

LE DROIT D'UTILISER LES MURS EXTÉRIEURS D'UNE MAISON LOUÉE

Albert Mayrand, c.r.*

Le lieutenant-colonel Harold Monck Mason Hackett n'aimait pas les oiseaux, du moins pas ceux qui avaient élu domicile sous la corniche ornementale de son logement. Armé d'un chiffon enflammé fixé au bout d'une perche, il mit le feu à un nid de moineaux. L'opération réussit si bien que la maison brûla de fond en comble. "La revanche des moineaux" dirait un historien.

L'aventure laissait le colonel sans logement et sans défense à l'égard du propriétaire de la maison, son locateur. Mais un contrat d'assurance garantissait de l'indemniser pour tout dommage dont il pouvait être responsable comme locataire. Selon les termes de la police, l'assureur ne devait l'indemnité que si l'incendie avait pris naissance dans les lieux loués.

Où l'incendie avait-il pris naissance? Dans le chiffon enduit de paraffine? Dans le nid d'oiseau? A la corniche fixée au mur extérieur du logement? Le juge de première instance accepta la dernière alternative, mais il décida que la corniche ornementale ne faisait pas partie des lieux loués, de sorte que l'assureur se trouvait dégagé de toute responsabilité. L'un des motifs de la décision était que le bail faisait défense au locataire d'apposer des plaques ou des inscriptions aux murs extérieurs et d'ériger des antennes sur le toit sans le consentement du locateur.

Mais la Cour d'appel a condamné l'assureur en considérant la corniche ornementale comme accessoire du mur extérieur faisant partie des lieux loués.¹ Ayant même toit, le colonel et les moineaux avaient même logement.

On l'aura deviné, ceci s'est passé en Angleterre, pays de prédilection des colonels aventureux. La Cour d'Appel a permis à l'assureur d'en appeler à la Chambre des Lords qui aura à se prononcer sur des principes également discutés en *common law* et en droit civil.

* Professeur à la Faculté de Droit, Université de Montréal.

¹ *Sturge v. Hackett* (1962) 1 W.L.R. 1257; (1963) 36 Australian L.J. 421.

Les murs et le toit d'un logement loué sont généralement compris dans l'objet du bail. Mais quel usage le locataire peut-il en faire? Le contrat peut évidemment supprimer toute difficulté en déterminant de façon précise les droits des parties. Malheureusement, la convention est presque toujours muette sur l'utilisation des murs extérieurs et du toit. Il faut alors rechercher l'intention des parties; elle se présume en tenant compte de toutes les circonstances, telles que la nature des lieux loués, leur destination antérieure ou celle prévue au bail, la profession du locataire et les usages: "Les obligations d'un contrat s'étendant non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les conséquences qui en découlent, d'après sa nature et suivant l'équité, l'usage ou la loi".²

L'utilisation des murs pour fins d'affichage donne lieu à la plupart des difficultés. A qui le droit d'affichage appartient-il? Au preneur ou au bailleur? Des auteurs partent du principe que ce droit appartient au propriétaire ou locateur;³ d'autres affirment que ce droit appartient plutôt au preneur.⁴ Nous suggérons une autre formule: *les murs extérieurs et le toit d'une maison ne sont généralement pas destinés à des fins publicitaires, de sorte que le droit d'affichage n'existe pour le locateur ou pour le locataire que dans les limites d'une convention expresse ou implicite*. La convention implicite est fondée sur les présomptions qui naissent des usages et des circonstances. L'on conçoit aisément que les usages varient à ce sujet selon que l'objet du bail est un immeuble commercial ou industriel ou une maison d'habitation.

La publicité est le nerf du commerce et de l'industrie. Le bailleur d'un établissement commercial doit donc s'attendre à ce que son locataire utilise pour fins publicitaires les murs extérieurs de la bâtisse louée. Une décision de la Cour supérieure a reconnu à un industriel le droit de peindre une réclame sur un mur qui venait d'être mis à nu par la démolition d'une bâtisse contiguë.⁵ L'impossibilité d'utiliser le mur pour fin publicitaire au moment de la passation du contrat n'a pas affecté le droit d'affichage du locataire après la démolition de la maison voisine; sans être lui-même titulaire du droit d'affichage, le bailleur aurait pu sans doute rendre inefficace celui de son locataire en érigeant une bâtisse sur l'emplacement de

² Code civil, article 1024.

³ Ripert et Boulanger, *Traité de droit civil*, t. 3 (1958), no. 1739, p. 574, note 1.

⁴ Baudry-Lacantinerie et Wahl, *Traité théorique et pratique de droit civil* (3e éd. 1906) t. 20 (t. 1, du contrat de louage), no. 508, p. 281.

