Commentaire sur la décision Maison du développement durable c. Ville de Montréal – Pas de trahison des contrats, ceci est un usufruit

Nikolas BLANCHETTE* et Antoine GUILMAIN*

EYB2018REP2547 (approx. 4 pages)

EYB2018REP2547

Repères, Septembre, 2018

Nikolas BLANCHETTE* et Antoine GUILMAIN*
Commentaire sur la décision Maison du développement durable c. Ville de Montréal – Pas de trahison des contrats, ceci est un usufruit

Indexation

OBLIGATIONS ; CONTRAT ; INTERPRÉTATION ; BIENS ; DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ ; USUFRUIT

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

I- LES FAITS

II- LA DÉCISION

- A. Intention des parties
- B. Contenu du contrat
- C. Ordre public
- D. Liberté contractuelle

III- LE COMMENTAIRE DES AUTEURS

CONCLUSION

Résumé

Les auteurs commentent cette décision de la Cour supérieure du Québec qui fixe des balises inédites quant à la distinction entre le contrat d'usufruit et le contrat de bail, tout en donnant des enseignements importants en matière de qualification et d'interprétation des contrats [1].

INTRODUCTION

Au début du 20e siècle, le peintre belge René Magritte entrait dans la postérité avec son tableau *La trahison des images* représentant une pipe accompagnée de la légende suivante : « Ceci n'est pas une pipe ». En mai 2018, dans une affaire bien réelle, la Cour supérieure du Québec a troqué le pinceau pour la plume en rendant la décision *Maison du développement durable* c. *Ville de Montréal* [2] qui pourrait s'intituler *La trahison des contrats*. Il est ici question d'un contrat d'usufruit, nommé, considéré et vécu comme tel par les parties, qui se voit pourtant remis en question devant les tribunaux sous prétexte que « [c]eci n'est pas un usufruit ». De manière moins artistique, la Cour doit se prononcer sur la relation et les distinctions entre « usufruit » et « bail », ou sur l'existence même de la notion de « bail déguisé ». Au terme d'une analyse fournie, utilisant toutes les couleurs à sa disposition (y compris des arrêts récents de la Cour suprême du Canada), et sur la base de la preuve administrée, la juge Micheline Perrault conclut que le contrat en est un d'usufruit tant sur la forme que sur le fond. En d'autres mots, « pas de trahison des contrats, ceci est un usufruit ».

I- LES FAITS

En 2012, la Maison du développement durable (la « MDD »), une organisation sans but lucratif qui détient et gère un immeuble à Montréal, et le Petit Réseau inc. (le « Petit Réseau »), une organisation sans but lucratif qui gère un centre de la petite enfance dans cet immeuble, concluent un contrat d'usufruit (le « contrat »). À titre d'usufruitier, Petit Réseau bénéficie d'une exemption de taxes foncières et le montant - qui serait autrement payable - est donc versé par le gouvernement à la Ville de Montréal (la « Ville »).

En 2014, le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (le « MAMOT ») demande à la Ville à ce que la partie occupée par Petit Réseau soit comprise dans l'unité d'évaluation foncière de la MDD sous prétexte que le contrat entre ces parties s'apparenterait plutôt à un « bail ».

En 2015, la Ville avise en ce sens la MDD que son rôle d'évaluation foncière a été modifié et que Petit Réseau a été réintégré dans l'unité d'évaluation de la MDD. De ce fait, la MDD doit payer les taxes foncières pour la partie de l'immeuble occupée par Petit Réseau qui devrait normalement être exemptée et faire l'objet d'un paiement par le MAMOT à la Ville. La Ville réclame donc à la MDD un paiement rétroactif de taxes de 550 000 $ et un paiement annuel de 85 000 $ à partir de 2015 pour cette portion de l'immeuble qui était initialement exemptée.

La MDD et Petit Réseau (collectivement les « demanderesses ») intentent alors un recours en jugement déclaratoire ou, à titre subsidiaire, en rectification du contrat auprès de la Cour supérieure du Québec. Elles plaident que les critères essentiels de l'usufruit sont présents (et ce, malgré le fait que certaines dispositions du C.c.Q. en matière d'usufruit ont été modifiées ou écartées) et que la véritable intention des parties était de conclure un contrat d'usufruit. De plus, la liberté contractuelle permet aux demanderesses d'encadrer leurs droits et obligations comme elles l'entendent, sous réserve de l'ordre public. Finalement, les parties pouvaient déroger aux dispositions du C.c.Q. en question parce qu'elles ne sont pas d'ordre public.

Quant à la Ville et au MAMOT (collectivement les « défendeurs »), ils prétendent que certaines clauses du contrat, soit la restriction du droit d'hypothéquer et la restriction au droit de céder ou de louer, empêchent Petit Réseau de jouir de l'*usus* et dénaturent la notion même d'usufruit. En outre, les défendeurs prétendent que plusieurs clauses du contrat pris dans leur ensemble s'apparentent à un contrat de bail plutôt que celui d'usufruit.

