

## Les Cahiers de droit



PIERRE-CLAUDE LAFOND, *Droit des biens d'après l'oeuvre de Pierre Martineau*, Montréal, Éditions Thémis, 1991, 790 p., ISBN 2-89400-000-6.

Jean Goulet

Volume 34, Number 3, 1993

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/043243ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/043243ar>

[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 review

Goulet, J. (1993). Review of [PIERRE-CLAUDE LAFOND, *Droit des biens d'après l'oeuvre de Pierre Martineau*, Montréal, Éditions Thémis, 1991, 790 p., ISBN 2-89400-000-6.] *Les Cahiers de droit*, 34(3), 1126–1129.  
<https://doi.org/10.7202/043243ar>

méthode utilisée, pour évaluer ce qu'un conjoint doit à l'autre, est adéquate. On trouve dans l'ouvrage plusieurs exemples de méthodes d'évaluation très utiles. Les auteurs suggèrent des solutions pertinentes pour pallier les lacunes de la loi (travaux d'amélioration, dépréciation des biens, conséquences sur le plan fiscal). Toutefois, nous sommes en désaccord avec leur méthode de calcul lorsqu'il s'agit d'un bien du patrimoine familial acquis pendant le mariage à même une somme d'argent économisée avant le mariage. Nous ne croyons pas, contrairement aux auteurs, qu'il faille soustraire cette somme.

Tout comme les auteurs, nous reconnaissons certaines lacunes aux dispositions législatives actuelles. Ainsi, en cas de décès, nous pensons qu'il serait préférable que le partage du patrimoine familial soit subordonné au choix du conjoint survivant, comme cela est le cas en société d'acquêts.

Mais nous ne partageons pas plusieurs des prises de position des auteurs. Ainsi, Burman et Pineau considèrent que cette réforme est tardive et se demandent s'il est encore réaliste aujourd'hui de tenir pour acquis qu'il y a, dans tout mariage, une inégalité entre époux et que l'époux défavorisé, c'est la femme. Pour notre part, nous estimons que cette réforme était utile et nécessaire, bien qu'elle soit perfectible: les différentes recherches citées dans l'affaire *Moge*<sup>2</sup> démontrent que la féminisation de la pauvreté est un phénomène bien établi dans notre société. De plus, la crainte des auteurs, que les conjoints se mettent à investir dans des biens qui n'ont pas la vocation familiale, est exagérée, compte tenu de la nature des biens du patrimoine et des avantages fiscaux qui y sont rattachés.

Danielle LAMBERT  
Université Laval

PIERRE-CLAUDE LAFOND, *Droit des biens d'après l'œuvre de Pierre Martineau*, Montréal. Éditions Thémis, 1991, 790 p., ISBN 2-89400-000-6.

Pierre-Claude Lafond a publié chez Thémis il y a quelques mois déjà un ouvrage considérable sur le droit des biens. Ce livre n'a pas manqué de susciter des commentaires dans le petit monde de ceux et celles qui s'intéressent à ce domaine du droit. Il représente en effet la première publication d'importance à paraître sur ce sujet au Québec depuis 1986<sup>1</sup>. Son titre évoque au surplus, événement inusité chez nous, le nom de Pierre Martineau, professeur émérite de l'Université de Montréal et auteur avantageusement connu pour ses travaux dans ce domaine du droit civil. L'œuvre du disciple rend-elle justice à celle du maître? Constitue-t-elle un travail de pédagogue ou de juriconsulte? Comment s'inscrit-elle dans le flux de changement qui touche présentement ce domaine du droit entraîné dans le remous du nouveau *Code civil du Québec*?

Voilà autant de questions que se sont posées tous et chacun en lisant et en jugeant le *Droit des biens* de Pierre-Claude Lafond. Les commentaires qui suivent traduisent à leur façon les réponses nombreuses que l'on peut formuler à leur sujet.

#### L'ombre de Pierre Martineau

Pierre-Claude Lafond a choisi de placer son ouvrage dans une ligne de continuité, dans ce processus d'observations et d'études qui a tissé le fil de la vie universitaire d'un homme qui a, à la fois, enseigné et conseillé. Pierre Martineau a publié à l'intention des étudiants en droit des biens, alors qu'il était professeur en cette matière, un petit ouvrage<sup>2</sup> bien construit qui a longtemps constitué la référence pédagogique dans ce domaine qui s'est déve-

2. *Moge c. Moge et Fonds d'action et d'éducation juridique pour les femmes*, C.S.C., n° 21979, 17 décembre 1992, j.j. La Forest, L'Heureux-Dubé, Gonthier, Cory, McLachlin et Iacobucci.

