

PRESCRIPTION ACQUISITIVE EN 2007

François BROCHU

Volume 110, Number 1, March 2008

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1045568ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1045568ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

BROCHU, F. (2008). PRESCRIPTION ACQUISITIVE EN 2007. *Revue du notariat*, 110(1), 225–239. <https://doi.org/10.7202/1045568ar>

PRESCRIPTION ACQUISITIVE EN 2007

François BROCHU*

1. DÉCISIONS RELATIVES À LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE INVOQUÉE EN L'ABSENCE D'OPPOSITION	227
1.1 Le fond et la forme des requêtes en prescription	227
1.2 Les problèmes corrigés au moyen de la prescription	236
2. LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE DANS UN CONTEXTE CONTENTIEUX.	238

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

1. DÉCISIONS RELATIVES À LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE INVOQUÉE EN L'ABSENCE D'OPPOSITION

La Cour supérieure a rendu au moins 144 décisions en 2007 à la suite de la présentation, en grande majorité par des notaires, de requêtes en prescription acquisitive non contestées¹. Cela est comparable au nombre de jugements rendus annuellement dans le passé. La lecture de ces décisions nous permet de constater que certaines erreurs de forme et de fond sont répétées d'année en année dans les requêtes soumises au tribunal ou dans les jugements eux-mêmes (1.1). Par ailleurs, au rythme où progressent les travaux de rénovation cadastrale, un nombre croissant de décisions portent sur des lots ou sur des parties de lots rénovés, ce qui nous amène à nous interroger sur l'opportunité de privilégier la prescription acquisitive par rapport, par exemple, au mécanisme de correction prévu à l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (ci-après « LFRCQ ») (1.2).

1.1 Le fond et la forme des requêtes en prescription

Certaines erreurs ou inexactitudes, que les lecteurs les plus fidèles de cette chronique pourront qualifier de « classiques », ont été recensées dans bon nombre de décisions rendues en 2007. En voici des exemples :

- l'intitulé de 25 décisions fait référence au « requérant » au lieu du « demandeur », ce qui n'est pas conforme à l'article 111.1 du *Code de procédure civile*² ;

1. Ces décisions ont été trouvées grâce à des recherches dans la banque <www.canlii.org> (Institut canadien d'information juridique) à l'aide des mots « requête prescription » et « requête propriét* non prescription ». Les résultats demeurent toutefois approximatifs puisque certains jugements découverts dans le registre foncier, par exemple celui publié sous le numéro 14 856 512 le 13 décembre 2007, ne sont pas rapportés dans les banques <www.canlii.org> et <www.jugements.qc.ca>.

2. Gérard GUAY, « Révolution au palais ! La réforme de la procédure civile », (2003) 1 *C.P. du N.* 203, 213 à 215, 243 et 246 ; *Girouard*, 2007 QCCS 534 ; *Bornais*, 2007 QCCS 14 ; *Parent*, 2007 QCCS 462 ; *Bernier*, 2007 QCCS 728 ; *Richard*, 2007 QCCS 725 ; *Lemire*, 2007 QCCS 711 ; *Lemieux*, 2007 QCCS 938 ; *Chassé*, 2007 QCCS 1385 ; *Cantin*, 2007 QCCS 1220 ; *Petit*, 2007 QCCS 1613 ; *Jackson*, 2007 (à suivre...)

