Document generated on 10/12/2024 4:25 a.m.

Les Cahiers de droit

Le jeu de l'accession dans les rapports patrimoniaux entre époux

François Frenette

Volume 22, Number 3-4, 1981

URI: https://id.erudit.org/iderudit/042469ar
DOI: https://doi.org/10.7202/042469ar

See table of contents

Publisher(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (print)
1918-8218 (digital)

Explore this journal

Cite this article

Frenette, F. (1981). Le jeu de l'accession dans les rapports patrimoniaux entre époux. *Les Cahiers de droit*, *22*(3-4), 857–862. https://doi.org/10.7202/042469ar

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

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

Chronique de jurisprudence

Le jeu de l'accession dans les rapports patrimoniaux entre époux

François FRENETTE *

Boucher c. *Côté et al.*
[1981] C.S. 282 **

Peu d'époux savent que certains de leurs rapports patrimoniaux donnent ouverture à un jeu aux effets foudroyants. Ce jeu a pour nom « accession ». Sa particularité est d'opérer, une fois son mécanisme enclenché, un transfert subit de propriété [1]. Il existe fort heureusement des moyens d'obvier à ce résultat. Ces moyens sont les mêmes pour tous, mais la *preuve* de l'existence du recours à l'un d'eux peut s'avérer plus difficile dans le cas des conjoints. Un arrêt relativement récent permet on ne peut mieux de le constater.

L'affaire est assez banale au plan des faits. Elle évoque une situation classique, vécue et toujours susceptible d'être vécue par nombre de couples. La portée du jugement s'en trouve considérablement accrue.

Henri Boucher est l'auteur d'améliorations sur le fonds de terre de Denise Côté, son épouse contractuellement séparée de biens. Ces améliorations consistent principalement en « un chalet d'été, subséquemment transformé en résidence toutes saisons » [2]. le ménage était uni à l'époque des travaux réalisés aux frais de Boucher et nul n'avait alors songé à fixer par tenants et aboutissants les implications légales de l'entreprise sur leurs patrimoines respectifs. Il est des sentiments qui dispensent, semble-t-il, de ce genre de précaution. Ces états d'âme sont souvent éphémères, hélas ! Tel fut le drame de ce couple. L'approche de la rupture dissipa comme par enchantement toute identité de vues antérieures sur la question [3] et chacun en vint à émettre des prétentions différentes quant à la nature de ses intérêts dans la résidence secondaire. Fort de l'assentiment autrefois donné par sa

* Notaire, professeur à la Faculté de droit de l'Université Laval.

** Jugement porté en appel.

1. En matière mobilière, l'équité conduit parfois à des résultats différents : arts 429–440 C.C.
2. P. 283.
3. Il aurait pu y avoir accord aussi bien dans un sens comme dans l'autre.

femme au projet, Henri Boucher en revendique la propriété. Aussi, requiert-il en justice la consécration de son droit soit à l'acquisition du terrain [4] ou à l'enlèvement du bâtiment y érigé, soit à une compensation indemnitaire pour les améliorations effectuées. En réponse et défense, Denise Côté fait état de sa propriété du lot qui lui accorde celle de la construction réalisée sur icelui suite au temps, à la main-d'œuvre et aux argents dont son mari lui aurait fait don en reconnaissance de son dévouement à divers titres.

La triste complainte des Boucher-Côté fut entendue par le juge P. Reeves, qui débouta proprement le mari. Au regard de la preuve faite, il estima que Boucher n'était ni propriétaire superficiaire de la villa ni possesseur du fonds de terre lui servant d'appui. Les dépenses par lui encourues au chapitre de la construction s'analysaient tout simplement en donations d'effets mobiliers à Denise Côté, pour le compte et le bénéfice de laquelle il avait agi comme entrepreneur.

Avant d'en venir à ce qui a constitué la pierre d'achoppement du demandeur en l'espèce, considérons pour un instant et très brièvement la question de *l'incidence du régime matrimonial* sur l'application de la règle de l'accession. Un mot s'impose en effet, même si le tribunal, appelé à trancher un cas précis, n'avait pas à envisager ce problème.

Le régime matrimonial, disons-le dès l'abord pour éviter d'inutiles détours, ne peut avoir pour effet d'exclure le jeu de l'accession dans les rapports patrimoniaux entre époux que si un aménagement de leurs biens en vertu du régime rend impossible un conflit de propriété né du « rapprochement » de choses appartenant à des propriétaires différents ou si une disposition expresse de la loi en matière de régimes matrimoniaux empêche tout recours à la règle d'or énoncée à l'article 408 C.C.

