ainsi, la valeur de ce droit de passage devient la valeur de l'intérêt en fief simple entier. Si la servitude d'égout est d'un côté du lot et que le propriétaire peut toujours construire une maison sur la propriété, la valeur de la servitude aurait moins d'impact sur l'intérêt en fief simple et représenterait un pourcentage spécifique de l'intérêt en fief simple. Mais, encore une fois, le droit foncier sous-jacent de cette propriété reste l'intérêt en fief simple.

Pourquoi la contamination environnementale cause-t-elle une perte? La « perte » est le résultat de la perturbation des droits de propriété individuelle en raison de la contamination de la terre sous-jacente. C'est cette « perte » de la capacité de vendre la propriété à sa valeur marchande sans contamination, d'obtenir une hypothèque, d'obtenir une assurance sur la maison ou le bâtiment, de la louer, de l'hypothéquer de la manière que le propriétaire juge bon.

Lorsque les droits de propriété sont modifiés au Canada, une compensation est due et payable aux personnes dont les droits fonciers sont modifiés. Les *lettres patentes* ont retiré à la Couronne les droits de propriété des particuliers. La difficulté réside dans le fait que les municipalités et les gouvernements provinciaux créent des offices ou commissions de protection de la nature pour protéger certains aspects des terres.

Les *lettres patentes* ont laissé un vide en termes de droits de propriété privée. Cela signifie que les droits de propriété sont protégés par le gouvernement fédéral et non par les municipalités locales ou un gouvernement provincial.

Nous voyons de nombreux exemples d'offices de protection de la nature qui veulent contrôler des terres privées, notamment :

a) **Plaines inondables**

De nombreuses questions surgissent au sujet de la construction de ce qu'on appelle une zone inondable désignée, lorsque la ligne Plaine inondable n'est rien d'autre qu'une ligne générée par ordinateur qui ne repose sur aucune preuve concrète d'inondation.

b) **Érosion**

Selon un article du *London Free Press* daté de septembre 2016, le droit d'arrêter l'érosion des falaises est une question très controversée entre l'Association des propriétaires fonciers de la rive nord du lac Érié et trois autorités de conservation. Dans cette affaire, des biens immobiliers de 34 millions de dollars sont menacés parce que les offices de protection de la nature peuvent refuser de prendre des mesures pour prévenir l'érosion. Dans cette situation, quels sont les droits fonciers qui pourraient être affectés? Certainement, une perte de la terre physique, mais plus important encore, la perte de jouissance, la perte potentielle de financement hypothécaire et la perte potentielle d'améliorations physiques comme la construction d'une maison ou de granges.

c) **Servitudes pipelinières**

Les droits de propriété affectent souvent les terres agricoles. Les agriculteurs qui cultivent près de la servitude pour les lignes de pétrole et de gaz à haute pression pourraient faire l'objet de lourdes amendes. Souvent, la servitude n'est même pas

sur leur propriété. La servitude peut ne pas être enregistrée sur le titre dans aucun bureau d'enregistrement immobilier. C'était certainement le cas entre les propriétaires fonciers du comté de Lambton et Union Gas. Les lignes d'électricité traversant la propriété d'un agriculteur ne sont pas nécessairement enregistrées sur le titre.

d) **Contamination**

L'imposition d'amendes à un propriétaire foncier par une agence de protection de l'environnement pour une entreprise ayant un droit de passage sur une propriété privée qui permet aux contaminants de s'écouler dans l'eau est un autre exemple de responsabilités associées à l'intérêt en fief simple. L'Agence de l'environnement inflige une amende aux parties qui ont causé le déversement et tient le propriétaire responsable (*affaire Sickenger*).

Les règlements interdisent aux propriétaires privés d'utiliser des pulvérisateurs de lutte contre les mauvaises herbes sur leur propriété, tandis que les terrains de golf sont autorisés à utiliser des produits chimiques agressifs contre les mauvaises herbes sur le terrain.

Les droits de propriété seront toujours contestés devant les tribunaux à tous les niveaux. L'évaluateur devrait examiner soigneusement le processus d'identification des droits fonciers qui constituent la base de l'évaluation. Lisez attentivement l'entente de droit de passage ou toute autre documentation qui traite de l'intérêt en fief simple. La valeur actuelle de l'avantage futur de l'immobilier l'exige.

Notes en fin de texte

¹ <https://www.britannica.com/biography/William-I-king-of-England>

² Marshall, Elizabeth. *Property Rights 101: An Introduction*. CreateSpace Independent Publishing Platform; 2e édition (11 mai 2015).