- l’officier de la publicité des droits a été mis en cause dans 61 requêtes³, soit près de la moitié des requêtes présentées en 2007. Cela a occasionné des dépenses inutiles pour les demandeurs puisque l’officier est tenu d’inscrire au registre foncier toute réquisition qui respecte les prescriptions de la loi, peu importe qu’on lui ait fait signifier la requête ou non⁴ ;
- le dispositif de presque toutes les décisions dans lesquelles l’officier de la publicité des droits a été mis en cause contient une conclusion lui ordonnant de publier le jugement. Ce genre de conclusion, qui n’est pas nécessaire puisque l’inscription au registre foncier fait partie des devoirs de l’officier de la publicité prévus

(...suite)

- QCCS 1866 ; *Bertrand*, 2007 QCCS 1867 ; 9021-0824 *Québec inc.*, 2007 QCCS 1950 ; *Whiterock 580 Grande allée inc.*, 2007 QCCS 2141 ; *Whiterock 900 d’Youville inc.*, 2007 QCCS 2142 ; *Whiterock 200 Ste-Foy inc.*, 2007 QCCS 2143 ; *Whiterock 200 Ste-Foy inc.*, 2007 QCCS 2160 ; *Côté (Succession de)*, 2007 QCCS 2470 ; *Sasseville*, 2007 QCCS 3542 ; *Tremblay*, 2007 QCCS 4950 ; *Duhamel*, 2007 QCCS 6196 ; *Tremblay (Succession de)*, 2007 QCCS 5345 ; *Gagnon*, 2007 QCCS 4834 ; *Gagnon*, 2007 QCCS 4835 ; *Duburger*, 2007 QCCS 5650.
3. *Gamache (Succession de)*, 2007 QCCS 207 ; *Gamache et Poitras*, 2007 QCCS 223 ; *Lavoie et Heppel (Ferme A. Heppel et fils s.e.n.c.)*, 2007 QCCS 224 ; *Girouard*, 2007 QCCS 534 ; *St-Laurent*, 2007 QCCS 203 ; *Provencher*, 2007 QCCS 281 ; *D’Astous*, 2007 QCCS 201 ; *Villeneuve*, 2007 QCCS 206 ; *St-Gelais*, 2007 QCCS 204 ; *Vézina*, 2007 QCCS 205 ; *Plante*, 2007 QCCS 474 ; *Dufour*, 2007 QCCS 463 ; *Beaudoin*, 2007 QCCS 1768 ; *Richard*, 2007 QCCS 725 ; *Dostie*, 2007 QCCS 674 ; *Commission scolaire de la Riveraine*, 2007 QCCS 675 ; *Gauthier*, 2007 QCCS 2008 ; *Lemieux*, 2007 QCCS 938 ; *Demeule*, 2007 QCCS 1073 ; *Lavoie*, 2007 QCCS 1231 ; *Marquis*, 2007 QCCS 1234 ; *Chassé*, 2007 QCCS 1385 ; *Evans*, 2007 QCCS 1374 ; *Cloutier*, 2007 QCCS 1503 ; *Cycles Lambert inc.*, 2007 QCCS 1612 ; *Mercier*, 2007 QCCS 2278 ; *Marcotte*, 2007 QCCS 1935 ; *Jackson*, 2007 QCCS 1866 ; *Dufresne*, 2007 QCCS 1880 ; *Khoury*, 2007 QCCS 1953 ; *Corporation d’hébergement du Québec*, 2007 QCCS 1893 ; *Houle*, 2007 QCCS 1952 ; 9021-0824 *Québec inc.*, 2007 QCCS 1950 ; *Bussièrès*, 2007 QCCS 2268 ; *Chamberland*, 2007 QCCS 2208 ; *Morin*, 2007 QCCS 2140 ; *Whiterock 580 Grande allée inc.*, 2007 QCCS 2141 ; *Whiterock 900 d’Youville inc.*, 2007 QCCS 2142 ; *Whiterock 200 Ste-Foy inc.*, 2007 QCCS 2143 ; *Whiterock 200 Sainte-Foy inc.*, 2007 QCCS 2160 ; *Commandité Stadacona inc.*, 2007 QCCS 2144 ; *St-Ludger-de-Milot (Municipalité de)*, 2007 QCCS 2655 ; *Commission scolaire de La Riveraine*, 2007 QCCS 2792 ; *Paré*, 2007 QCCS 3019 ; *Michaud*, 2007 QCCS 2767 ; *Magnan*, 2007 QCCS 3139 ; *Audet*, 2007 QCCS 2991 ; *Restaurant Jardin Linnan inc.*, 2007 QCCS 3358 ; *Quincaillerie Claude Rivard inc.*, 2007 QCCS 3513 ; *Sasseville*, 2007 QCCS 3542 ; *Cléophas*, 2007 QCCS 4249 ; *Lavoie*, 2007 QCCS 4942 ; *Viel*, 2007 QCCS 4768 ; *Raymond (succession de)*, 2007 QCCS 4688 ; *Thibault-Bouffard*, 2007 QCCS 4918 ; *Jean*, 2007 QCCS 4944 ; *Thetford Mines (Ville de)*, 2007 QCCS 4864 ; *Paradis*, Cour supérieure (Montréal), n° 500-17-036977-075, 24 octobre 2007, j. Trudel ; *Olymel, s.e.c.*, 2007 QCCS 5222 ; *Duburger*, 2007 QCCS 5650 ; *Harvey*, 2007 QCCS 5875.
4. C.c.Q., art. 3008 et 3010 *a contrario*.