1. C'est alors qu'a été publiée la seconde édition de J. GOULET, A. ROBINSON, D. SHELTON et F. MARCHAND, *Théorie générale du domaine privé*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1986.  
2. P. MARTINEAU, *Les biens*, Montréal, Faculté de droit, Université de Montréal, 1973.

loppé pendant de nombreuses années dans l'ombre du droit des obligations.

Juriste respecté, il a poussé plus loin ensuite certains aspects de son enseignement et a publié en 1977 le volume sur la prescription du *Traité élémentaire de droit civil*<sup>3</sup> dont la rédaction fut projetée à l'époque, et partiellement réalisée au cours des années, par la Faculté de droit à l'Université de Montréal. Cet ouvrage a été abondamment cité par les tribunaux et consulté plus souvent encore.

Il y a donc deux Pierre Martineau, le professeur et le juriconsulte, et ils sont tous deux présents, je crois, dans l'ouvrage considérable de Pierre Lafond.

Le *Droit des biens* impressionne en effet par son volume même. Il compte près de 800 pages ! Les tables des lois citées et celle de la jurisprudence traitée<sup>4</sup> ne laissent pas douter de la profondeur de la recherche poursuivie par l'auteur. Le livre déborde formellement et sans conteste le cadre restreint du précis pour prétendre à la dimension du traité. Mais taille et profondeur ne forment pas l'inévitable paire. Il me semble bien que le véritable traité, et je me réfère ici aux classiques des frères Mazeaud ou du célèbre tandem de Planiol et Ripert, est avant tout synthèse structurelle, œuvre de maturité, constat de réflexions et producteur de critiques.

Nul de ces éléments ne manque dans l'ouvrage de Pierre-Claude Lafond qui, je l'espère, ne va pas rester là-dessus dans l'ombre de Pierre Martineau et subir l'odieux de voir attribuer au maître la pensée du disciple. L'ouvrage de Pierre-Claude Lafond est avant tout sien et constitue les premiers traits de plume du traité qui manque toujours à l'étude du droit des biens au Québec.

La richesse du contenu du *Droit des biens* a peut-être toutefois un effet pervers sur le plan pédagogique. Il ne faut pas nécessairement tout dire pour bien enseigner. L'excès d'information constitue le péché habituel du juriste enseignant, qui craint d'oublier le détail alors qu'il néglige l'essentiel.

L'ouvrage de Pierre-Claude Lafond se préoccupe visiblement de pédagogie. La phrase est claire, le paragraphe succinct et la présentation allégée. Là encore reste présente l'ombre de Pierre Martineau, le professeur. L'exposé s'avère néanmoins un peu abondant. Il faut croire à l'enseignant qui prend la relève de l'auteur, et lui laisser une zone personnelle d'intervention. On ne doit pas surestimer non plus la capacité de l'étudiant à assimiler cette matière abstraite qu'est celle du droit des biens, exprimée dans un langage d'initiés parsemé de formules latines ésotériques.

L'ouvrage de Pierre-Claude Lafond se lit avec aisance et se comprend facilement. Il se situe à la portée de l'étudiant à qui il est destiné. Je crois néanmoins immodestement que la *Théorie générale du domaine privé*<sup>5</sup> demeure le standard dans ce domaine, en raison de la sobriété de son contenu et de l'originalité et de l'inventivité de sa structurelle formelle.

Ce dernier livre est malheureusement disparu du marché maintenant. Il traitait de notre éternel « futur ancien droit ». Il évoquait toujours le spectre de l'ancien droit, celui du *Code civil du Bas Canada*. Qu'en est-il dès lors de l'ouvrage de Pierre-Claude Lafond, dont l'exposé est celui de ce droit en sursis temporaire ?

#### Le spectre de l'ancien droit

Sans doute n'existe-t-il que dans mon imagination débridée de telles choses qu'une école de droit civil montréalaise et une école québécoise sur le même domaine. Il me semble noter néanmoins depuis plusieurs années des nuances d'approche et d'interprétation

3. P. MARTINEAU, *Traité élémentaire de droit civil—La prescription*, Montréal, PUM, 1977. Rappelons quelques ouvrages de cette collection devenus des classiques, soit J.-L. BAUDOUIN, *Traité élémentaire de droit civil—Les obligations*, Montréal, PUM, 1970 ou A. MAYRAND, *Traité élémentaire de droit civil—Les successions ab intestat*, Montréal, PUM, 1971.

