

Les Cahiers de droit

Analyse de la possession

Marie-Louis Beaulieu



Volume 4, Number 3, April 1961

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1004137ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1004137ar>

[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

Beaulieu, M.-L. (1961). Analyse de la possession. *Les Cahiers de droit*, 4(3), 5–15.
<https://doi.org/10.7202/1004137ar>

Tous droits réservés © Université Laval, 1961

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/>

Érudit

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/>

ANALYSE DE LA POSSESSION

MARIE-LOUIS BEAULIEU,
de la Société Royale du Canada.

1. *Définition et évolution* — 2. *Inutilité de l'existence d'un droit* — 3. *Possesseur et propriétaire* — 4. *Objet et domaine de la possession* — A) *Propriété privée, biens de l'Etat et des Corporations Publiques*, B) *Droits réels*, C) *les universalités de Droit* — 5. *Élément constitutif de la possession* — 6. *Fondement et raison d'être de la réglementation de la possession* —

1. *DEFINITION ET EVOLUTION.* Le législateur s'occupe de la possession au TITRE 19 DU CODE CIVIL : "De la Prescription". Il la définit comme "la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom" (1). On a critiqué cette définition et à bon droit. Elle nous indique bien que la possession est un état de fait, l'exercice d'un pouvoir mais le mot "détention" prête à confusion parce que s'il est employé seul et sans qualificatif, il a un sens technique et désigne un état qui ressemble à la possession proprement dite, distincte de toute protection. La définition des codificateurs est aussi fautive parce qu'elle est inexacte: il n'y a pas corrélation nécessaire entre la possession et l'existence d'un droit. La corrélation existe seulement quand le droit est dans le patrimoine du possesseur mais quelqu'un peut être possesseur sans avoir de droit à exercer. Ainsi, la définition du Code éveille l'idée de chose matérielle et l'idée de propriété. Elle ne tient pas compte de l'extension progressive du concept de possession qui, avec le temps, a amené les juristes à admettre à côté de la possession des choses corporelles, un autre genre de possession qui consiste à exercer en fait sur une chose, un simple droit de servitude par exemple. Aussi, Maurice Picard écrit (2) :

(1) Art. 2192, qui est la reproduction de 2228 du Code Napoléon.

(2) Planiol & Ripert, *Traité Pratique de Code civil français*, t-3, 2e éd., no. 143, p. 158.

"Les actes qui constituent la possession ressemblent tantôt à l'exercice du droit de propriété, auquel cas on dit qu'il y a possession d'une chose, et tantôt à l'exercice d'une autre droit, auquel cas on dit qu'il y a possession d'un droit."

Dans Planiol ⁽¹⁾, la possession est définie comme :

“L'exercice sur une chose d'un pouvoir de fait qui, dans sa manifestation extérieure et, en même temps, dans l'intention du possesseur, correspond à l'exercice d'un droit.”

Un des meilleurs textes que nous trouvons dans les auteurs français est celui-ci ⁽²⁾ :

“La possession n'est pas autre chose que l'exercice, la jouissance, soit par nous-mêmes, soit par autrui, du droit réel que nous avons ou que nous prétendons avoir sur une chose; peu importe que ce soit un droit de propriété ou tout autre, par exemple, un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou de servitude.”

Par Colin-Capitant, refondu par Juliot De La Morandière ⁽³⁾, après avoir exposé “la notion la plus exacte et la plus claire de la possession” :

“Celle-ci est le fait par une personne de l'exercice des prérogatives (actives et passives) d'un droit, indépendamment du point de savoir si cette personne est ou non le véritable titulaire du droit. Des conséquences juridiques peuvent être attachées par la loi à ce fait lui-même pour les raisons de stabilité sociale que nous avons développées antérieurement.”