aux articles 3006.1 et suivants du *Code civil du Québec*, s'est notamment retrouvé dans 14 jugements rendus sur la base de requêtes dans lesquelles l'officier de la publicité des droits n'avait pas été mis en cause⁵ ;

- des juges ont, dans quelques décisions⁶, « autoris[é] les demandeurs à publier le jugement pour valoir comme leur titre de propriété à toute fin de droit », ce qui est tout à fait inutile.

À l'instar du juge Pelletier dans l'arrêt *Boudreault* rendu en 2006⁷, le juge Taschereau a rappelé, en avril 2007 dans l'affaire *Bussières*, que les jugements en prescription n'ont pas un caractère reconnaissant lorsqu'ils sont fondés sur les dispositions du *Code civil du Québec*. Dans le tout premier paragraphe de cette décision, le juge Taschereau écrit avec raison : « [l]es demandeurs ont introduit ce qu'ils ont appelé une requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription décennale. Il s'agit, en fait, d'une requête en **acquisition** du droit de propriété par prescription décennale »⁸. Le juge ajoute, plus loin, que « les articles 2910 et 2918 [C.c.Q.] établiss[ent] le **caractère acquisitif du jugement** qui sanctionne la possession d'un bien immeuble pendant dix ans »⁹, ce qui l'amène à « **attribue[r]** aux demandeurs, Michel Bussières et Aline Morin, la propriété de l'immeuble »¹⁰. Un constat s'impose à la lecture de la décision du juge Taschereau et de toutes les autres rendues en 2007 pour des motifs reposant sur la prescription acquisitive : 13 ans après l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, le virage que le législateur a imposé au mécanisme de la prescription et qui est annoncé à l'article 2918 C.c.Q., demeure incompris. Pour mémoire, cet article dispose que « celui qui, pendant dix ans, a possédé un immeuble à titre de propriétaire ne peut en acquérir la propriété qu'à la suite d'une demande en justice ». En d'autres mots, le

5. *Caisse populaire Desjardins Nérée-Beauchemin*, 2007 QCCS 11 ; *Bornais*, 2007 QCCS 14 ; *Bernier*, 2007 QCCS 728 ; *Bérubé*, 2007 QCCS 703 ; *Lacroix*, 2007 QCCS 704 ; *Boulet*, 2007 QCCS 1507 ; *Bertrand*, 2007 QCCS 1867 ; *Lampron*, 2007 QCCS 1882 ; *Bélisle*, 2007 QCCS 2395 ; *Bouchard*, 2007 QCCS 2402 ; *Savard*, 2007 QCCS 4949 ; *Gestion Jean Cyr inc.*, 2007 QCCS 4921 ; *Lévesque*, 2007 QCCS 4692 ; *Tessier*, 2007 QCCS 5451.