II- LA DÉCISION

La Cour donne ultimement raison aux demanderesses et déclare que le contrat constitue un contrat d'usufruit (et non un contrat de bail) qui est opposable à la Ville ainsi qu'au MAMOT depuis le 1er janvier 2012. Quatre éléments sont au coeur du raisonnement du tribunal.

A. Intention des parties

Selon la Cour, sur la base des témoignages, l'intention et la conduite des demanderesses indiquent que l'usufruit a toujours été au « coeur de leur relation »[3], et ce, de façon « claire et équivoque [...] obtenir l'exemption fiscale »[4]. La Cour rappelle à cet égard que la qualification des contrats « découle en premier lieu de la véritable intention des parties », en citant les arrêts de principe *Uniprix*[5] et *Carignan*[6].

B. Contenu du contrat

Ensuite, en se fondant sur la lettre du C.c.Q. ainsi que plusieurs ouvrages doctrinaux, la Cour considère que le contrat comprend les caractéristiques fondamentales de l'usufruit, soit « (i) le droit d'user et de jouir d'un bien, (ii) de façon temporaire, (iii) avec une cession de droit réel »[7]. Plus avant, les autres droits exclus ou modifiés ne sont que des droits résiduels. La Cour analyse d'ailleurs l'affaire *Azzahra*[8] et arrive à la conclusion que les modifications apportées aux règles supplétives du C.c.Q., soit la restriction au droit d'hypothéquer et la clause interdisant à l'usufruitier de louer l'immeuble, « ne dénaturent pas la substance de l'acte d'usufruit, ou ne le font pas à un tel point que le Tribunal puisse le qualifier autrement »[9]. S'agissant de la clause de résiliation, la Cour explique qu'elle ne dénature pas non plus l'usufruit parce qu'elle prévoit que la MDD et Petit Réseau possèdent tous deux le droit de réclamer une indemnité en cas d'expropriation.

Quant à la prétention que le contrat, pris dans son ensemble, ressemble plutôt à un contrat de bail, la Cour admet qu'en général il y a des similitudes entre l'usufruit et le louage. Cela étant, rien dans le C.c.Q. n'oblige le propriétaire à être passif et rien n'empêche de prévoir une contrepartie financière dans un acte d'usufruit. La Cour fait siens les propos de la juge Dallaire dans l'affaire *Azzahra* en ce qui concerne l'idée que sous réserve de l'ordre public et la dénaturation totale d'un acte d'usufruit, le nu-propriétaire peut accepter de prendre en charge plus d'obligations que ce que le C.c.Q. lui impose, tout comme l'usufruitier peut accepter que le nu-propriétaire en fasse moins que ce qu'il pourrait exiger en vertu du C.c.Q.

C. Ordre public

Sur cette question, le tribunal note qu'« il n'y a aucune allégation ou preuve que les dispositions du *Code civil du Québec* qui ont été exclues ou modifiées sont d'ordre public »[10]. De surcroît, « même en admettant que toutes les dispositions dont il est question soient d'ordre public, il s'agit de règles d'ordre public 'de protection' auxquelles les parties sont en droit de renoncer, et non de règles d'ordre public 'de direction' »[11].

D. Liberté contractuelle

La Cour réitère que le principe de la liberté contractuelle a une « place fondamentale en droit civil québécois »[12], ce qui justifie que les demanderesses pouvaient choisir la forme de leur engagement.

Il convient à ce stade de reproduire le paragraphe de conclusion de la juge Micheline Perrault qui ramasse bien l'analyse de la Cour :

> [71] Ainsi, bien que le Contrat puisse présenter certaines similarités avec un contrat de bail, la véritable intention des parties était sans aucun doute de conclure un contrat d'usufruit. On doit donc donner effet à cette volonté, même si quelques dispositions du Contrat dérogent aux conditions généralement exprimées dans un contrat d'usufruit. Par ailleurs, même si l'une ou l'autre des dispositions du *Code civil du Québec* ayant été exclues ou modifiées étaient d'ordre public, il s'agirait de dispositions d'ordre public de protection auxquelles les parties étaient en droit de renoncer.[13]

III- LE COMMENTAIRE DES AUTEURS

La décision commentée rappelle d'abord que l'usufruit est certes un procédé ancien (la phraséologie des dispositions du C.c.Q. est révélatrice en soi), mais pour autant encore d'actualité dans certains contextes. Autrement dit, l'usufruit ne sert pas uniquement « les vieilles dames usufruitières aux mains débiles et inexpertes » (comme le disait le doyen Carbonnier), il peut aussi constituer un véhicule intéressant pour bénéficier d'exemptions fiscales. Le contrat d'usufruit gagnerait donc à être mieux connu des juristes, et utilisé à bon escient, car derrière ce concept du passé peut se cacher une véritable modernité. L'honorable Claude Dallaire souligne dans le même sens que « les auteurs s'entendent sur le fait que l'usufruit n'est pas très populaire, et ils trouvent cela regrettable, parce qu'ils considèrent qu'il est « malléable » à la réalité juridique moderne, et n'attend « que l'initiative et l'imagination des contractants et de leurs conseillers juridiques pour se tailler une place enviable »[14].