La séparation de biens garantit une quasi-étanchéité des patrimoines nonobstant mariage. [5] Quant à leurs biens acquis avant ou après leur union, les époux demeurent de parfaits étrangers. De ce fait et de l'absence de texte de loi référant à la difficulté, si difficulté particulière il y avait eu en la matière, il suit évidemment que ce régime ne modifie en aucune façon le fonctionnement habituel du droit d'accession. Comment pouvait-il en être autrement d'ailleurs ! Voilà sans doute pourquoi l'arrêt soumis à commentaire ainsi que deux jugements antérieurs mettant également en cause des époux contractuellement séparés de biens, n'ont point élaboré sur le sujet.[6]

---

4. Cette demande nous paraît irrégulière parce que la reconnaissance de propriété superficiaire emporte droit au maintien sur les lieux et non droit à expropriation du propriétaire foncier pour ainsi mettre fin à la propriété superficiaire.
5. Art. 519 C.C.Q., applicable dans le respect des arts 440–462 C.C.Q.
6. *Gervais* c. *Décary et al.*, (1916) 49 C.S. 352 ; *Beaudet et al.* c. *Lepage et al.*, [1962] B.R. 721.

La société d'acquêts assure la constitution et le partage éventuel d'un patrimoine commun, tout en reconnaissant aux conjoints une autonomie complète sur leurs propres et à peine moins complète sur leurs acquêts représentant, ces derniers, les composantes de ce patrimoine commun.[7] Sous réserve du droit de chacun au partage des acquêts de l'autre[8], tous les biens, propres et acquêts pris individuellement, font l'objet d'une propriété distincte et exclusive en la main soit du mari soit de la femme. Un article semble bien se rapporter au sujet de l'accession, mais ce n'est vraiment là qu'illusion. L'économie du régime de la société d'acquêts est liée à la qualification adéquate de chacun des biens des époux comme propre ou acquêt. L'article 487 C.C.Q. dispose d'un problème *de cet ordre* en ayant recours à l'adage « major pars trahit ad se minorem ». Prenant appui en matière immobilière sur la maxime « superficies solo cedit », le jeu de l'accession arbitre un différend de propriété entre l'auteur d'impenses et le maître du bien amélioré. Les deux brocards dérivent de la règle « accessorium sequitur principale ». Là cependant où l'un, le premier, tranche un conflit de qualification, l'autre, le second, tranche un conflit de propriété. Le domaine de l'article 487 C.C.Q. étant ainsi circonscrit et les divergences d'intérêts entre conjoints au titre des impenses étant probables, force est de conclure que l'accession étend son empire au régime légal de la société d'acquêts.

La communauté de meubles et acquêts a été boutée hors du Code par la Loi 89[9]. Ses règles, maintes fois retouchées depuis le début du siècle, subsistent néanmoins à titre transitoire pour ceux et celles qui, consciemment ou non, avaient marqué leur faveur pour ce régime[10]. La préférence accordée à la mise en commun des biens des époux est un trait indiscutable du régime[11]. Sa véritable distinction lui vient cependant moins de ce trait que de la haute main détenue par le mari dans l'administration du patrimoine commun[12]. Quoiqu'il en soit sur ce, l'omniprésence d'une masse commune dont l'administration incombe au mari n'exclut pas l'existence de patrimoines satellites, constitués des propres de l'un ou l'autre des conjoints et des biens réservés de la femme[13]. La règle de l'accession produit, faute d'avoir été écartée, ses effets normaux dans les rapports qui peuvent survenir entre tous ces patrimoines distincts. Elle transcende en quelque sorte la question de la répartition et de l'équilibre des valeurs entre tels patrimoines qui est assurée

7. Arts 493-494 C.C.Q.
8. Art. 499 C.C.Q.
9. *Loi instituant un nouveau Code civil et portant réforme du droit de la famille*, L.Q. 1980, c. 39, art. 45.
10. *Id.*, art. 66.
11. Arts 1272 et ss. C.C. (ancien).
12. Art. 1292 C.C. (ancien).
13. Arts 1274-1279, 1297, 1425a C.C. (ancien).

pour partie par la mécanique indemnitaire du prélèvement mentionnée aux anciens articles 1303 et 1304 C.C.

Revenons maintenant à l'affaire sous étude pour examiner *l'incidence* non plus du régime, mais bien *du lien matrimonial* sur l'application de la règle de l'accession.

