

Les Cahiers de droit



Droit d'habitation et « dévaluation » des mots

François Frenette

Volume 17, numéro 2, 1976

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/042107ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/042107ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (imprimé)

1918-8218 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Frenette, F. (1976). Droit d'habitation et « dévaluation » des mots. *Les Cahiers de droit*, 17(2), 539–543. <https://doi.org/10.7202/042107ar>

Droit d'habitation et « dévaluation » des mots

François FRENETTE *

Les Entreprises Jean M. Saurette Inc. v. Martin,
[1974] C.A. 518.

Mériter l'oubli n'est pas une distinction négligeable. C'est pourtant celle qu'il faut décerner sans hésitation à la plus récente décision sur le droit d'habitation.

Alcidas Martin était jadis propriétaire d'une maison de ferme avec son domaine attenant. Il en consentit un jour la vente à son fils Aristide à la condition, pour ce dernier, « de permettre au vendeur et à son épouse de demeurer dans leur logement actuel, leur vie durant, sans frais ». Par l'effet propre d'une clause de dation en paiement, Martin le fils en vint toutefois à subir la perte de ses droits aux mains de l'appelante. Désireuse de mettre sa nouvelle propriété en valeur, celle-ci élaborait alors un projet de développement nécessitant, *sur le même fonds*, une relocalisation de la maison occupée par les intimés. Les époux Martin manifestèrent leur opposition au projet en obtenant une injonction interlocutoire qui défendait aux Entreprises Jean M. Saurette Inc. de déménager ladite maison et d'effectuer sur les lieux des travaux de nature à modifier ou nuire au droit d'habitation reconnu au couple Martin. L'injonction émise fut par après déclarée permanente au motif que les avantages depuis longtemps liés au site de la maison avaient sans doute incité Martin le père et sa femme à se réserver un droit d'habitation à cet endroit lors de la vente. Jugeant cet arrêt bien fondé, signalant de plus la pertinence de l'article 462 C.c. et considérant enfin les bénéfices procurés par l'implantement d'une demeure dans son environnement comme des accessoires nécessaires à l'exercice du droit d'habitation, la Cour d'appel rejeta le pourvoi de la compagnie concernée.

Au résultat, cette décision interdit désormais à un propriétaire, bien que l'exploitation profitable de son immeuble en dépende, de déplacer

* Professeur à la Faculté de droit de l'Université Laval.

sur un même lot la maison y située et affectée d'un droit d'habitation en faveur d'un tiers. À l'analyse, elle soulève un délicat problème de qualification qui, s'il est résolu à l'avantage du droit d'usage appliqué à une maison, laissera néanmoins entier celui de l'application de la règle « *accessorium sequitur principale* ».

L'intimé Alcidas Martin a-t-il disposé de ses droits de propriétaire sujet à l'engagement de son fils de lui permettre d'occuper la maison de ferme ou a-t-il plutôt disposé des attributs de sa puissance déduction faite de son *jus utendi* sur ladite maison ? Telle est la question préalable à débattre nonobstant le fait de son apparente inutilité aux yeux des savants magistrats qui ont rendu jugement en l'espèce.

En première instance et en appel, le tribunal a en effet pris pour acquis que Martin le père s'était réservé un diminutif de l'usufruit en transférant propriété de ses biens-fonds à son fils Aristide. À bien considérer les termes de l'entente conclue entre ces parties, il nous semble toutefois qu'il y a matière à doute sérieux sur ce point. L'acte en date du 6 juin 1962 révèle qu'Alcidas Martin a vendu son fonds de terre et la « maison à deux logements » s'y trouvant à son fils Aristide et que ce dernier fut en retour tenu « de permettre au vendeur et à son épouse de demeurer dans leur logement actuel, leur vie durant, sans frais ». Accepter d'emblée que l'intimé a de la sorte retenu à son profit et celui de sa femme une variété de l'*usus* réduit au droit d'habiter une maison nous paraît exiger une prédisposition certaine à la dénaturation du sens premier des mots et en particulier de ceux indiquant ici clairement l'assujettissement de l'acquéreur à une obligation personnelle. Prétendre que Martin le père avait en réalité envisagé la réserve d'un droit d'habitation, c'est à notre humble avis vouloir rechercher le respect d'une volonté interne au mépris complet d'une déclaration expresse de volonté en sens contraire. Or nous n'avons ni cette prédisposition, ni ce désir. Partant, nous constatons l'évidente absence de correspondance entre la qualification gratuite du droit de l'intimé faite par les juges et celle qui, plus sérieuse, découle naturellement du choix et de l'agencement des expressions employées à la disposition ci-dessus relatée. Il suit alors, selon nous, que la présente affaire a été mal instruite et jugée, que le projet de l'appelante n'est, du fait de l'intransmissibilité des obligations d'Aristide Martin, aucunement entravé par les prétentions d'Alcidas Martin.