Ensuite, dans la mesure où « les tribunaux se prononcent rarement sur ces matières »[15], c'est l'une des rares décisions (avec l'affaire *Azzahra* presque concomitante) permettant de mieux saisir le contenu obligatoire du contrat d'usufruit et de le distinguer du contrat de bail. Comme on le sait, l'usufruit et le bail sont des concepts très différents sur le plan conceptuel, l'un étant un droit réel, l'autre étant un droit personnel. Toutefois, dans les faits, cela ne veut pas dire que l'un et l'autre ne peuvent pas se ressembler, voire paraître presque identiques. En effet, vu que le régime sur l'usufruit prévu au C.c.Q. est en bonne partie supplétif[16], rien n'empêche les parties de modeler le contrat d'usufruit selon leurs volontés, et ce, même si le résultat final se rapproche de la conception usuelle du bail. L'usufruit doit donc être perçu (et utilisé !) comme un outil juridique flexible permettant d'augmenter l'utilité d'un bien[17].

CONCLUSION

Au bout du compte, la portée de cette décision touche à la fois au droit des biens et à celui des obligations. D'une part, il s'agit d'une des rares affaires s'intéressant de près au démembrement du droit de propriété qu'est l'« usufruit », allant même jusqu'à en identifier les caractéristiques fondamentales, soit le droit d'user et de jouir d'un bien, de façon temporaire, avec une cession de droit réel. D'autre part, on mobilise de nombreux principes cardinaux du droit des obligations, soit l'intention des parties, l'ordre public et la liberté contractuelle, tout en raffinant l'analyse entre qualification et interprétation des contrats. Plus fondamentalement, c'est toute la question des limites en matière contractuelle qui est au coeur du présent dossier, notamment au regard des considérations fiscales.

---

* M^e^ Nikolas Blanchette, associé chez Fasken, est le leader du groupe de pratique en litige immobilier au bureau de Montréal. Il concentre sa pratique en litige commercial, immobilier et contractuel, incluant l'expropriation. M^e^ Antoine Guilmain, avocat au sein du même cabinet, est membre du groupe Protection de l'information et de la vie privée au bureau de Montréal et intervient fréquemment devant les tribunaux administratifs et civils.

1. Les auteurs représentaient les demanderesses à l'instance dans ce dossier. Les auteurs tiennent par ailleurs à remercier Gemma Caprio pour sa participation lors de la préparation de ce commentaire.

2. 2018 QCCS 2307, EYB 2018-294862.

3. Par. 33 de la décision commentée.

4. Par. 34 de la décision commentée.

5. *Uniprix inc.* c. *Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, [2017] 2 R.C.S. 59, 2017 CSC 43, EYB 2017-282766.

6. *Carignan* c. *La Visitation de Champlain (Corp. municipale de la paroisse de)* (C.A., 1996-12-06), SOQUIJ AZ-97011055.

7. Par. 40 de la décision commentée.

8. *Fondation internationale Azzahra inc.* c. *Ville de Montréal*, 2018 QCCS 1891, EYB 2018-293942.

9. *Maison du développement durable* c. *Ville de Montréal*, 2018 QCCS 2307, EYB 2018-294862, par. 61.

10. *Maison du développement durable* c. *Ville de Montréal*, 2018 QCCS 2307, EYB 2018-294862, par. 64.

11. *Maison du développement durable* c. *Ville de Montréal*, 2018 QCCS 2307, EYB 2018-294862, par. 65.

12. *Uniprix inc.* c. *Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, [2017] 2 R.C.S. 59, 2017 CSC 43, EYB 2017-282766, par. 1.

13. *Maison du développement durable* c. *Ville de Montréal*, 2018 QCCS 2307, EYB 2018-294862, par. 71.

14. *Fondation internationale Azzahra inc.* c. *Ville de Montréal*, précitée, note 8, par. 46.

15. *Ibid.*, par. 3.

16. *Ibid.*, par. 73.

17. Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2e éd., Montréal, Thémis, 2007, par. 1690.

Date de dépôt : 18 septembre 2018

Éditions Yvon Blais, une société Thomson Reuters.
©Thomson Reuters Canada Limitée. Tous droits réservés.