6. *Fournier-Poirier*, 2007 QCCS 4769 ; *Malenfant*, 2007 QCCS 5907.

7. *Boudreault et Boudreault*, 2006 QCCS 3678, décision reproduite en partie dans François BROCHU, « Prescription acquisitive et publicité des droits », (2007) 109 *R. du N.* 155, p. 160.

8. *Bussières*, 2007 QCCS 2268, par. 1. Les caractères gras sont de nous.

9. *Ibid.*, par. 5. Les caractères gras sont de nous.

10. *Ibid.*, par. 7. Les caractères gras sont de nous.

jugement n'a plus un effet simplement déclaratif. L'objectif recherché par les demandeurs ne consiste plus à faire reconnaître par le tribunal que la rencontre des deux conditions traditionnellement requises par la loi pour prescrire (c'est-à-dire l'existence d'une possession et l'écoulement du temps) s'est produite et, conséquemment, qu'un droit réel a été acquis dès ce moment. Le jugement devient lui-même un des éléments dont l'existence est nécessaire pour que la prescription opère.

Les erreurs relatives à l'intitulé et à la conclusion des requêtes en prescription auxquelles font référence les affaires *Boudreault* et *Bussières* sont fréquentes. En effet, 64 % des décisions recensées en 2007, comparativement à 60 % de celles que nous avons analysées en 2006, ont été rendues sur la base de requêtes en « reconnaissance » du droit de propriété¹¹. Il existe, bien entendu, des cas pour

11. *Caisse populaire Desjardins Nérée-Beauchemin*, 2007 QCCS 11 ; *Bornais*, 2007 QCCS 14 ; *Plante*, 2007 QCCS 474 ; *Dufour*, 2007 QCCS 463 ; *Beaudoin*, 2007 QCCS 1768 ; *Provencher*, 2007 QCCS 281 ; *Richard*, 2007 QCCS 725 ; *Truchon*, 2007 QCCS 1226 ; *Lemieux*, 2007 QCCS 938 ; *Demeule*, 2007 QCCS 1073 ; *Pigeon*, 2007 QCCS 1194 ; *Lavoie*, 2007 QCCS 1231 ; *Marquis*, 2007 QCCS 1234 ; *Cantin*, 2007 QCCS 1220 ; *Cloutier*, 2007 QCCS 1503 ; *Cycles Lambert inc.*, 2007 QCCS 1612 ; *Petit*, 2007 QCCS 1613 ; *Gionet*, 2007 QCCS 1762 ; *Mercier*, 2007 QCCS 2278 ; *Marcotte*, 2007 QCCS 1935 ; *Société en commandite SITQ*, 2007 QCCS 2279 ; *Jackson*, 2007 QCCS 1866 ; *Bertrand*, 2007 QCCS 1867 ; *Dufresne*, 2007 QCCS 1880 ; *Lesieur*, 2007 QCCS 1881 ; *Lampron*, 2007 QCCS 1882 ; *Doiron*, 2007 QCCS 1158 ; *Houry*, 2007 QCCS 1953 ; *SITQ National inc.*, 2007 QCCS 1902 ; *SITQ National inc.*, 2007 QCCS 1891 ; *Houle*, 2007 QCCS 1952 ; *Bélisle*, 2007 QCCS 2395 ; *Pageau*, 2007 QCCS 2118 ; *Chamberland*, 2007 QCCS 2208 ; *Morin*, 2007 QCCS 2140 ; *Whiterock 580 Grande allée inc.*, 2007 QCCS 2141 ; *Whiterock 900 d'Youville inc.*, 2007 QCCS 2142 ; *Whiterock 200 Ste-Foy inc.*, 2007 QCCS 2143 ; *Whiterock 200 Ste-Foy inc.*, 2007 QCCS 2160 ; *Commandité Stadacona inc.*, 2007 QCCS 2144 ; *Bouchard*, 2007 QCCS 2402 ; *Ouellet*, 2007 QCCS 2467 ; *Doucet*, 2007 QCCS 2567 ; *Côté (succession de)*, 2007 QCCS 2470 ; *St-Ludger-de-Milot (Municipalité de)*, 2007 QCCS 2655 ; *Gervais*, 2007 QCCS 2667 ; *Dorion*, 2007 QCCS 2474 ; *Lemay*, 2007 QCCS 2793 ; *Paré*, 2007 QCCS 3019 ; *Magnan*, 2007 QCCS 3139 ; *Gobeil*, 2007 QCCS 3009 ; *Gagné*, 2007 QCCS 3160 ; *Restaurant Jardin Linnan inc.*, 2007 QCCS 3358 ; *Quincaillerie Claude Rivard inc.*, 2007 QCCS 3513 ; *Sasseville*, 2007 QCCS 3542 ; *Machineries Alain Ouellet inc.*, 2007 QCCS 3547 ; *Cléophas*, 2007 QCCS 4249 ; *Lavoie*, 2007 QCCS 4942 ; *Viel*, 2007 QCCS 4768 ; *Gobeil*, 2007 QCCS 5476 ; *Raymond (Succession de)*, 2007 QCCS 4688 ; *Thibault-Bouffard*, 2007 QCCS 4918 ; *Jean*, 2007 QCCS 4920 ; *Duhamel*, 2007 QCCS 6196 ; *Tremblay (Succession de)*, 2007 QCCS 5345 ; *Gagnon*, 2007 QCCS 4834 ; *Gagnon*, 2007 QCCS 4835 ; *Poitras*, 2007 QCCS 5832 ; *Lavoie*, 2007 QCCS 5095 ; *Thetford Mines (Ville de)*, 2007 QCCS 4864 ; *Paradis*, Cour supérieure (Montréal), 500-17-036977-075, 24 octobre 2007, j. Trudel ; *Giroux*, 2007 QCCS 5508 ; *Lambert*, 2007 QCCS 5509 ; *Duburger*, 2007 QCCS 5650 ; *Harvey*, 2007 QCCS (à suivre...)