2. INUTILITE DE L'EXISTENCE D'UN DROIT. La possession est un état de fait, avons-nous dit. C'est l'exercice d'un pouvoir de fait. Aussi, la question de savoir si le possesseur a ou n'a pas le droit d'agir comme il le fait, est différente pour l'existence de la possession et pour la réalisation de ses effets. D'où il résulte que le possesseur qui agit sans droit est assimilé, du point de vue de la possession à celui qui exerce un droit acquis ⁽¹⁾. On ne distingue pas entre le droit qui existe réellement et le droit simplement apparent, entre le droit qui découle d'un contrat, qui naît d'une succession ou d'une donation et le droit usurpé. Les deux sont sur le même pied ⁽²⁾. Comme on le voit, la possession n'est pas une institution juridique, ainsi qu'on l'a dit parfois. Il n'y a de juridique et d'institution dans la possession que les moyens employés par la loi pour la protéger, ou la détruire, et ceci nous amène à dire que si la possession ne constitue qu'un état de fait, la loi y attache cependant certains effets juridiques qui sont des droits et des actions ⁽³⁾.

-
- (1) *Traité Élémentaire de Droit Civil de Planiol continué par Boulanger*, t-1, 5e éd., no. 2760, p. 934.
 - (2) *Baudry-Lacantinerie et Tissier, De la Prescription*, 3e éd., no. 196, p. 154 et no. 203 p. 166.
 - (3) *Traité de Droit civil de Ambroise Colin et Henri Capitant, refondu par Léon Juliot De La Morandière*, t-1 no. 1827 p. 1019.
 - (1) *Witold Rodys, Traité de Droit Civil du Québec*, t-15, no. 2193 p. 72.; *Planiol & Ripert, Traité Pratique de Code civil français*, t-3, 2e éd., no. 145 p. 161.
 - (2) *Pierre Azard, Revue de l'Université d'Ottawa*, vol. 29, no. 1 p. 40.
 - (3) *Baudry-Lacantinerie et Tissier, De la Prescription*, 3e éd., no. 203 p. 166, *Laurent, Principes de Droit civil Français*, t-32, 3e éd., no. 265 p. 274 et *Aubry et Rau, Droit civil Français*, t-2, 6e éd., no. 177, p. 109.

3. *POSSESSEUR ET PROPRIETAIRE*. De ce qui précède il résulte qu'il ne faut pas confondre possesseur et propriétaire car la propriété peut appartenir à un autre qu'au possesseur bien que le plus souvent c'est le véritable propriétaire qui possède. Le possesseur est celui qui, en fait, détient une chose et en jouit, qui l'a en sa puissance et peut exercer sur elle des actes matériels d'appropriation et de jouissance. Le propriétaire est celui qui a droit à la chose, qui peut en disposer d'une façon perpétuelle et exclusive par l'action de sa volonté à laquelle elle est soumise (4). L'usurpateur qui cultive le champ dont-il s'est emparé y fait des actes d'appréhension et de jouissance: il a la possession. Il pourra devenir propriétaire s'il possède pendant trente ans et si sa possession a les qualités exigées par la Loi. Le plus souvent, c'est le véritable propriétaire qui possède avons-nous dit. Aussi, Aubry et Rau écrivent avec raison (1) :

"Ce que la loi protège et garantit, c'est bien moins la possession elle-même, que le droit probable de propriété ou de servitude dont celle-ci fait supposer l'existence."

En parlant de la possession comme co-génératrice d'effets juridiques qui y sont attachés, droits et actions par rapport à la chose possédée, Pothier avait écrit (2) que ces droits résultent d'une présomption établie en faveur du possesseur qui le fait réputer propriétaire de la chose qu'il possède. Il voyait là une présomption de droit. Laurent (3), a raison de dire que l'expression n'est pas exacte car la Loi n'établit pas de présomption de propriété en faveur du possesseur, elle attache seulement certains droits à la possession, ce qui est bien naturel puisque la possession est presque toujours unie à la propriété dont elle est la manifestation et l'exercice. Là où elle voit des actes de possession tels qu'en fait le propriétaire, elle suppose que la propriété existe dans la personne du possesseur, ce qui ne signifie pas que la loi établit une présomption de propriété, présomption de droit. Pour ce qui est du droit de propriété, il est plus juste de parler de probabilités comme le font Aubry et Rau.

