

PRESCRIPTION ACQUISITIVE ET PUBLICITÉ DES DROITS

François BROCHU

Volume 108, Number 1, March 2006

REVUE SÉLECTIVE DE JURISPRUDENCE 2005

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1045632ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1045632ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

BROCHU, F. (2006). PRESCRIPTION ACQUISITIVE ET PUBLICITÉ DES DROITS. *Revue du notariat*, 108(1), 197–210. <https://doi.org/10.7202/1045632ar>

PRESCRIPTION ACQUISITIVE ET PUBLICITÉ DES DROITS

François BROCHU*

INTRODUCTION	199
1. La forme et le fond des requêtes en prescription	199
2. L'opportunité d'invoquer la prescription	205
CONCLUSION	210

* LL.D., notaire, professeur agrégé, Faculté de droit, Université Laval.

INTRODUCTION

Près de 2 % des décisions rendues par la Cour supérieure en 2005, soit environ 147 jugements, l'ont été à la suite de requêtes non contestées ayant pour fondement la prescription acquisitive¹. Il s'agit d'une proportion légèrement plus élevée que celle de l'année précédente où 104 décisions de la Cour supérieure, sur un total d'environ 8613 affaires entendues, se rapportaient à la prescription acquisitive². Dans 119 des 147 dossiers non contestés de 2005, les requêtes en prescription ont été présentées par des notaires. À défaut d'un système de publicité foncière doté d'une force probante, la prescription acquisitive constitue souvent le seul moyen permettant à l'examineur d'une chaîne de titres de souder les maillons faibles que cette dernière comporte³. Cela explique pourquoi les notaires, très actifs dans le domaine du droit immobilier, agissent souvent comme procureurs d'un vendeur dont le titre a besoin d'être régularisé. La prescription acquisitive a, par ailleurs, été invoquée par des avocats dans une douzaine de décisions pour lesquelles une défense a été produite.

Plusieurs enseignements, notamment en ce qui concerne la forme et le fond des requêtes en prescription ou, plus généralement, en ce qui a trait au rôle même de la prescription acquisitive, se dégagent de l'étude de la jurisprudence. En voici une synthèse.

1. LA FORME ET LE FOND DES REQUÊTES EN PRESCRIPTION

La lecture des 147 décisions rendues en 2005 sur la base de demandes non contestées a permis de mettre en lumière, cette

1. La Cour supérieure a rendu environ 8700 jugements en 2005. Les 147 décisions, non rapportées par Soquij, ayant trait à des requêtes non contestées en matière de prescription acquisitive ont été trouvées grâce à des recherches croisées dans les banques <www.canlii.org> (Institut canadien d'information juridique) et <www.jugements.qc.ca> (décisions des tribunaux du Québec). Ces deux banques de données informatisées contiennent, notamment, la presque totalité des décisions rendues par la Cour supérieure pour l'année 2005.
2. François BROCHU, « Prescription acquisitive et publicité des droits », (2005) 107 *R. du N.* 203, 206.
3. Jean GAGNON, *L'examen des titres immobiliers*, 2^e éd., Sherbrooke, Éd. Quid Juris, 1994, p. 4.

année encore, certaines méconnaissances relatives au contenu et à la forme des requêtes en prescription. À titre d'exemple, l'intitulé de 24 décisions fait référence au « requérant » alors que l'article 111.1 du *Code de procédure civile* dispose qu'il faut présenter le possesseur comme un « demandeur »⁴. Ensuite, l'intitulé de 73 décisions montre que l'officier de la publicité des droits a été mis en cause par le demandeur alors que cette intervention, tel que nous avons déjà eu l'occasion de le signaler⁵, est inutile. En font preuve les 74 décisions rendues sur la base de requêtes pour lesquelles l'officier de la publicité des droits n'a pas été mis en cause et qui ont été publiées sans problème. Quinze de ces soixante-quatorze décisions contenaient néanmoins, ce qui est étonnant, une conclusion par laquelle le tribunal ordonnait à l'officier de la publicité des droits « d'inscrire la requérante à titre de propriétaire de l'immeuble ci-haut décrit sur paiement des droits requis, le cas échéant »⁶ ou « d'inscrire le présent jugement »⁷. Au risque de nous répéter, il s'agit de conclusions inutilisées puisque l'officier est tenu de publier les réquisitions « recevables »⁸, c'est-à-dire celles qui sont conformes aux prescriptions de la loi. La conclusion par laquelle le tribunal « autorise la demanderesse à publier le présent jugement pour valoir comme son titre de propriété à toutes fins que de droit »⁹ est tout aussi inutile.