Le demandeur Boucher estimait être propriétaire de la « résidence toutes saisons » située sur le fonds de terre de son épouse dans le comté de Mégantic parce que, d'une part, il l'avait érigée à ses frais et, d'autre part, sa dite épouse avait acquiescé à son érection. En d'autres termes, le renversement des présomptions énoncées à l'article 415 C.C. établissait dérogation au principe de l'accession et, partant, existence d'une propriété superficiaire en sa faveur.

La première présomption de l'article 415 C.C. n'a retenu l'attention du tribunal que le temps d'une observation liminaire rappelant l'interprétation connue à l'effet que la preuve du paiement des améliorations par leur auteur ne suffit pas à établir une propriété distincte du fonds sur ces améliorations [14]. Comme il devait être par la suite décidé que la maison de campagne avait été réalisée aux frais de la défenderesse, il nous semble qu'un peu plus de rigueur dès l'abord aurait permis de couper court au débat. Enfin ! le résultat compte sans doute davantage que l'économie des moyens et des mots.

La deuxième présomption de l'article 415 C.C. ne peut être repoussée de façon efficace qu'en démontrant l'existence d'une propriété distincte dans les ouvrages sis sur l'immeuble d'autrui. Contrairement aux dires du juge Reeves, qui semble méconnaître l'état du droit sur la question [15], il ne serait pas satisfaisant de prouver possession *animo domini* de ces ouvrages. Sauf si la prescription est acquise, la seule possession utile ne permet en effet pas à l'auteur d'impenses de triompher en demande ou en défense contre le propriétaire du fonds.

En l'espèce, Boucher fondait sa propriété de la résidence secondaire sur la renonciation tacite au bénéfice de l'accession que lui aurait consentie son épouse. Cette renonciation découlait, selon lui, de l'assentiment donné par la défenderesse à la réalisation du projet de construction sur son terrain. Elle aurait même reconnu les effets de pareille renonciation en employant à l'occasion l'adjectif possessif « ton » pour désigner le chalet construit par son

14. *Perron* c. *Perron*, [1950] B.R. 314, p. 317.

15. *Hartford Fire Insurance Company* c. *The St-Lawrence Flour Mills Co. Ltd et al.*, (1925) 39 B.R. 484, p. 489 ; *Tremblay* c. *Guay*, [1929] R.C.S. 29, p. 33 ; *Perron* c. *Perron*, [1950] B.R. 314, p. 317 ; *Cloutier et al.* c. *Cloutier et al.*, [1951] B.R. 521, pp. 528-529 ; *Fauteux* c. *Parent*, [1959] C.S. 209, p. 211 ; *Morin* c. *Grégoire*, (1969) 10 *C. de D.* 379, p. 381 ; *Morrissette* c. *Cie d'Assurance Provinces-Unies*, [1973] C.S. 102, p. 104.

mari. Cette preuve, un peu mince il faut l'avouer, n'était corroborée par aucun autre indice ou témoignage. Pis ! elle était contredite par la défenderesse Côté, pour qui le fameux chalet représentait le fruit d'un labeur commun. Notant cette insuffisance et contradiction au chapitre de la preuve et analysant la conduite du demandeur comme une expression de dépit liée aux procédures de divorce alors en cours, le tribunal refusa tout bonnement l'« ipse dixit » de ce dernier.

C'est à bon droit, estimons-nous, que la Cour a dénié toute propriété superficiaire à Boucher dans la villa érigée sur l'immeuble de son épouse. Sous ce rapport, l'arrêt illustre à sa manière que l'obstacle posé au jeu de l'accession par une renonciation tacite à son bénéfice ne peut provenir uniquement de la connaissance acquise par le maître des améliorations entreprises sur son fonds par autrui, voir de sa permission ou collaboration à la réalisation de ces impenses, mais bien et plutôt de la certitude établie que la conduite du maître face aux réalisations en cours ou projetées traduit indubitablement son intention de ne point tirer profit de la règle de l'accession [16]. Cette démonstration, fut-elle involontaire, doit être retenue pour faire contrepoids au précédent des décisions par trop entachées de laxisme où la construction faite au vu et su du propriétaire du fonds et sans protestation de sa part apparaît comme preuve concluante de sa renonciation au bénéfice de l'accession [17].