4. *OBJET ET DOMAINE DE LA POSSESSION*. La nature de la possession, que nous avons recherché dans la définition et l'évolution, puis en étudiant les rapports entre la possession et le droit et entre possesseur et propriétaire, nous en indique l'objet et le domaine. Ainsi la possession dont nous parlons a pour objet les droits réels immobiliers, étant entendu qu'il y a aussi la possession des droits réels mobiliers, comme l'exercice d'un droit de gage. On est en possession quand on a la maîtrise d'une chose avec l'intention de se comporter comme

(4) Raviart. *Traité théorique et pratique des Actions possessoires et du Bornage*, 6e éd., no. 1. p. 11.

(1) *op. cit.* t-2, 6e éd., no. 177, p. 109.

(2) *De la Possession*, no. 2. Introduction à la Coutume d'Orléans, titre 16, no. 40.

(3) *op. cit.* t-32, 3e éd., no. 264. p. 273.

propriétaire, ou quand on accomplit sur cette chose des actes correspondants à l'exercice d'un droit d'usufruit, de superficie, de servitude, d'emphytéose, d'usage ou de jouissance réelle avec la volonté d'exercer ce droit (1).

A) — *Propriété privée, biens de l'Etat et des Corporations Publiques.* La possession n'est pas nécessairement liée à l'exercice d'un droit mais il faut que la chose, objet de la possession, soit susceptible d'être l'objet d'un droit. D'où il suit qu'en principe, seules les choses susceptibles de propriété privée peuvent faire l'objet de la possession, ce qui exclut les biens de l'Etat (2) et des Corporations publiques, mais il ne faut pas exagérer la portée de cette règle. En France (3), il est admis que l'Etat et les communes peuvent exercer les actions possessoires à l'occasion des biens faisant partie de leur domaine public, leurs droits sur ces biens étant analogues à un droit de propriété privée. Les mêmes principes s'appliquent dans notre droit, en remplaçant les organismes de droit public français par les organismes de droit public canadien, principalement dans le domaine municipal et le domaine scolaire, par exemple, corporation municipale au lieu de commune. Ainsi, dans la Cité de St-Jean vs. Gervais (1), un banc de cinq juges de la Cour d'appel a décidé que la Cité étant en possession des rues à titre de propriétaire, avait le droit, au moyen d'une action possessoire en complainte, de faire respecter sa possession et sa propriété. Dans le même sens, sauf qu'il s'agit d'une réintégrante, nous avons le jugement du Juge Bruneau dans la Corporation de la Paroisse de St-Bonaventure d'Upton vs. Gadbois et Als (2). Sur le principe que les corporations municipales peuvent intenter des actions possessoires en rapport avec les biens qui sont dans leur domaine public, nous avons l'affaire de Corporation of The Township of Onslow vs. McGough (3). C'est un jugement de la Cour de Revision où le juge Champagne a longuement cité Laurent sur le caractère (4). Il y a aussi l'arrêt de la Cour d'appel dans la Corporation du Village de Ste-Anne de Beauré vs. Dame Bilodeau (5). Dans ces deux espèces, les

(1) Beaudry-Lacantinerie. op. cit. 3e éd., no. 200 p. 163; Aubry et Rau, op. cit. t-2, 6e éd., no. 178. p. 110; no. 185. p. 174; Planiol & Ripert, op. cit. t-3, 2e éd., no. 144. p. 160; Traité de Droit civil de Ambroise Colin et Henri Capitant, refondu par Léon Juliot De La Morandière, t-1, no. 1828 p. 1019.

(2) Drew vs. Deslauriers (1895) I. R. de J. p. 321; Girard vs. Price Brothers (1929) 47. B.R. p. 68; Clément vs. Bourassa (1908) 33. B.R. p. 365.

(3) Planiol & Ripert, op. cit. t-3, 2e éd., no. 144 p. 160 et no. 201. p. 209; Aubry et Rau, op. cit. t-2, 6e éd., no. 185. p. 176.

(1) (1919) 26.R.de.J. p. 102.

(2) (1920) 26.R.de.J. p. 26.

(3) (1906) 30.C.S. p. 256.

(4) Laurent, op. cit. t-8, 1ère éd., no. 210. p. 257.

(5) (1915) 25.B.R. p. 119.

Corporations municipales ont été déboutées parce qu'en fait, les propriétés concernées n'étaient pas des propriétés de leur domaine public. Dans la Corporation de Cartierville vs Jasmin (6), la demanderesse a été déboutée de son action parce qu'elle n'avait pas prouvé une possession annuelle, paisible et non équivoque.