C'est avec surprise que nous avons constaté que seulement 24 des 147 décisions rendues en 2005 font référence à une requête en « acquisition » ou en « attribution » du droit de propriété par prescription¹⁰. Les 123 autres décisions sont fondées, souvent à tort, sur des

-
4. Gérard GUAY, « Révolution au palais ! La réforme de la procédure civile », (2003) 1 *C.P. du N.* 203, 213 à 215, 243 et 246.
 5. François BROCHU, « Prescription acquisitive et publicité des droits », (2005) 107 *R. du N.* 203, 211.
 6. Par exemple : *Nicol Auto inc., Re.*, 2005 IIJCan 8532 (QC C.S.), 7 mars 2005.
 7. Par exemple : *Montmagny (Ville), Re.*, 2005 IIJCan 14811 (QC C.S.), 18 avril 2005 ; *Lessard, Re.*, 2005 IIJCan 36222 (QC C.S.), 28 septembre 2005 ; *Gaucher, Re.*, 2005 IIJCan 19476 (QC C.S.), 24 mai 2005 ; *Béland, Re.*, 2005 IIJCan 49485 (QC C.S.), 28 novembre 2005.
 8. Art. 3008 et 3010 *a contrario* C.c.Q.
 9. *Veillette, Re.*, 2005 IIJCan 8173 (QC C.S.), 24 mars 2005 ; *Ladrie, Re.*, 2005 IIJCan 10611 (QC C.S.), 4 avril 2005 ; *Ouellet, Re.*, 2005 IIJCan 7517 (QC C.S.), 16 février 2005.
 10. *Pellerin, Re.*, 2005 IIJCan 7787 (QC C.S.), 21 février 2005 ; *Veillette, Re.*, 2005 IIJCan 8173 (QC C.S.), 24 mars 2005 : cette décision contient une contradiction puisque le juge, après avoir signalé que la demanderesse soumet « une requête en attribution judiciaire du droit de propriété », fait droit à la requête et « déclare la demanderesse propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis par prescription » ; *Ladrie, Re.*, 2005 IIJCan 10611 (QC C.S.), 4 avril 2005 : la décision est (à suivre...)

requêtes en « reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription ». Rappelons que lorsque le point de départ de la possession utile est antérieur à 1964, le second alinéa de l'article 143 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*¹¹ permet à un possesseur de s'adresser au tribunal pour obtenir la « reconnaissance » d'un droit acquis au moyen d'une prescription trentenaire qui s'est entièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*. Cet article de droit transitoire permet également à un possesseur avec titre et bonne foi de se prévaloir de l'ancienne prescription décennale à la condition de s'appuyer sur une possession ayant commencé avant 1984. En d'autres mots, le possesseur a le choix de se prévaloir de la prescription, décennale ou trentenaire, de l'ancien code ou de la prescription décennale du nouveau code. Ce choix n'est pas dépourvu de conséquence. Les jugements rendus suivant les règles du *Code civil du Bas Canada*, c'est-à-dire à la suite de la présentation d'une requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété, sont déclaratifs plutôt que constitutifs. En d'autres mots, ce n'est pas le jugement mais le fait d'avoir possédé

(...suite)