4. P.-C. LAFOND, *Droit des biens d'après l'œuvre de Pierre Martineau*, Montréal, Éditions Thémis, 1991, pp. 725 et suiv. et 741 et suiv.

5. J. GOULET, A. ROBINSON, D. SHELTON et F. MARCHAND, *op. cit.*, note 1.

typiques aux propos des juristes de la métropole ou de la capitale du Québec.

Le civiliste montréalais me paraît ainsi plus volontiers prétorien que son collègue de Québec, plus porté, de son côté, vers l'exégèse et l'analyse du texte de loi.

Son homologue québécois me semble moins enclin à retenir l'expression-choc ou à se voir attiré par la brillance de la théorie nouvelle, certes aguichante par sa jeunesse, mais parfois trompeuse par sa légèreté.

Suivant cette distinction toute faite de nuances, je dirais que l'ouvrage de Pierre-Claude Lafond serait fondamentalement montréalais et encore porteur dès lors d'une partie de l'œuvre de Pierre Martineau.

Comme je l'ai souligné déjà, les références que fait l'auteur à la jurisprudence sont impressionnantes par leur nombre et leur pertinence. Ce droit prétorien est heureusement rapporté avec clarté et ajoute à l'information sans alourdir l'expression.

Les commentaires de l'auteur traduisent normalement de façon correcte l'état du droit, même si je formulerais à l'occasion certaines réserves sur ses propos. Pour ma part, je ne crois pas que l'utilisateur se révèle un cadre approprié pour la multipropriété<sup>6</sup>. Encore faudrait-il être sûr que ce dernier phénomène se constitue à partir d'un droit réel, ce qui n'est pas le cas. Je préfère à ce sujet l'opinion mieux étayée de Sylvio Normand<sup>7</sup>.

Avec respect encore une fois, je crois que la propriété foncière résiste vigoureusement aux attaques dont elle est l'objet, et demeure, malgré ses limites, plus qu'une « illusion ». Cette institution a survécu à quelques millénaires de vie en société et se porte encore fort bien dans notre monde d'aujourd'hui, n'en déplaise aux Proudhon de tous les âges<sup>8</sup>.

Je pense qu'il faut se garder par ailleurs de jugements à l'emporte-pièce dont la brillance cache parfois un simple manque de réflexion. L'importation en droit des biens de la théorie du risque social<sup>9</sup> me fait toujours un peu sourire : je la trouve en effet plus à sa place en matière d'obligation où l'action plus que la chose y constitue la cause de la règle. J'ai l'impression, enfin, que l'on devrait éviter d'argumenter par la voie de l'intimidation et de faire peser l'anathème de l'hérésie<sup>10</sup> sur quiconque partage une opinion qui n'est pas conforme à la sienne.

On me permettra d'afficher une certaine tiédeur pour les *droits mixtes*<sup>11</sup>. Les relations locateur-locataire, par exemple, me semblent s'exercer bel et bien entre les personnes en cause, même si elles se déroulent à l'occasion de l'exploitation d'un bien. Afin d'éviter de sombrer dans le manichéisme réducteur, peut-être est-il sage de toujours tenter, par goût de simplification et de clarté, une libérale adaptation des réalités aux classifications juridiques traditionnelles.

L'auteur prend par ailleurs des initiatives qui me plaisent bien. Je crois ainsi excellente l'idée de traiter de la coopérative d'habitation à l'occasion du traitement des modalités de la propriété<sup>12</sup>. Pierre-Claude Lafond n'hésite pas non plus à faire appel fréquemment au droit statutaire connexe. Je me réjouis encore une fois de cet élargissement de l'espace réservé au droit des biens et de cette rupture avec un purisme mal compris qui contraignait jadis abusivement le droit civil dans sa base restreinte du texte du Code.

Telle n'est pas la réalité du droit civil moderne qui ne peut demeurer replié sur lui-même comme l'en autorisait la simplicité d'antan. L'auteur l'a bien compris et trace de la sorte la silhouette du droit nouveau.