Les tribunaux français, élargissant le domaine du possessoire, décident que ceux qui détiennent une concession sur un bien du domaine public ont droit aux actions possessoires à l'encontre des personnes autres que le concédant qui les trouble dans leur possession (7). Nos tribunaux ont-ils élargi à ce point le domaine de la possession ? En 1908, dans Charest vs. Pilon (1), la Cour d'appel a reconnu le droit à l'action en complainte au concessionnaire d'un lot de grève par la Couronne, domaine public, contre un propriétaire riverain pour trouble de possession. Dans Breakey vs. Bilodeau (2), la Cour supérieure a décidé que les concessionnaires de permis de coupe de bois sur les terres du domaine public ont une possession des étendues (limits) comprises dans ces permis, qui donne ouverture en leur faveur au recours de l'action en complainte contre ceux qui les troublent. Deux ans auparavant, dans Price vs. Girard (3), une espèce identique, renversant le Juge Routhier, la Cour de Revision avait décidé le contraire. En 1931, dans Byrne vs. Stoneham Lumber Co., Ltd (4), le Juge Bouffard a décidé qu'une personne peut bien avoir en fait la possession d'un immeuble par tolérance de la Couronne, sans en avoir la propriété, ni la possession réelle et légale à titre de propriétaire, c'est-à-dire la possession prescriptive nécessaire à la possession. Il n'y a pas, a-t-il dit, de jurisprudence canadienne qui accorde l'action en complainte à celui dont la possession ne saurait conduire à la prescription du droit de propriété. Le Juge Bouffard cite le jugement de la Cour supérieure dans Drew vs. Deslauriers (5) et l'arrêt de la Cour d'appel dans Girard vs. Price (6).

L'arrêt de Girard vs. Price porte sur la possession d'un bras de rivière, qui faisait partie du domaine public de l'Etat, et le demandeur

(6) (1920) 58.C.S. p. 490.

(7) Planiol & Ripert, *op. cit.* t-3, 2e éd., no. 144. p. 160. et no. 201. p. 209.

(1) (1908) 17.B.R. p. 283.

(2) (1906) 30.C.S. p. 142. Le Juge Carroll s'est appuyé sur les auteurs français tels que Curasson et Laurent, l'arrêt de la Cour d'appel dans Watson vs. Perkins (1874) 18.J. p. 261, et le jugement de la Cour supérieure dans Migné vs. Kelly (1891) 35.J. p. 144. Il était au courant du jugement de la Cour de Revision puisqu'il écrit: "Je suis appelé à décider une question rendue épineuse par un jugement récent de la Cour de Révision à Québec, dans la cause de Price vs. Girard. M. le Juge en chef actuel, dont l'opinion a pour tous une si grande valeur, a décidé que le porteur de licence d'une coupe de bois n'a pas droit aux conclusions d'une action possessoire."

(3) (1905) 28.C.S. p. 244.

(4) (1931) 37.R.de.J. p. 302. (5) (1895) 1.R.de.J. p. 381.

(6) (1929) 47.B.R. p. 68.

n'avait aucune concession de la Couronne. Tout ce qu'il avait fait comme Actes de possession, c'était d'aller couper quelques branches d'aulnes dans le lit de la rivière, ou d'y répandre de la terre. Il n'avait fait que des actes de pure tolérance, qui ne pouvaient fonder de possession ou de prescription sur le domaine public. L'affaire *Drew vs. Deslauriers* porte sur les chemins de l'État et le Juge Bourgeois y a appliqué la règle de droit à l'effet que les routes ne sont pas susceptibles d'une possession capable d'opérer la prescription. Comme on le voit, ces deux décisions ne peuvent pas être invoquées quand il s'agit de concession par l'État sur son domaine public.

