Document généré le 17 juil. 2025 13:47

Les Cahiers de droit

Droit d'habitation

Volume 22, numéro 3-4, 1981

URI : https://id.erudit.org/iderudit/042474ar
DOI : https://doi.org/10.7202/042474ar

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

(1981). Droit d'habitation. *Les Cahiers de droit*, *22*(3-4), 905–907. https://doi.org/10.7202/042474ar

Tous droits réservés © Faculté de droit de l'Université Laval, 1981

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

https://www.erudit.org/fr/

Droit d'habitation

Séparation de corps — Jugement sur mesures provisoires — Épouse autorisée à occuper en exclusivité le domicile conjugal — Autorisation considérée comme établissement d'un droit réel d'habitation par jugement — Absence d'extinction de ce droit par vente subséquente du domicile — Mauvaise foi du vendeur et de l'acquéreur.

Brunet, demandeur principal
Paiement, défenderesse principale
et
Paiement, demanderesse en garantie
c. *Brunet*, défendeur en garantie
Cour Supérieure, Montréal,
500-05-011764-808
Jugement du 17 décembre 1981 *
Juge Gérard Turmel

La Cour rend le jugement suivant :

Dans cette cause, le demandeur poursuit la défenderesse aux fins d'obtenir contre cette dernière une ordonnance de quitter les lieux qu'elle occupe présentement avec ses enfants et de lui payer une somme de 9900,00 $ à titre de dommages pour tenir lieu de loyer.

La défenderesse et son époux sont en instance de séparation et, par jugement de cette Cour en date du 10 avril 1980, la défenderesse était autorisée à habiter durant l'instance le domicile conjugal avec ses enfants à l'exclusion du mari. L'immeuble, objet de cette autorisation, était alors la propriété de ce dernier.

Quelques jours plus tard, dans un acte portant la date du 24 avril 1980, mais signé le premier mai 1980, l'époux de la défenderesse vendait à son père, le demandeur, le même immeuble selon les termes et conditions apparaissant à l'acte produit comme Pièce P-1.

Dès le lendemain, soit le 2 mai 1980, le demandeur informait la défenderesse de sa récente acquisition et la sommait de lui payer un loyer de 550 $ par mois ou de s'en aller. Cette intention a été confirmée par écrit et communiquée à la défenderesse par poste recommandée.

La défenderesse n'a pas donné suite aux demandes formulées par le demandeur, sauf qu'il appert de la preuve que le demandeur a reçu de son fils deux (2) versements de 550 $ chacun et un montant de 250 $ de la défenderesse.

Le demandeur soumet que la défenderesse occupe sa propriété sans droit et malgré lui. Il veut donc que cette dernière déguerpisse.

La défenderesse s'est opposée à la demande formulée par son beau-père et a assigné son mari en garantie pour que ce dernier, s'il y a lieu, indemnise son épouse de toute condamnation qui pourrait être rendue contre elle.

En vertu du jugement sur mesures provisoires rendu le 10 avril 1980, la défenderesse a obtenu un droit d'usage, lequel, quand il s'agit d'une maison, prend le nom de droit

---

* Cet arrêt ne sera pas rapporté dans les Rapports Judiciaires du Québec.

d'habitation. L'obtention de ce droit est d'ailleurs basée sur les dispositions de l'art. 488 du Code Civil, qui se lit comme suit :

> Les droits d'usage et d'habitation ne s'établissent que par la volonté de l'homme, par acte entre vifs ou de dernière volonté ou par jugement.

Le texte de cet article n'existe que depuis 1980. Avant cette date, les mots « par jugement » n'y apparaissaient pas. Ils ont été ajoutés par le Chapitre 39 des Lois du Québec, sanctionné le 19 décembre 1980 et entré en vigueur le 2 avril 1981 par proclamation dans la Gazette Officielle, numéro 13, à la page 1565.

Quoique les mots « par jugement » n'apparaissaient pas au texte de l'art. 488 avant 1980, il appert toutefois que la Cour avait déjà le pouvoir d'établir un droit d'usage et d'habitation, mais dans un cadre bien déterminé. Ce pouvoir, on le retrouve à l'art. 820 du Code de Procédure Civile qui dit ceci :

> La femme en instance de séparation de corps ou de nullité de mariage peut obtenir du juge ou du protonotaire l'autorisation de se retirer pendant l'instance dans un lieu qu'elle indique, et d'y apporter ses effets personnels; si les circonstances le justifient, le juge, mais non le protonotaire peut même lui permettre de demeurer au domicile conjugal, et ordonner au mari de résider ailleurs.

Dans la cause *Bastien* c. *Trottier* (1977 C.A. 42), la Cour d'Appel énonce :

> Par exemple, le législateur a permis au juge d'accorder un droit d'habitation à l'épouse mais seulement durant l'instance en séparation et pour ce faire il a édicté l'art. 820 C.P.C.

Et dans le même jugement, l'Hon. Juge Dubé, parlant au nom de la Cour d'Appel, dit :

> ... ce droit que le jugement accorde d'habiter dans un immeuble... s'apparente au droit d'habitation et je crois qu'il doit être de toute façon régi par les mêmes règles.

Les règles dont fait mention la Cour d'Appel sont contenues au Titre Troisième du Code Civil, portant sur l'usufruit, l'usage et l'habitation.