⁵ *Stanley System Inc. v. Daoust Lalonde & Co. Ltd. and St. Lawrence Realty Co. Ltd.* (1941) 79 C.S. 13. Le demandeur avait obtenu du locateur (mis en cause) la concession du droit d'affichage et il s'opposait à l'utilisation du même droit par le locataire; son action a été rejetée.

celle qu'il venait de démolir. Au contraire, si le mur avait été mis à nu lors de la passation du bail, le propriétaire n'aurait pu impunément rendre inefficace le droit d'affichage de son locataire par une nouvelle construction, à moins que cette dernière ait été prévue ou prévisible. Même alors, l'érection d'une clôture dans le seul but malicieux de masquer l'affiche d'un locataire donnerait lieu à une injonction et à un recours en dommages.⁶

Dans un bail d'habitation le droit d'affichage ne se présume pas aussi facilement que dans un bail commercial. Suivant l'usage, un locataire peut toutefois apposer sa plaque professionnelle sur le mur extérieur de son logement; cette publicité contrôlée par les chambres professionnelles est obligatoirement discrète⁷ quand elle n'est pas prohibée.⁸

L'usage fait donc présumer l'intention de permettre au locataire l'utilisation raisonnable des murs extérieurs pour fins d'affichage; mais l'usage n'est pas aussi généreux à l'égard du bailleur. En principe, ce dernier ne peut utiliser les murs extérieurs ou le toit des maisons louées. Il lui appartient de se réserver ce droit au moment de la passation du bail.^{9a} L'on peut cependant présumer pareille réserve lorsque des affiches du bailleur sont déjà en place au moment de la location, surtout quand le nouveau locataire sait que son prédécesseur les avait autorisées;⁹ l'on doit alors présumer que l'objet du bail n'a pas été changé.

Par exception, l'usage permet au bailleur de fixer aux murs des lieux loués les écriteaux annonçant la mise en location prochaine ou la vente de l'immeuble. Depuis 1938¹⁰ l'article 1641-a du Code civil reconnaît cet usage en le réglementant pour un territoire déterminé:

"Un locataire dans l'Île de Montréal n'est tenu de permettre la visite, pour fins de location, du logement loué, et l'affichage sur la façade de ce logement, d'annonces aux mêmes fins, qu'au cours des soixante jours qui précèdent la date de l'expiration du bail verbal ou écrit, à moins de convention contraire".

⁶ *Brodeur v. Choinière* (1945) C.S. 334; Cass 16 nov. 1886, S. 87.1.56.

⁷ E.g. article 66 des règlements du Barreau.

⁸ La loi des dentistes de Québec, S.R.Q. 1941 ch. 268, art. 122 par. 6 ne permet pas à un dentiste de s'annoncer par enseigne ailleurs qu'à son bureau de dentiste. Voir le règlement 36-i, j et k relatif à cette enseigne.

^{9a} Gaz. Pal. 1961.2.184; commentaire G. Cornu dans *Rev Trim. dr. civ.* 1962, p. 124, no. 2.

⁹ Comparer cependant une décision contraire de la Cour d'appel d'Angleterre: *Re Webb* (1951) 2 All E.R. 131, (1951) 1 Chitty's L.J. 189; la décision infirme (1950) 2 All E.R. 828, (1951) 1 Chitty's L.J. 37.

¹⁰ 2 Geo. VI, ch. 99, modifiant l'article 1641-a ajouté au Code en 1934 (24 Geo. V ch. 75) et déjà modifié en 1935 (25-26 Geo. V ch. 93).

Pour les logements situés en dehors de l'île de Montréal et pour les bâtisses autres que les logements, à défaut de convention, l'usage est la seule règle, mais il tend à s'uniformiser dans le sens de l'article 1641-a.

Les règlements de certaines chambres professionnelles, qui régissent la publicité permise à leurs membres, sont établis dans l'intérêt public, de sorte que la convention ne peut y déroger. Plusieurs lois provinciales réglementent aussi l'objet des affiches, leurs dimensions ou leur emplacement: loi concernant les panneaux-réclames et les affiches,¹¹ loi de la Régie des alcools,¹² loi prohibant certaines affiches,¹³ loi des vues animées,¹⁴ loi des représentations théâtrales,¹⁵ loi des produits agricoles¹⁶ et loi concernant l'île d'Orléans.¹⁷ Une loi provinciale peut aussi autoriser les municipalités à réglementer l'affichage dans son territoire, mais elle doit respecter le droit d'apposer des affiches à l'occasion d'une élection fédérale.^{17a} A Montréal, l'on étudie présentement un projet de Code d'affichage dont le but principal est d'améliorer l'aspect des rues de la ville. Ce Code ferait la distinction entre l'enseigne, annonçant l'établissement sur lequel elle est apposée, et l'affiche annonçant des produits. Pour cette dernière, la réglementation serait plus sévère.

Outre ces limites du droit d'affichage imposées par des lois et règlements d'ordre public, il y a le principe général que personne ne doit exercer son droit abusivement. Mais comment définir l'abus du droit d'affichage? A défaut de réglementation ou de convention précise, c'est encore l'usage qui trace la limite. Une publicité excessive selon les règles du bon goût n'est pas nécessairement abusive si l'usage la tolère. Le restaurateur manque rarement l'occasion d'enlaidir son établissement et l'entourage par de multiples affiches multicolores annonçant tous les produits dont il aimerait gaver ses clients; excessive selon les règles de l'esthétique, cette publicité ne l'est malheureusement pas selon celles de l'usage. Il appartient au bailleur de réagir contre ces excès en limitant dans le bail le droit d'affichage de son locataire.