Nous devons commenter ici l'arrêt de la Cour d'appel dans *Breithaupt vs. Sawyer* (1). Le demandeur, propriétaire et en possession de deux emplacements, avait loué du Gouvernement de la Province un lot de grève en eau profonde en face de ces emplacements. Dans son action il se plaignait que le défendeur se servait de ce lot en y passant et en y faisant des ancrages, et il concluait comme suit :

"Wherefore plaintiff prays that an order be issued to defendant to cesser using the said lot of beach belonging to plaintiff, that an order be given to defendant to remove the said anchorage, wharf, boats and other constructions which he has placed upon the said lot of beach belonging to plaintiff, and to reestablish the said lot of beach in the same condition as it was before; that if defendant refuses to submit himself to the injunctions above mentioned within the delay which will be established by this Honourable Court, that plaintiff be authorized to execute at the expense of defendant the judgment which may be rendered in this case, and that defendant be also condemned by judgment to intervene, to pay to the plaintiff, the sum of \$2,500 with interest and costs."

Entre autres choses, le défendeur a plaidé que le bail entre le demandeur et la Couronne était sujet à une servitude de passage en faveur des tiers qui devaient se rendre à la rivière pour obtenir l'eau nécessaire à la vie. La Cour d'appel a décidé que :

"Le locataire d'un lot de grève qui se plaint de troubles de fait causés par un tiers qui se rend sur cette grève, y construit un quai, y amarre une chaloupe et utilise la grève pour s'y baigner avec sa famille, peut obtenir du tribunal un ordre intimant à ce tiers de cesser de faire usage de ce lot et lui enjoignant d'enlever les constructions qu'il y avait placées: il peut obtenir en outre une condamnation à des dommages-intérêts."

C'est en vain, a dit le Juge Galipeault, maintenant Juge en chef, que le défendeur dénie au poursuivant, simple locataire du gouvernement, le droit de procéder par voie d'action possessoire: le recours exercé par le demandeur n'est pas une action possessoire.

Par l'Honorable Juge Galipeault encore,

"Le défendeur a argumenté longuement et a traité l'action du demandeur comme s'il s'agissait d'une action possessoire. Il a nié à l'intimé, un simple locataire du gouvernement le droit de procéder contre lui au moyen d'une action de cette nature. Le demandeur ne prétend pas avoir eu recours à l'action posses-

(1) (1936) 61. B.R. p. 37.

soiré et sa déclaration ne fait pas voir non plus qu'il se plaint au possesseur, mais ses griefs sont uniquement, encore une fois, contre les troubles de fait du défendeur."

Le Juge Bernier, dit expressément que l'action est absolument personnelle. Comme on le voit, cet arrêt n'est pas une autorité contre le droit aux actions possessoires de la part de ceux qui détiennent une concession sur un domaine public contre des tiers qui les troublent dans leur possession. Pour nous, nous restons avec l'arrêt de la Cour d'appel dans *Charest vs. Pilon* (1) et le jugement fortement motivé du Juge Carroll dans l'affaire *Breakey vs. Bilodeau*. Une analyse critique de notre jurisprudence nous permet de dire qu'elle rejoint la jurisprudence française et considère comme susceptible de fonder une action possessoire les concessions d'un droit sur le domaine public de la Couronne.

B) — *Droits réels*. Seuls les droits réels immobiliers peuvent être l'objet de la possession parce que seuls ils sont susceptibles de l'exercice du pouvoir de fait qui constitue cette possession. La possession ne peut être admise pour les locataires, les fermiers, les métayers, les dépositaires et les autres qui possèdent pour le compte d'autrui parce qu'ils ne sont pas considérés comme possesseurs mais comme détenteurs, bien qu'ils aient une certaine maîtrise de fait sur les choses et qu'eux-mêmes ils accomplissent, comme les locataires par exemple, des actes matériels de jouissance et d'usage. Le contrat qu'ils ont conclu avec le titulaire du droit réel s'oppose précisément à ce qu'ils aient la possession (1). Cependant, après avoir exposé cette règle et l'avoir donnée comme étant celle du droit français, Maurice Picard, dans un paragraphe intitulé "Critique de la conception française. Droit Comparé" (2) écrit ceci :

"En tout cas, les auteurs contemporains tombent d'accord sur la nécessité d'élargir la conception de notre Code et d'accorder aux détenteurs réguliers de la chose d'autrui, qui ne sont que possesseurs précaires, la protection possessoire contre toute personne, le maître de la chose excepté, ce qui serait un progrès sur l'état de choses actuel."