présentée comme un « jugement sur requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété » alors que le premier paragraphe indique « Vu la requête introductive en attribution judiciaire du droit de propriété » ; *Montmagny (Ville), Re*, 2005 IIJCan 14811 (QC C.S.), 18 avril 2005 ; *Provigo Properties Limited, Re*, 2005 IIJCan 22710 (QC C.S.), 30 mai 2005 : cette décision contient une contradiction semblable à celle signalée plus haut pour l'affaire *Veillette ; Genois, Re*, 2005 IIJCan 22736 (QC C.S.), 17 juin 2005 : même commentaire que pour la décision précédente ; *Béland, Re*, 2005 IIJCan 24349 (QC C.S.), 5 juillet 2005 ; *Dumais, Re*, C.S. Kamouraska, n° 250-17-000336-052, 18 juillet 2005, j. Gosselin ; *Les-sard, Re*, 2005 IIJCan 36222 (QC C.S.), 28 septembre 2005 : cette décision est présentée comme un « jugement sur requête en acquisition du droit de propriété par prescription décennale » alors que le juge fait plusieurs fois référence à une « requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété » ; *Hanbury, Re*, 2005 IIJCan 44287 (QC C.S.), 22 novembre 2005 : la requête introductive d'instance était curieusement nommée « en acquisition du droit de propriété acquis par prescription décennale » ; *Nadeau, Re*, 2005 IIJCan 44308 (QC C.S.), 29 novembre 2005 ; *Tremblay, Re*, 2005 IIJCan 46258 (QC C.S.), 8 décembre 2005 ; *Bellerive, Re*, 2005 IIJCan 46548 (QC C.S.), 14 décembre 2005 ; *Mercier, Re*, 2005 IIJCan 49005 (QC C.S.), 21 décembre 2005 ; *Proulx, Re*, 2005 IIJCan 49014 (QC C.S.), 22 décembre 2005 ; *Girard, Re*, 2005 IIJCan 5991 (QC C.S.), 28 janvier 2005 ; *Marquis, Re*, 2005 IIJCan 22711 (QC C.S.), 30 mai 2005 ; *Tremblay, Re*, 2005 IIJCan 23039 (QC C.S.), 23 juin 2005 ; *Astle, Re*, 2005 IIJCan 23485 (QC C.S.), 29 juin 2005 ; *Roussel, Re*, 2005 IIJCan 23484 (QC C.S.), 29 juin 2005 ; *Paquet, Re*, 2005 IIJCan 38157 (QC C.S.), 14 octobre 2005 ; *Gagné, Re*, 2005 IIJCan 44299 (QC C.S.), 28 novembre 2005 ; *Immeubles de la Morille inc., Re*, 2005 IIJCan 49835 (QC C.S.), 5 décembre 2005 ; *Simard, Re*, 2005 IIJCan 47487 (QC C.S.), 16 décembre 2005.

11. L.Q. 1992, c. 57.

un immeuble pendant un certain temps qui donne alors naissance au droit de propriété. Les règles sont différentes sous le régime du nouveau code puisque l'article 2918 C.c.Q. dispose que l'obtention d'un jugement est nécessaire pour acquérir un droit de propriété à la suite de la possession prolongée d'un immeuble¹².

Comment expliquer que des requêtes en *reconnaissance* judiciaire du droit de propriété aient été présentées, en 2005, sur la base des dispositions du nouveau code civil et qu'aucune référence n'ait été faite à l'article 143 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*? Des jugements « en *reconnaissance* judiciaire du droit de propriété d'un immeuble acquis par prescription » n'auraient en principe jamais dû s'appuyer sur les « articles 922 et 2917 et suivants du *Code civil du Québec* » pour déclarer « le demandeur seul et unique propriétaire de l'immeuble [...] pour l'avoir *acquis* par prescription trentenaire »¹³. C'est également à tort que des jugements sur « requête en *reconnaissance* judiciaire du droit de propriété » se fondent sur les « articles 922, 2917 et suivants du *Code civil du Québec* » pour déclarer un demandeur propriétaire « par prescription de dix ans »¹⁴. La prescription du nouveau code doit s'*acquérir* par