Avant de passer à la critique de l'arrêt considéré pour ce qu'il y a été dit à propos du droit d'habitation, nous tenons à attirer l'attention sur un vice de formulation des plus courants dans les actes emportant mutation de propriété. Tous les contrats de vente d'immeubles et de meubles par nature constatent non point la disposition des prérogatives

du droit de propriété sur tels biens, mais plutôt la disposition de ces biens en eux-mêmes. Cette façon de s'exprimer, qui traduit la mystique séculaire de l'anéantissement total de la propriété dans son objet, est évidemment fort incorrecte. Elle est toutefois de moindre conséquence lorsque le droit transmis sur la chose est complet. Il en est tout autrement, pensons-nous, quand le maître consent au transfert de la nue-propriété. L'ellipse de pensée devrait alors être évitée par le recours à une phraséologie communément usitée dans les cas où le propriétaire ébrèche son droit au profit d'un tiers. Faute de ce faire, il surgira toujours d'épineux problèmes de qualification et d'interprétation qui ne recevront pas forcément une solution aussi favorable qu'en l'espèce.

Que nous soyons ou non d'accord à reconnaître un droit d'habitation aux intimés, il convient à présent de tenir compte de l'opinion du tribunal sur la question pour mieux apprécier ensuite l'incongruité des arguments invoqués à l'appui de la décision rendue.

Le juge Bélanger, qui a fortement influencé ses collègues Turgeon et Kaufman, commence par faire siens les propos tenus par le juge Veilleux en Cour supérieure. Il les fait siens en les interprétant comme une expression de vues de leur auteur *sur l'étendue* du droit d'habitation¹. Après cette déformation de la pensée d'autrui, le même magistrat énonce sans plus d'élaboration la *règle générale* à l'effet « que le droit d'habitation comprend la maison avec les avantages que lui donne sa situation dans l'environnement, telles que facilité d'accès, proximité de la route, bonne orientation pour le soleil et pour les vents, y compris la vue qu'elle offre à ses occupants ». Ceux qui composaient le banc avec le juge Bélanger souscrivent à cette logique des plus douteuses en ajoutant, pour l'un d'eux², des arguments de poids léger sur l'inviolabilité du droit d'habitation et son extension naturelle aux accessoires nécessaires à la satisfaction des besoins du titulaire d'icelui. Pareille façon de trancher un litige surprend et déçoit, tout en suscitant le commentaire.

« Il est vrai que le droit d'habitation couvre seulement la maison. » Telles sont les seules paroles du juge Veilleux sur l'étendue de ce démembrement de la propriété. Pour le reste, c'est-à-dire pour en arriver à interdire le déplacement de la maison Martin sur une distance de 520 pieds, il a considéré, en faisant une large place aux circonstances et

1. À preuve, les mots suivants : « Voici en quels termes le juge de première instance réfère à la preuve présentée devant lui et à *l'étendue du droit d'habitation* des intimés » (p. 518) ; « comme le premier juge, je suis au contraire d'avis que *le droit d'habitation comprend* [...] » (p. 519).

2. Il s'agit du juge Turgeon.

à l'équité, que les avantages donnés par le site de la maison avaient probablement incité Alcidas Martin à se réserver un droit d'habitation à cet endroit. Pour la Cour d'appel, il y avait là matière à discussion. Elle aurait pu facilement relever qu'il était en l'occurrence impossible pour les Martin de se réserver un droit d'habitation ailleurs, que les motifs des parties à un contrat sont dénués de valeur juridique et, enfin, que l'injonction n'est pas exactement le recours indiqué dans l'éventualité d'une des erreurs visées par l'article 992 C.c. Rien de cela n'a été dit hélas et l'on a préféré se prononcer sur des choses beaucoup moins évidentes.