Parmi les auteurs auxquels il réfère, il y a Colin et Capitant et De La Monrandière (1) :

"Mais les nécessités de la stabilité sociale peuvent conduire à admettre qu'il faut également protéger l'exercice de fait des prérogatives d'autres droits que les droits réels. Dans les sociétés primitives, les droits réels, portant direc-

(1) (1908) 17.B.R. p. 283.

(1) Baudry-Lacantinerie, op. cit. 3e éd., no. 200 p. 163; Planiol & Ripert, op. cit. t-3, 2e éd., no. 144, p. 160; Traité Élémentaire de Droit Civil de Planiol continué par Boulanger, t-1, 5e éd., no. 2763 p. 935; Aubry et Rau, op. cit. t-2, 6e éd., no. 185, p. 188; Bazinet, les actions possessoires, no. 6, p. 16.

(2) Planiol & Ripert, op. cit. t-3, 2e éd., no. 147 p. 165.

(1) Traité de Droit Civil de Ambroise Colin et Henri Capitant, refondu par Léon Juliot De La Morandière, t-1, no. 1829 p. 1020.

tement sur les choses sont les plus importants les plus faciles à concevoir. Nos sociétés modernes connaissent d'autres catégories, plus complexes et plus subtiles: les droits de famille (qui à l'origine étaient voisins du droit de propriété), les droits personnels ou de créance, les droits intellectuels. Pourquoi la situation de celui qui exerce en fait ces droits ne serait-elle pas, en elle-même, prise en considération? Le trouble causé à cette situation ne risque-t-il pas d'être un trouble social?"

Ces deux textes nous font connaître la pensée des auteurs contemporains français. A supposer que l'utilité sociale (2) et les nécessités de commerce (3) aient tendance à orienter notre droit dans le même sens que le droit français, la conception de notre Code est-elle susceptible d'être élargie? Nous savons que notre article 2193 est la reproduction de l'article 2238 du Code Napoléon mais les deux Codes de procédure diffèrent considérablement en matière d'action possessoire. Les différends sont notables sur plusieurs points (4). Dans notre droit, les actions possessoires n'ont trait qu'à la possession des droits réels, ce qui ne couvre pas le locataire. La Cour d'appel a appliqué cette règle de droit dans son arrêt de Baudouin vs. United 5 c to \$ 1. Stores of Canada Ltd (1), à l'effet que si un locataire construit sur le terrain qu'il occupe, une addition à l'édifice qui s'y trouve déjà, le voisin qui a à se plaindre de l'existence d'une porte et de deux fenêtres et qui veut faire déclarer son immeuble libre de cette servitude et procéder à l'enlèvement des additions, doit prendre action contre le propriétaire de l'immeuble et non contre le locataire. Ce principe ayant été auparavant appliqué par le Conseil privé dans Kieffer vs. Les Ecclésiastiques du Séminaire des Missions Etrangères (2).

C) — *Les Universalités de droit.* La possession ne peut être admise à l'égard des universalités de droit, comme une succession ou un fonds de commerce car elle est l'exercice d'un pouvoir de fait sur une chose

(2) Ecrivant sur les méthodes d'interprétation, après avoir exposé brièvement comment procède la méthode logique, Planiol écrit "la méthode logique ne doit pas être employée seule, elle doit être tempérée par des considérations d'utilité et d'équité." — Planiol, op. cit. continué par Boulanger t-1. 5e éd., no. 146. p. 65.

(3) En France, les créances au porteur sont susceptibles d'actions possessoires.

(4) Art. 1064.C.p.c. "Le possesseur d'un héritage ou droit réel, à titre autre que celui de fermier, ou de précaire, qui est troublé dans sa possession, à l'action en complainte contre celui qui l'empêche de jouir afin de faire cesser ce trouble et d'être maintenu dans sa possession. L'action de réintégration est accordée au possesseur d'un héritage ou droit réel depuis un an et un jour, contre celui qui l'a dépossédé par violence."

Art. 23 du Code français "Les actions possessoires ne seront recevables qu'autant qu'elles auront été formées, dans l'année du trouble, par ceux qui, depuis une année au moins, étaient en possession paisible par eux ou les leurs, à titre non précaire".