-
12. François BROCHU, « Nouvelle posologie pour la prescription acquisitive immobilière », (2003) 105 *R. du N.* 735 ; *Lirette c. Domaine Miguick inc.*, 2005 QCCA 62, 17 février 2005 (C.A.) : « le deuxième alinéa de l'article 143 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, ch. 57, dispose qu'avant l'entrée en vigueur du nouveau code civil on acquérait la propriété d'un immeuble par prescription sans nécessité d'une demande en justice comme le prévoit maintenant l'article 2918 C.c. » ; *Ville de Montmagny, Re.*, 2005 IIJCan 11604 (QC C.S.), 15 mars 2005.
13. *April, Re.*, 2005 IIJCan 8529 (QC C.S.), 4 mars 2005 ; *St-Pierre, Re.*, 2005 IIJCan 8527 (QC C.S.), 4 mars 2005 ; voir également *Martineau, Re.*, 2005 IIJCan 9986 (QC C.S.), 22 mars 2005, qui invoque l'article 143, al. 2 LARCC et les articles 922 et 2917 C.c.Q. sans mentionner les dispositions applicables du *Code civil du Bas Canada*. Comparer ces décisions avec les suivantes qui s'appuient correctement sur les articles 2183a C.c.B.C. et 143, al. 2 LARCC : *Morin, Re.*, 2005 IIJCan 8582 (QC C.S.), 22 février 2005 ; *Villeneuve, Re.*, 2005 IIJCan 8930 (QC C.S.), 23 février 2005 ; *Ayotte, Re.*, 2005 IIJCan 9501 (QC C.S.), 22 mars 2005 ; *Immeubles Gamy inc., Re.*, 2005 IIJCan 14390 (QC C.S.), 27 avril 2005 ; *Migneault, Re.*, 2005 IIJCan 26496 (QC C.S.), 4 juillet 2005 ; *Succession Blackburn, Re.*, 2005 IIJCan 32978 (QC C.S.), 13 septembre 2005 ; *Marceau, Re.*, 2005 IIJCan 44108 (QC C.S.), 22 novembre 2005 ; *Fournier, Re.*, 2005 IIJCan 44112 (QC C.S.), 23 novembre 2005. Ces huit décisions ont été rendues par le juge Banford.
14. *Pageau, Re.*, 2005 IIJCan 37757 (QC C.S.), 12 octobre 2005 ; *Bérubé, Re.*, 2005 IIJCan 44284 (QC C.S.), 22 novembre 2005 ; *Lapointe, Re.*, 2005 IIJCan 27290 (QC C.S.), 6 juillet 2005 ; *Saint-Pierre-de-l'île-d'Orléans (Municipalité) c. 2126-5430 Québec inc.*, 2005 IIJCan 37505 (QC C.S.), 4 octobre 2005 ; *Hébert, Re.*, 2005 IIJCan 6459 (QC C.S.), 18 février 2005 ; les raisons pour lesquelles ces (à suivre...)

jugement plutôt que par le simple écoulement du temps ; elle ne peut pas être simplement *reconnue* par le tribunal¹⁵.

Le manque de rigueur constaté dans plusieurs décisions cède parfois la place à des analyses plus strictes et bien fondées en droit, comme en témoigne le jugement rendu dans l'affaire *Béland* qui statue comme suit :

Vu la requête du demandeur [...] intitulée « Requête introductive d'instance en reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription trentenaire et en correction d'un titre » ;

Vu la preuve établissant que le demandeur et ses auteurs ont, pendant plus de dix (10) ans, possédé de façon paisible, continue, publique et non équivoque toutes les parcelles de terrain visées par la requête incluant celles à l'égard desquelles la requête telle que libellée réclame une correction des titres de propriété ;

Vu l'article 2917 du *Code civil du Québec* de 1994, fixant à dix (10) ans le délai de possession requis pour la prescription acquisitive de droit commun ;

Vu les articles 2910 et 2918 du même Code, établissant le caractère acquisitif du jugement qui sanctionne la possession d'un bien immeuble pendant dix (10) ans ;

Attendu que la requête, dans ce contexte, doit être vue comme une demande en acquisition du droit de propriété d'un immeuble par prescription décennale ;

Par ces motifs, le tribunal :

Accueille la requête ;

Attribue au demandeur la propriété [...] ¹⁶

Bon nombre de jugements déclaratifs rendus en 2005 indiquent qu'un possesseur a acquis un immeuble par prescription de

(...suite)

décisions sont mal fondées en droit sont expliquées plus loin dans nos commentaires concernant les affaires suivantes : *Ville de Montmagny, Re*, 2005 IIJCan 11604 (QC C.S.), 15 mars 2005 ; *Bourret, Re*, 2005 IIJCan 22764 (QC C.S.), 27 juin 2005 ; *Béland, Re*, 2005 IIJCan 24349 (QC C.S.), 5 juillet 2005.