L'apposition d'affiches sur les murs et le toit est abusive si elle endommage la bâtisse. Dans un climat comme le nôtre, où il importe

¹¹ S.R.Q. 1941, ch. 145.

¹² S.R.Q. 1941, ch. 255, tel que remplacé en 1961 par 9-10 Eliz. II ch. 86, réclames concernant les boissons alcooliques art. 121 et s.

¹³ S.R.Q. 1941, ch. 146, art. 3.

¹⁴ S.R.Q. 1941, ch. 55, censure des affiches art. 25 et s.

¹⁵ S.R.Q. 1941, ch. 54, art. 2.

¹⁶ S.R.Q. 1941, ch. 132, art. 11.

¹⁷ S.R.Q. 1941, ch. 250, art. 8.

^{17a} *Regina v. McKay and McKay* (1963) 2 O.R. 162, 38 D.L.R. (2d) 668.

de ne pas affecter l'étanchéité des toits, un locataire ne peut y installer des affiches lourdes sans la permission de son locateur et sans prendre des précautions toutes particulières.¹⁸

Dans les maisons à logements multiples, chaque locataire ne peut exercer son droit d'affichage que sur les murs correspondant à son logement. Cependant, l'usage lui permet parfois d'apposer une plaque de dimension raisonnable à la porte cochère ou à l'entrée commune, indiquant ses nom et profession.¹⁹ L'affichage pour des fins étrangères à l'occupation du locataire constitue, il nous semble, une autre forme d'abus. Les affiches électorales, en particulier, ne devraient être apposées qu'avec l'assentiment du bailleur et du locataire.

Le locataire peut-il concéder l'affichage sur les murs extérieurs de la bâtisse qu'il occupe? A première vue, le locataire ayant le droit de sous-louer son logement en tout ou en partie, il semble bien qu'il puisse céder son droit d'affichage. Cependant, à moins de convention contraire, ce droit n'est qu'un accessoire du droit d'occupation; il ne faudrait donc pas diviser les deux. Ainsi, le locataire cordonnier peut annoncer sa profession, mais s'il permet à un charcutier d'annoncer ses produits sur le parement extérieur de la cordonnerie, il utilise les murs à des fins autres que celles prévues au contrat. Autre chose est l'annonce d'un commerce exercé par le locataire ou le sous-locataire dans les lieux loués et l'annonce d'un commerce exercé ailleurs. Le locataire qui veut concéder l'affichage devrait donc s'en réserver le droit expressément.^{19a} Toutefois, il semble qu'en France l'usage permette au locataire de concéder l'affichage à moins de stipulation contraire.²⁰

Le locataire a le droit de donner un nom à la maison qui n'en a pas déjà un. Il abuse cependant de ce droit s'il affiche un nom de nature à déprécier les lieux loués ou à tourner le propriétaire en ridicule. Ce dernier doit tout de même supporter les exagérations non malicieuses et inoffensives de son locataire; ainsi, on a toléré l'inscription "la bicoque" opposée sans intention malveillante sur une villa louée.²¹

¹⁸ *La Communauté des Soeurs de la Charité v. Kares* (C. de R. 1920), (1922) 60 C.S. 226.

¹⁹ Baudry-Lacantinerie et Wahl, *op. cit.*, t. 20 (du contrat de louage t. 1) no. 508, à la p. 284.

^{19a} L. Faribault, t. 12, *Traité de Droit Civil du Québec* (1951), p. 80.

²⁰ Voir les décisions citées par Baudry-Lacantinerie et Wahl, *op. cit.*, t. 20 no. 508 p. 281 note 3. *Contra*: Trib. de Périgueux 31 mai 1900, Trib. comm. Saint-Etienne 8 fév. 1899, D. 1902.2.337, S. 1903. 2.317, commentaire R. Demogue Rev. Trim. dr. civ. 1902, p. 902 no. 39.

²¹ Trib. civ. Fontainebleau, 5 janv. 1899, Gaz. Pal. 99.1.272.

Selon un dicton, "l'on ne peut tirer l'argent d'une pierre". Bailleurs et preneurs s'efforcent pourtant de tirer un revenu des murs faits de pierres, naturellement muettes, qu'ils chargent d'une publicité tapageuse. Bien sûr, l'esthétique doit céder le pas aux nécessités de la vie, mais le droit et la pondération devraient nous préserver des abus dans ce domaine. D'ailleurs l'exagération éloigne souvent du but que l'on veut atteindre: le colonel Hackett a détruit la maison qu'il voulait toute pour lui. Plutôt que de couvrir nos murailles d'affiches publicitaires qui agacent la clientèle, laissons un peu à la nature, au lierre et aux oiseaux le soin de les décorer.

CASE and COMMENT