(1) (1943) B.R. p. 41. Il s'agit d'un arrêt majoritaire, trois contre deux, et le Juge Prévost a rédigé une très forte dissidence.

(2) (1902-1905) A.C. p. 82 ou (1903) A.C. p. 85, aussi rapporté à 13.B.R. p. 89.

déterminée mais on peut être possesseur des choses considérées individuellement qui composent l'universalité (3).

5. ELEMENT CONSTITUTIF DE LA POSSESSION. La possession se compose de deux éléments: l'un matériel, le Corpus et l'autre intentionnel, appelé l'Animus.

a) — Le Corpus est l'ensemble des faits qui constituent la possession. Ce sont des actes matériels de détention, d'usage, de jouissance, de transformation, accomplis sur la chose. Nous lisons dans Dalloz (4) :

"Les faits extérieurs de la possession doivent être tels qu'ils ne laissent aucun doute sur la qualité du maître que s'attribue le possesseur. Il faut, par exemple, qu'ils ne soient pas trop rares, ou qu'ils ne puissent pas être considérés comme des actes de pure tolérance."

Bélimé écrit (1) :

"Il ne suffit pas d'avoir l'animus domini, mais il faut encore que les actes par lesquels cette intention se manifeste soient tellement éclatants et caractérisés que personne ne puisse se méprendre sur la "prétention que le possesseur" élève à la chose".

Les actes juridiques, tels que le bail ou la vente ne peuvent constituer l'élément corporel de la possession. En effet, ils peuvent être accomplis par des personnes qui ne possèdent pas. Ces contrats portent sur le droit de propriété et non sur la chose.

b) — L'Animus est l'intention chez celui qui possède, d'agir pour son propre compte. Aussi, l'appelle-t-on animus domini mais cette expression traduit une conception trop restrictive de la possession. L'Animus ne se limite pas l'intention de se comporter comme propriétaire puisque la possession peut exister en regard de droit réel autre que le droit de propriété telle que la servitude. On peut définir l'Animus: "l'intention de soumettre la chose à l'exercice du droit réel auquel correspondent les actes qui constituent le Corpus" (2). Sur l'Animus domini, nous avons surtout l'arrêt de la Cour d'appel dans Paquette vs. Blondeau (3) :

"Le défendeur dans une action négatoire de droit de passage, qui oppose, comme moyen de défense à la demande, qu'il a acquis par prescription le terrain sur lequel il passe et qu'il en use à titre de propriétaire, doit établir son acquisition par une possession trentenaire non équivoque, à titre de propriétaire. Le fait

(3) Planiol & Ripert, op. cit. t-3, 2e éd., no. 144 p. 160. Traité Elémentaire de Droit civil de Planiol continué par Boulanger, t-1, 5e éd., no. 2763 p. 936; Aubry et Rau, op. cit. t-2, 6e éd., no. 178, p. 111.

(4) Répertoire de Jurisprudence verbo-prescription, no. 328.

(1) Traité du Droit de Possession, no. 54.

(2) Planiol, op. cit. continué par Boulanger, t-1, 5e éd., no. 2763 p. 937. Ambroise Colin et Henri Capitant, op. cit. refondu par Léon Juliot De La Morandière, t-1, no. 1830 p. 1021; Planiol & Ripert, op. cit. t-3, 2e éd., no. 146, p. 161.

(3) (1913) 23.B.R. p. 330.

que seul, durant la période voulue, il a passé dans le terrain qui n'a servi à aucun autre usage et était divisé de celui du demandeur par une clôture dont ils avaient tous deux l'entretien, qu'il y a coupé un arbre et l'herbe pour se les approprier et empierré le passage, sont des actes qu'il a pu faire sine animo domini et sont partant insuffisants pour écarter le vice d'équivoque."

Par la Cour supérieure dans *Pelletier vs. Roy dit Desjardins* (1) :

"La possession animo domini qui donne ouverture, en cas de trouble, aux recours en complainte ou en réintégration, doit résulter d'actes caractérisés qui ne laissent aucun doute sur la prétention que le possesseur élève de la chose."