15. C.c.Q., art. 2918 ; voir *supra*, note 12.

16. *Béland, Re*, 2005 IIJCan 24349 (QC C.S.), 5 juillet 2005. L'italique est de nous. Le juge Blanchet a correctement intitulé sa décision « Jugement sur requête en acquisition du droit de propriété par prescription ».

dix ou de trente ans tout en demeurant muets sur la preuve de la possession apportée devant le tribunal. En principe, une prescription décennale ou trentenaire accomplie le 1^{er} janvier 1994 confère un titre de propriété au possesseur, à la condition que personne d'autre ne soit par ailleurs entré en possession du bien pendant la période de 1994 à aujourd'hui. Les juges auraient avantage à s'assurer que la preuve démontre une possession supérieure à 42 ans lorsque le demandeur invoque, aujourd'hui, la prescription trentenaire de l'ancien code, ou une possession supérieure à 22 ans si le demandeur entend se prévaloir de la prescription décennale du *Code civil du Bas Canada*. Le juge Taschereau, à titre d'exemple, a eu raison de se dessaisir d'un dossier concernant une requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription trentenaire fondée sur l'article 2183a C.c.B.C. et sur l'article 143 LARCC, la preuve étant incomplète¹⁷. Voici un extrait de sa décision :

[...] depuis le 1^{er} janvier 2004, il n'est plus possible de s'adresser au tribunal pour obtenir la reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par la prescription de trente ans, conformément aux dispositions du *Code civil du Bas-Canada*, à moins que celui qui l'invoque prouve au 1^{er} janvier 1994, date de l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, qu'il était déjà devenu propriétaire de l'immeuble en vertu de la loi ancienne. En d'autres mots, il doit prouver qu'au 1^{er} janvier 1994, il avait possession utile à la prescription depuis plus de trente ans.

Le dossier, tel que constitué, ne permet pas d'en venir à cette conclusion.

Si la demanderesse est incapable de faire cette preuve, elle est soumise à l'article 2918 du *Code civil du Québec*. Elle peut donc invoquer la possession de l'immeuble à titre de propriétaire pendant dix ans. À la différence de ce qui se passait sous l'empire du *Code civil du Bas-Canada*, où la possession trentenaire utile à la prescription transférait de plein droit la propriété au possesseur, c'est le jugement qui, selon le nouveau droit, la lui transfère.

Vu ce qui précède, pour permettre à la demanderesse de faire le nécessaire, il y a lieu de mettre fin au délibéré.¹⁸

17. *Ville de Montmagny, Re*, 2005 IJCan 11604 (QC C.S.), 15 mars 2005.

18. *Ville de Montmagny, Re*, 2005 IJCan 11604 (QC C.S.), 15 mars 2005. La requête amendée a été présentée le 12 avril 2005 et la décision rendue le 18 avril 2005 : *Ville de Montmagny, Re*, 2005 IJCan 14811 (QC C.S.).

En résumé, le possesseur peut se prévaloir des règles anciennes ou des règles nouvelles relatives à la prescription acquisitive. Probablement par habitude, les praticiens optent encore majoritairement pour la prescription du *Code civil du Bas-Canada*, ce qui les oblige à une preuve de la possession plus lourde, parce que plus longue, que ce qu'exige le *Code civil du Québec*. La décision rendue dans l'affaire *Bourret*, dont voici un extrait, est révélatrice du dilemme du praticien souvent alimenté par une mauvaise compréhension des règles se rapportant à la prescription acquisitive :

Le tribunal, sur une requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété.

Le demandeur intitule justement sa requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété plutôt qu'en acquisition de propriété selon le nouvel article 805 C.p.c.

En effet, selon les titres déposés et l'occupation que l'on peut déceler, c'est la prescription trentenaire qui colmate la faille du titre d'un auteur ancien.¹⁹

À notre avis, une « requête en *acquisition* du droit de propriété par prescription » aurait été amplement suffisante, dans cette affaire, pour corriger un titre ancien. Il n'était pas nécessaire d'utiliser la prescription acquisitive du *Code civil du Bas-Canada*. Le procureur du demandeur aurait pu se limiter à exposer les raisons pour lesquelles la chaîne de titres était viciée, c'est-à-dire mettre en lumière une erreur antérieure à 1994, et se servir de la prescription du nouveau code pour la faire corriger par le tribunal. La preuve d'une possession conforme, au cours des dix dernières années, aux conditions prévues à l'article 922 C.c.Q. aurait suffi pour que le tribunal confère un titre de propriété au possesseur. Contrairement à ce que laisse entendre le juge Allard dans l'affaire *Bourret*, la prescription décennale du nouveau code aurait très bien pu colmater la faille du titre d'un auteur ancien.