Incapables d'être en désaccord avec la vigilance du tribunal quant à la qualité de la preuve requise pour confirmer l'existence d'une renonciation tacite au bénéfice de l'accession, nous ne pouvons cependant nous empêcher de constater que ce traitement de première semble être réservé aux situations impliquant rapports patrimoniaux entre époux. En effet, les jugements rapportés en la matière [18], y compris le présent arrêt, laissent entendre, par delà la situation de fait propre à chaque cas, que l'accord entre époux visant à mettre un frein au jeu de l'accession est un acte qui frise l'indécence. Suivant les paroles du juge Demers dans l'arrêt *Gervais* c. *Décary et al.*, les conventions de ce genre « *seraient d'ailleurs bien invraisemblables ; ce serait absolument contraire à la nature des relations ordinaires des époux* » [19]. En mariage, faut-il comprendre, les conjoints ne doivent pas être bassement matérialistes au point de veiller à leurs intérêts respectifs et de chercher à transiger d'égal à égal dans leurs rapports patrimoniaux. Pareille conduite

16. François FRENETTE, *Des améliorations à l'immeuble d'autrui*, [1980] *C.P. du N.* 1, pp. 37-38.
17. En faisant abstraction des cas d'empiètement, mentionnons : *Fauteux* c. *Parent*, précité ; *Morin* c. *Grégoire*, précité ; *Damato et al.* c. *Collerette*, [1950] B.R. 414 ; *Sénécal-Crevier* c. *Limoges*, [1975] C.S. 199.
18. *Supra*, note 6.
19. *Gervais* c. *Décary et al.*, précité, p. 354.

irait à l'encontre de la conception plus édifiante et mignarde de l'institution matrimoniale que se doivent d'avoir tous les heureux mariés. Aussi est-il éminemment préférable d'imaginer, sauf preuve écrite au contraire, que l'un des époux a gentiment agi pour le bénéfice de l'autre en réalisant son impense. Sans vouloir parler de « passéisme » décadent, il faut reconnaître que l'imagerie d'Épinal en ce domaine a pour fâcheux résultat d'obliger au renversement d'une troisième présomption nulle part prévue au Code. L'époux cherchant à faire confirmer sa propriété dans les améliorations sises sur l'immeuble de son conjoint a effectivement contre lui, dès le départ, l'idée plutôt répandue que la promiscuité du mariage engendre l'équivoque. Du coup, il se voit contraint de démontrer que ses gestes n'ont point été posés en exécution de mandat, en accomplissement de donation ou à fin de règlement de dette(s). C'est beaucoup demander, beaucoup trop même, puisque le réflexe conditionné par un certain idéal de la vie légalisée à deux cache un incommensurable oubli. Et cet oubli n'est autre que l'époux propriétaire du principal aurait pu justement, parce que pénétré des mêmes concepts, consentir encore plus facilement à une renonciation au bénéfice de l'accession en faveur de son conjoint ayant fait des améliorations sur accord. D'ailleurs, les tribunaux ne se sont-ils pas montrés un tant soit peu plus réceptifs à déceler renonciation au bénéfice de l'accession dans le cas de fiancés [20], de frères [21], ou de parents par alliance [22]. En vérité, les conjoints n'ont pas, au plan de la preuve, à être traités avec faveur ou défaveur, mais simplement sur le même pied que le commun des mortels. Ils ne sont peut-être pas assez précautionneux sur ce plan pour se garder d'une déconvenue désormais fréquente en mariage, mais ils ne le sont ni plus ni moins que la plupart des gens. Cela tient sans doute beaucoup au fait que le jeu de l'accession se pratique trop souvent sans le savoir.

C'est également à bon droit que la Cour n'a pas reconnu à Boucher la qualité de possesseur du terrain de son épouse, le privant ainsi du bénéfice de l'article 417 C.C. quant au remboursement des améliorations. Il n'avait jamais prétendu à la propriété du fonds, il n'avait jamais cessé de reconnaître le domaine supérieur de sa femme sur icelui. Le contraire eut été vrai et établi, que le tribunal n'avait pas à considérer une demande directe d'indemnisation en vertu de l'article 417 C.C. En effet, cette disposition offre tout au plus un moyen d'exception à être invoqué en défense contre le propriétaire véritable qui revendique son bien [23].

20. *Damato et al.* c. *Collerette*, précité.
21. *Cloutier* c. *Cloutier*, précité.
22. *Barrette* c. *Denis*, (1926) 41 B.R. 434 ; *Tremblay* c. *Guay*, précité ; *Morin* c. *Grégoire*, précité ; *Sénécal-Crevier* c. *Limoges*, précité.
23. *Gagnon* c. *Loublier et al.*, [1925] R.C.S. 334 ; *Roy* c. *Rice*, (1934) XL R.L.n.s. 208 ; *Baril* c. *Bolduc*, [1952] B.R. 611.