On peut aussi citer le jugement du Juge Stein dans *Talbot vs. Lake St-John Power and Paper Co. Ltd* (2), où le savant magistrat a dit avec raison que l'animo domini peut résulter d'un titre translatif de propriété ou simplement du mode de jouissance du possesseur : celui du Juge en Chef Sévigny dans *Couture vs. Auger* (3) et l'arrêt récent de la Cour d'appel dans *Gignac vs. Gignac* (4).

On est toujours présumé posséder pour soi et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre (5). C'est-à-dire que l'Animus se présume. Quand une personne détient matériellement une chose, elle n'a pas à prouver qu'elle agit pour son propre compte et qu'elle est réellement possesseur : c'est à son adversaire à établir qu'elle n'a qu'une simple détention, c'est-à-dire qu'elle possède pour le compte d'autrui, comme dans le cas du locataire.

Pour qu'il y ait possession, il faut la réunion des deux éléments, le Corpus et l'Animus. Faut-il que ces deux éléments se réalisent dans la personne même du possesseur ? La règle de droit est différente pour l'élément intentionnel et l'élément matériel.

1. L'Animus est requis de la personne même qui possède. On ne peut être possesseur à son insu par la volonté d'autrui. On a soi-même l'Animus. C'est la règle mais on peut concevoir des cas d'animus par intermédiaire: les déments et les enfants possèdent sans en avoir conscience: l'Animus est exercé pour eux par leur représentant légal.

2. Le Corpus est régi par un principe contraire. Il n'est pas nécessaire que les actes constitutifs de la possession soient accomplis par le possesseur en personne. On peut exercer le Corpus soi-même, faire des actes d'appropriation ou de jouissance mais on peut l'exercer par l'ac-

(1) (1913) 44.C.S. p. 141.

(2) (1937) 43.R.L.n.s. p. 107.

(3) (1949) C.S. p. 470.

(4) (1956) B.R. p. 586, surtout les notes de l'Honorable Juge en Chef Galipeault.

(5) art. 2194 C.c.; 2230 du Code Napoléon.

tion de représentant. Ainsi, je fais cultiver mon champ par des garçons-fermiers (1).

6. FONDAMENT ET RAISON D'ETRE DE LA REGLEMENTATION DE LA POSSESSION. Un grand juriste allemand, Savigny (2), a écrit que c'est dans l'intérêt de l'ordre et de la paix publique que les législateurs des premières sociétés policées ont accordé la protection de la Loi au possesseur particulier. A peu près partout et toujours, dit-il, c'est quand le législateur est intervenu pour protéger le possesseur que les luttes et les querelles ont cessé d'avoir des biens pour objet. Nous aurions là, la justification de la conduite du législateur quand il reconnaît le simple fait de la possession et lui attache des effets aussi avantageux. Quelle que soit la valeur historique de la théorie de Savigny, elle a un fondement dans la raison; car, comme on l'a écrit "mieux vaut une injustice qu'un désordre; et ce serait occasionner des désordres que de permettre que la situation de ceux qui se comportent en fait comme détenteurs d'un droit puisse être sans cesse attaquée pour la raison que leur droit n'existerait pas".

Un autre juriste allemand, Ihering (3) dit que la protection accordée à la possession a surtout en vue l'utilité du propriétaire en lui offrant des moyens rapides et efficaces de protéger l'exercice de ses droits. Il faut aussi retenir que si la possession est indépendante du droit, dans la plupart des cas, elle coexiste avec celui-ci car généralement le possesseur est propriétaire et l'exercice du pouvoir de fait n'est que la manifestation extérieure d'un droit certain (1). C'est la théorie d'Ihering que nous devons retenir: la protection de la possession est un complément nécessaire de la protection de la propriété.

(1) Nous avons sur cette question le jugement de la Cour de Revision dans *Mailoux vs. Baudry* (1915) 48.C.S. p. 9; dans le même sens. *Gleason vs. Perreault* (1944) 44.C.S. p. 473.

(2) *Traité de la Possession*, trad. Staedtler, 7e éd., (1865) p. 7.

(3) *Fondement de la protection possessoire* (1865) trad. Meulenaere p. 17;

(1) *Planiol, op. cit. continué par Boulanger*, t-1, 5e éd., no. 2764. p. 936; *Baudry-Lacantinerie, op. cit.* 3e éd., no. 207 et s. p. 169 et 170.