2. L'OPPORTUNITÉ D'INVOQUER LA PRESCRIPTION

Les jugements rendus sur des requêtes non contestées en reconnaissance ou en attribution du droit de propriété par prescription sont généralement succincts. Leur concision ne permet pas,

19. *Bourret*, Re, 2005 IIJCan 22764 (QC C.S.), 27 juin 2005, j. Allard.

sauf exception, de connaître les raisons pour lesquelles un possesseur a présenté une requête. Cela peut contribuer à rendre obscure l'utilité de la prescription, les arguments des demandeurs demeurant le plus souvent confidentiels. D'aucuns pourraient, par exemple, croire que la prescription acquisitive récompense des fraudeurs alors qu'elle est invoquée, en réalité, par des personnes qui se croyaient propriétaires et qui cherchent à régulariser leur titre.

Les vices que la prescription permet de corriger sont nombreux. À titre d'exemples, la prescription a été utilisée, en 2005, pour : rectifier l'omission d'un lot dans un titre de propriété²⁰ ; régulariser un titre découlant d'un acte d'échange²¹ ; protéger un acquéreur dont les auteurs ne se fondaient sur aucun titre valable de propriété quant à la partie d'un lot²² ; consolider les droits d'un propriétaire divorcé, sans nouvelles de son ancienne épouse et dont le régime de la communauté de biens n'avait jamais été liquidé²³.

Dans deux décisions rendues en janvier 2005, le juge Allard s'est brièvement interrogé sur l'opportunité de s'appuyer sur la prescription acquisitive pour corriger un vice de titres. Un tel questionnement à propos du caractère nécessaire ou superflu de la prescription est plutôt rare en jurisprudence et mérite d'être souligné. Voici ce qu'il écrivait dans la première des deux décisions où l'utilité de la prescription fut mise en doute en raison des faits exposés dans une requête :

Il y eut transmissions successives de cette propriété, par titres dûment enregistrés, mais celui d'origine qui était sous seing privé n'a pas été enregistré de sorte que l'on demande un jugement pour bonifier ce titre.

Est-ce vraiment nécessaire ?

Comme on le voit du dossier, c'est sans doute une fausse sécurité que l'on veut se donner par cette requête.

Quoi qu'il en soit, les affidavits établissent que la demanderesse est propriétaire et possesseur de l'immeuble depuis plus de dix ans.

20. *Vallières, Re*, 2005 IIJCan 34 (QC C.S.), 6 janvier 2005.

21. *Canada (Pêches et Océans), Re*, 2005 IIJCan 19189 (QC C.S.), 19 mai 2005.

22. *Gaucher, Re*, 2005 IIJCan 19476 (QC C.S.), 24 mai 2005.

23. *Robitaille, Re*, 2005 IIJCan 7506 (QC C.S.), 15 février 2005.

Les qualités requises pour que la possession mène à prescription ne font pas de doute selon la preuve documentaire et la preuve par affidavits détaillés.²⁴

La question de la « fausse sécurité » soulevée par le juge Allard trouve, en quelque sorte, réponse dans un jugement de la Cour du Québec rendu en juin 2005 dans lequel le tribunal s'est prononcé sur la responsabilité d'un notaire²⁵. La demanderesse reprochait à son notaire de ne pas avoir obtenu, lorsqu'elle avait acquis un immeuble en 1992, un document qui établissait le titre de l'un de ses auteurs. Au moment où elle voulut revendre l'immeuble, en 2001, un autre notaire l'informa que son titre était vicié et qu'il fallait le corriger par la présentation d'une requête en prescription. Cela eut pour effet de soulever la méfiance du promettant-acheteur qui mit fin à l'entente qui le liait à la demanderesse. Le problème de titre fut corrigé aux frais du premier notaire. Ce n'est cependant qu'un an plus tard que la demanderesse put trouver un nouvel acquéreur, lequel offrit un prix moindre pour l'immeuble. La demanderesse réclama alors 45 000 \$ à son notaire qui argua que le chaînon manquant était, en réalité, un faux problème puisque le défaut d'obtenir un document avait facilement pu être corrigé, à ses frais, par la prescription acquisitive. Le juge Barbe en vint à la conclusion que le notaire avait néanmoins commis une faute professionnelle en ne régularisant pas le titre de propriété de l'auteur de sa cliente lors de la vente de 1992 :

Il faut se demander si le notaire, à qui la demanderesse a demandé en 1992 de dresser le contrat de vente devait mentionner que le titre n'était pas clair, qu'il y avait un chaînon manquant.