#### La silhouette du droit nouveau

Pierre-Claude Lafond offre son travail au public juriste à ce moment fort particulier où

6. P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 408.

7. S. NORMAND, « La propriété spatio-temporelle », (1987) 28 C. de D. 261.

8. Pierre-Joseph Proudhon ne faisait pas à son époque dans la dentelle : « la propriété, c'est le vol », affirmait-il sans sourcilier. Voir P.-J. PROUDHON, *Qu'est-ce que la propriété ?*, Paris, Garnier-Flammarion, 1966, p. 25.

9. P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 311.

10. *Id.*, p. 314.

11. *Id.*, p. 140.

12. *Id.*, p. 401.

le présent de l'ancien droit rend ambigu l'avenir du nouveau. Son ouvrage ne commente que le projet de loi de 1987, un ensemble qui a déjà subi de nombreux amendements depuis l'adoption de la loi 125 de 1990<sup>13</sup> et celle de la *Loi sur l'application du Code civil* de 1992<sup>14</sup>. Il fallait faire un choix et l'auteur s'explique à ce sujet dans l'avant-propos à son ouvrage<sup>15</sup>. Il a opté pour la solution la plus sûre à l'époque et l'on ne saurait l'en blâmer.

La plupart des grands principes de l'ancien droit restent toujours actuels dans le nouveau Code. Les chapitres consacrés à la qualification des biens et à la prescription, mais dans ce dernier cas en raison des règles nouvelles de la publicité foncière, sont sans doute ceux qui sont les plus touchés par la transformation au nouveau Code.

L'ouvrage de Pierre-Claude Lafond gardera ainsi une certaine actualité en dépit de l'application du droit nouveau. Il serait dommage en effet que le *Droit des biens* passe à l'histoire comme un simple ouvrage de transition qui aurait aidé le juriste de notre époque à distinguer la silhouette du droit moderne dans le paysage global du droit hérité en somme de la coutume de Paris.

Le *Droit des biens* de Pierre-Claude Lafond trouve sa place naturelle dans la ligne amorcée dans ce domaine du droit par Pierre Martineau. Le maître nous a beaucoup donné, le disciple promet au moins tout autant.

Jean GOULET  
Université Laval

13. *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c. 64.

14. *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57.

15. P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, pp. IX-X.

JOSEPH E. ROACH, *Les hypothèques immobilières en common law*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1991, 655 p., ISBN 2-89073-759-4.

Le professeur Joseph E. Roach présente au grand public un ouvrage qui fut à l'origine des

notes en préparation du cours « Les hypothèques immobilières » qu'il enseigne à la Section de common law de la Faculté de droit de l'Université d'Ottawa depuis 1977.

L'objectif visé est d'informer un public francophone sur les principes fondamentaux du droit des hypothèques immobilières dans les provinces de common law et de fournir, ce faisant, la terminologie française propre au domaine. En fait, Joseph E. Roach atteint un objectif plus ambitieux en offrant aux juristes un outil précieux de droit comparé à la venue de la réforme du droit des sûretés au Québec.

L'effort de traduction est remarquable. L'auteur pousse le souci de précision jusqu'à signaler l'option différente de termes choisie par d'autres organismes de traduction ou d'autres auteurs. Le travail est d'envergure si l'on pense simplement à l'expression *acceleration clause* traduite dans son ouvrage par « clause de déchéance du terme<sup>1</sup> ». Le seul mince reproche que l'on puisse adresser à cet égard tient à ce que l'on aurait aimé retrouver, ailleurs que dans l'introduction, le terme anglais entre parenthèses après l'emploi d'un terme français propre aux sûretés. Dans une première référence dans le texte, la désignation anglaise des lois ontariennes aurait pu être fournie à l'avantage du lecteur à qui les titres anglais sont plus familiers, bien que les deux désignations soient officielles.

Le professeur Roach aborde premièrement les recours ouverts au créancier hypothécaire en vertu de la common law pour ne procéder à l'exégèse du contrat qu'à partir du neuvième chapitre.

Le premier recours, le droit de rachat, découle du fait qu'en common law le contrat ressemble à une vente à réméré par laquelle le créancier se voit transférer le titre qu'il rétrocèdera au moment du remboursement de la créance. Il s'agit là d'une distinction fondamentale d'avec l'acte hypothécaire ci-

1. J.E. ROACH, *Les hypothèques immobilières en common law*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1991, p. 271, note 4.