Le jugement rendu dans l'instance en séparation de corps entre la défenderesse et son époux entre dans le cadre des dispositions de l'article 820 C.P.C. et doit être traité comme tel.

Le même art. 488 C.C. énonce les modes d'extinction du droit d'habitation : il dit que celui-ci se perd de la même manière que l'usufruit. Ce qui nous réfère à la Section III du Titre Troisième du Code Civil en y ajoutant, selon les auteurs (Trudel : *Traité de Droit Civil*, Tome 3, page 382), la « résolution du droit du constituant » qui n'a pas d'application en l'espèce, puisque nous sommes en présence d'une vente et non de l'exercice d'une clause résolutoire ou de dation en paiement.

La section qui traite de l'extinction de l'usufruit contient par contre l'art. 483 qui se lit comme suit :

> La vente de la chose sujette à usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier ; il continue de jouir de son usufruit, s'il n'y a pas formellement renoncé.

Rien dans la preuve ne démontre que la défenderesse a formellement renoncé à son droit.

D'autre part, il n'a pas été mis en preuve que le jugement du 10 avril 1980 a fait l'objet d'un enregistrement. On ne peut donc opposer au demandeur cette présomption de connaissance que constitue l'enregistrement selon les principes de la Cour Suprême dans *Meloche* c. *Simpson*, des années 1989-99 : 20 S.C.R. 375, et rappelé par la Cour d'Appel dans *Caisse Populaire Ste-Madeleine de Sophie* c. *Caisse Populaire Ste-Cécile de Montréal* (1980 C.A. 502).

La Cour reconnaît toutefois que l'enregistrement n'est pas le seul moyen que l'on puisse invoquer pour soutenir que la partie à qui on oppose l'existence d'un droit en a pris connaissance.

Le droit d'habitation est un droit réel, établi au profit d'une personne déterminée, sur un bien dont la propriété appartient à un autre.

La défenderesse en cette matière fait donc face aux dispositions des arts 2085 et 2098 du Code Civil, qui prévoient qu'un droit réel doit être enregistré, sinon il ne peut être opposé aux droits de celui qui a acquis pour valeur en vertu d'un titre dûment enregistré.

L'obligation de l'enregistrement n'est cependant pas un blanc seing pour favoriser la mauvaise foi ayant pour effet de priver une partie de certains droits qu'elle détient, ici par jugement, et ce, à la connaissance de toutes les parties impliquées.

Dans la présente cause, l'acte que l'on oppose à la défenderesse est intervenu à peine quinze (15) jours après le jugement sur mesures provisoires. Le vendeur et l'acheteur sont intimement liés par les liens du sang. L'une des parties, le père, savait la mésentente qui existait entre son fils et sa bru. Il savait en raison des événements survenus au sein du couple, que son fils avait quitté le domicile conjugal et que sa bru habitait seule le domicile conjugal avec ses jeunes enfants.

La propriété acquise, de l'aveu même du demandeur, avait une valeur de 105 000 $. L'acte de vente indique comme prix d'acquisition, l'obligation d'assumer l'hypothèque qui n'est que de 55 000 $.

Au cours de l'enquête, le demandeur a produit un acte daté du 16 juin 1980 et souscrit par lui-même, son épouse, ainsi que son fils Normand. Il a, selon eux, pour fin d'établir l'exacte considération de la vente intervenue le 24 avril 1980.

La Cour, pour les fins des présentes, ne retient pas cet acte. Il a, de l'opinion de la Cour, été ni préparé ni signé pour clarifier certains éléments qui, par inadvertance, n'auraient pas été suffisamment exprimés dans l'acte de vente du 24 avril 1980, mais bien pour d'autres fins que la Cour n'a pas à apprécier dans la présente cause.

La Cour n'accepte pas non plus les prétentions du demandeur quand il dit ne pas avoir été mis au courant de l'obligation de son fils de quitter le domicile conjugal pour permettre à l'épouse de l'occuper seule avec ses enfants et ce, jusqu'au jugement au mérite ou, selon le cas, jusqu'à modification dudit jugement provisoire.

La Cour retient plutôt qu'au moment de l'acte de vente entre le demandeur et son fils, la défenderesse bénéficiait et bénéficie encore d'un droit d'habitation de nature provisoire, que ce droit était à la connaissance du demandeur, et que l'acte avait pour effet ultime de priver à toutes fins pratiques la défenderesse de son droit d'habitation pour elle et les enfants.

La Cour conclut que l'acte de vente, dans les circonstances en l'espèce, n'a pas eu pour effet d'éteindre le droit d'habitation octroyé par jugement à la défenderesse et à ses enfants.

EN CONSÉQUENCE, LA COUR:

REJETTE l'action du demandeur avec dépens.

En ce qui concerne l'action en garantie, la Cour est d'avis que la défenderesse n'a pas agi avec témérité en essayant de protéger ses droits vis-à-vis celui qui avait l'obligation de lui assurer la jouissance paisible de son droit d'habitation, obligation qu'il a tenté de faire disparaître en signant avec son père l'acte de vente dont on a fait grand état.

Vu la conclusion à laquelle en est arrivée la Cour sur l'action principale, l'action en garantie est aussi REJETÉE, mais elle le sera sans frais.