La norme applicable pour le déterminer est celle du professionnel raisonnablement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances. En l'espèce, la preuve établit que le notaire instrumentant neuf années plus tard, soit en 2001, a refusé de dresser l'acte de vente tant qu'il n'aurait pas fait corriger le vice du titre. Le notaire [de la demanderesse] est d'ailleurs d'accord avec cette approche du [second] notaire puisqu'il y a lui-même payé les frais pour régulariser les titres du terrain en litige.

En l'espèce, le notaire [de la demanderesse] a commis une faute contractuelle ; il a été négligent en ne mentionnant pas dans l'acte de

24. *Pellerin, Aubert, Ramsay, Provencher CA inc., Re*, 2005 IIJCan 567 (QC C.S.), 11 janvier 2005.

25. *Laferrrière c. Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires*, J.E. 2005-1538 (C.Q.).

chainon manquant ; il a manqué à son devoir de conseil en ne suggérant pas de prendre les mesures pour corriger ce vice. Le Tribunal n'a d'autre choix que de considérer le défendeur responsable des dommages et inconvénients découlant de cette faute professionnelle.²⁶

Un notaire doit donc prendre les moyens nécessaires pour offrir la sécurité à laquelle est en droit de s'attendre un acquéreur. Le notaire doit anticiper les problèmes que pourrait occasionner, dans le futur, l'absence de correction d'un vice de titres, si mineur soit-il.

Le juge Allard, dans une deuxième affaire, s'est de nouveau interrogé sur l'opportunité d'invoquer la prescription acquisitive pour corriger, cette fois, la désignation erronée contenue dans un titre de propriété. Ni l'emplacement physique ni la contenance de l'immeuble de la demanderesse n'étaient contestés. Elle désirait toutefois se prévaloir de la prescription pour obtenir un titre sur le lot non rénové qu'elle occupait effectivement, de manière à ce que la désignation soit conforme à la réalité cadastrale²⁷. Le Tribunal aurait préféré une requête en correction de la désignation cadastrale plutôt qu'une demande de titre fondée sur une possession utile. Il donna tout de même suite à la requête en prescription :

Avant 1994, la coutume s'est établie que l'on procédait par requête en reconnaissance judiciaire d'un droit de propriété pour rectifier un titre comportant une mauvaise désignation, mais maintenant la requête de 805 C.p.c. constitue davantage un mode d'acquisition dans le but d'obtenir un titre de propriété.

En l'instance, la demanderesse n'est aucunement troublée dans sa possession, et il n'y a aucun motif d'inquiétude qui apparaît pouvant mettre en doute sa propriété. [...]

L'examen du dossier fait voir du certificat de l'arpenteur-géomètre qui est un document portant minute, qu'il y a bel et bien une erreur de désignation par utilisation du mauvais numéro de lot dans l'acte.²⁸

La prescription nous paraît, notamment dans le contexte où il n'y a pas eu de rénovation cadastrale, une solution appropriée pour régler un problème de discordance entre les titres et le cadastre.

26. *Laferrière c. Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires*, J.E. 2005-1538 (C.Q.), par. 48 à 50.

27. *Allard, Re*, 2005 IIJCan 573 (QC C.S.), 12 janvier 2005.

28. *Allard, Re*, 2005 IIJCan 573 (QC C.S.), par. 7, 8 et 15.

L'obtention d'un acte de correction est, en effet, souvent impossible lorsque l'erreur que l'on cherche à corriger est ancienne. La prescription permet au propriétaire d'un immeuble dont le titre est vicié par une mauvaise désignation cadastrale d'obtenir, du tribunal, un jugement qui constituera un nouveau titre sur l'immeuble réellement occupé.