Examinons maintenant la proposition du juge Bélanger à l'effet « que le droit d'habitation comprend la maison avec les avantages que lui donne sa situation dans l'environnement ». Telle que formulée, cette proposition n'a aucun sens car les choses corporelles ne participent pas de la nature des choses incorporelles. Il faut donc plutôt comprendre que le droit d'habitation permet de se servir de la maison d'autrui et de jouir des avantages découlant de sa situation dans l'environnement. Néanmoins, comme il n'en peut être autrement pour ces avantages incidents, cela ne signifie nullement que l'usager a un droit strict aux avantages rattachés à la situation d'origine de la maison lors de la constitution du droit d'habitation. Pour en être ainsi, le titulaire du droit d'habitation devra avoir, outre son *jus utendi* sur la maison qui est complet en soi, un *droit à site déterminé* pour l'exercice de sa prérogative principale. Or cela n'est possible que si ce droit accessoire, qui ne peut être considéré comme nécessaire parce que le droit d'habitation n'a pas en l'espèce absolument besoin de l'apport de ses services, a été soit textuellement prévu au contrat, soit implicitement affecté au service du droit principal d'habitation lors de la signature du même contrat. Alors et alors seulement serait-on justifié de faire appel à la règle *accessorium sequitur principale* pour éviter une inutile séparation de l'accessoire et du principal³ ; partant, d'approuver ici la transformation de l'injonction interlocutoire en injonction permanente.

Il n'est nul doute en cette affaire que l'emplacement actuel de la maison accroît de fait l'agrément du droit d'habitation des intimés⁴. Il n'est

3. Sur l'adage « *accessorium sequitur principale* », voir Gilles GOUBEAUX, *La règle de l'accessoire en droit privé*, Paris, L.G.D.J., 1969, pp. 35-65, 104-115 ; 162-169 ; 214-223.

4. Proximité du logement de leur fils (25 pieds), proximité de la route (80 pieds) ; vue sur la route, vue sur le garage où travaillait leur fils, proximité dudit garage et d'un restaurant ouverts jour et nuit, passage d'autobus devant la porte toutes les demi-heures.

pas moins certain cependant que rien n'a été stipulé à propos d'un droit à un site déterminé dans l'acte du 6 juin 1962 et qu'il est impossible en l'occurrence de découvrir un rapport d'accessoire à principal sur un terrain rigoureusement objectif. En conséquence, nous estimons que les époux Martin n'ont aucun droit à un site donné et que ce droit ne peut être qualifié d'accessoire et encore moins d'accessoire nécessaire au droit d'habitation. Sur preuve contraire, il en serait autrement, mais il n'y aurait pas lieu pour autant de faire d'un cas d'espèce une règle générale.

Même en l'absence de droit à un site précis, considéré ou non comme un accessoire du droit d'habitation, ne pourrait-on pas soutenir, à l'instar du juge Turgeon, que l'article 462 C.c. interdit à l'appelante de déplacer la maison occupée par les usagers d'icelle ? Nous ne le croyons pas. Cette disposition du *Code* n'est qu'une précision apportée à l'obligation passive universelle pesant sur tout titulaire de droit réel, une précision à l'effet que le nu-propriétaire est, plus que tout autre tiers, tenu de respecter le droit de l'usufruitier et de l'usager. Elle n'a pas pour conséquence d'asservir le propriétaire d'une façon absolue lorsque l'intérêt du fonds sur lequel s'exercent des droits réels distincts et complémentaires l'exige. Cet intérêt, il est déterminé par celui qui, sauf exception, reste toujours maître de la destination de l'héritage, savoir : le propriétaire. Si ce dernier le juge à propos pour l'exploitation de son domaine, il doit alors pouvoir assurer la réalisation du développement projeté. L'article 557 C.c. nous en donne un bel exemple et c'est ce texte qui, soumettons-nous, aurait dû être appliqué par analogie à la solution du présent litige entre l'appelante et les intimés. Qui peut le plus peut le moins et ce qui est admis en matière de servitudes réelles devrait l'être également en matière de servitudes personnelles lorsqu'un rapprochement des situations le permet.

La décision de la Cour d'appel aboutissant à une modification indue de la nature et de l'étendue du droit des intimés se justifie donc difficilement sur la base des motifs donnés à son appui et nous lui souhaitons d'être vite oubliée.