En territoire rénové, l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*²⁹ propose un remède permettant de corriger un titre vicié sans avoir recours à la prescription acquisitive. Cet article crée une présomption selon laquelle « la description du lot contenue dans le titre d'acquisition du propriétaire [...] est présumée concorder avec celle du lot montré sur le plan de rénovation. En cas de discordance, la description contenue dans ce titre [...] n'a pas à être corrigée par l'obtention d'un jugement ou autrement »³⁰. L'article 19.2 apporte donc une solution pratique aux problèmes de discordance lorsqu'un propriétaire et ses voisins s'accrochent à la solution retenue par l'arpenteur-géomètre qui a réalisé le plan de rénovation cadastrale. L'article 19.2 remédie alors, grâce au jeu de la présomption simple de concordance qu'il énonce, à l'incompatibilité apparente entre, d'une part, la désignation contenue dans un acte et, d'autre part, le lot montré sur le plan de rénovation cadastrale³¹. Il rend acceptables certains actes conclus antérieurement à la rénovation cadastrale en dispensant le notaire de corriger les désignations qu'ils contiennent. La prescription acquisitive devient donc superflue lorsqu'un certificat de localisation confirme que le plan de cadastre rénové est fidèle à la réalité et ne peut être contesté. Dans l'affaire *Biron*³², rendue le 16 mars 2005, le demandeur a présenté une requête en prescription pour « régulariser son titre de propriété sur le lot 2 544 969 du cadastre du Québec étant donné que son titre original portait sur une partie du lot 537 du cadastre de la Paroisse de Saint-Étienne, alors qu'il aurait dû porter sur une partie du lot 535 du même cadastre ». Cette requête,

29. L.R.Q., c. R-3.1.

30. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.R.Q., c. R-3.1, art. 19.2 ; au sujet de l'application de cette disposition, voir : François BROCHU et Berthier BEAULIEU, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale », (1999) 101 R. du N. 11, 30 et s. ; François BROCHU, « La rénovation cadastrale et la pratique notariale », *Entracte*, vol. 12, n° 5, 15 mai 2003, p. 6-7.

31. Pierre DUCHAINE et al., « La rénovation cadastrale », *Répertoire de droit (nouvelle série)*, doctrine, titres immobiliers, document 1, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 2004, par. 178 et s.

32. *Biron*, Re, 2005 IIJCan 7032 (QC C.S.), 16 mars 2005.

accueillie par le Tribunal, était fort probablement inutile compte tenu de la protection offerte par l'article 19.2.

Quelques mots, en terminant, pour souligner que la Cour supérieure a rappelé, en 2005, que « le vendeur qui ne livre pas la chose vendue est un détenteur précaire »³³. Il ne peut pas se prévaloir, par la suite, de la prescription acquisitive pour obtenir un titre sur l'immeuble dont l'acquéreur n'aurait pas pris possession. À l'inverse, l'acheteur qui tarde à acquitter un solde de prix de vente ne peut pas opposer la prescription acquisitive à son vendeur. L'acquéreur est un simple détenteur lorsque son contrat, qui constitue la « loi des parties », est clair quant au fait qu'il ne peut y avoir transfert du droit de propriété que dans les circonstances et conditions qui y sont exprimées³⁴. Enfin, la Cour d'appel a statué, conformément à l'article 2894 C.c.Q., qu'une action en justice n'interrompt pas la prescription lorsqu'il y a eu désistement de l'action³⁵.

CONCLUSION

Plus de dix ans après l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, la jurisprudence relative à la prescription acquisitive permet de constater que l'article 2918 C.c.Q. demeure incompris. Cet article dispose qu'un jugement est nécessaire pour donner effet à la prescription, ce qui n'était pas le cas sous le régime de l'ancien code. Alors qu'on devrait s'attendre à ce que les décisions rendues en matière de prescription soient constitutives de droit plutôt que simplement déclaratives, les praticiens et les magistrats semblent anticiper une modification législative qui permettrait à la prescription de se réaliser par le simple écoulement du temps, comme cela était le cas autrefois. Nous avons eu l'occasion de souligner l'incohérence de l'article 2918 C.c.Q. et de souhaiter un retour en arrière. Espérons que ce vœu sera comblé par le législateur en 2006.

33. *Sobeys Capital Inc. c. Michetti*, J.E. 2005-1058 (C.S.), par. 70.

34. *Gauthier c. Club de golf Royal laurentien inc.*, J.E. 2005-2200 (C.S.), par. 68.

35. *Caisse populaire Desjardins de Sainte-Perpétue c. Morneau*, J.E. 2005-321 (C.A.).