lesquels les demandeurs invoquent délibérément la prescription trentenaire de l'article 2242 du *Code civil du Bas Canada* tel que l'autorise l'article 143, al. 2 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*¹². Sauf exception, il ne s'agit cependant pas d'un choix optimal puisque l'article 2917 C.c.Q. permet d'alléger la preuve d'une possession utile grâce à une prescription universelle de 10 ans, au lieu de 30 ans, en matière immobilière. En ce qui concerne les requêtes en « attribution » ou en « acquisition » de la propriété présentées sur la base de l'article 2918 C.c.Q., rares sont celles pour lesquelles l'intitulé de la requête concorde parfaitement avec l'intitulé et la conclusion du jugement¹³. Voici des cas de figure qui se produisent fréquemment :

- l'intitulé de la requête est correct (requête en *acquisition* du droit de propriété par prescription) mais le dispositif du jugement ne l'est pas parce qu'il *déclare* le demandeur propriétaire¹⁴ ou, encore, parce qu'il attribue au demandeur la propriété de l'immeuble *pour l'avoir acquis* par prescription décennale¹⁵ ;

(...suite)

5875 ; *Bouchard*, 2007 QCCS 6067 ; *Cameron*, 2007 QCCS 6234 ; dans l'affaire 9021-0824 *Québec inc.*, la requête était intitulée « requête en correction de titre » alors que les demandeurs invoquaient la prescription acquisitive.

12. *Gamache (succession de)*, 2007 QCCS 207 ; *Gamache*, 2007 QCCS 223 ; *Lavoie*, 2007 QCCS 224 ; *Dostie*, 2007 QCCS 674 ; *Commission scolaire de la Riveraine*, 2007 QCCS 675 ; *Commission scolaire de la Riveraine*, 2007 QCCS 2792 ; *Bergeon*, 2007 QCCS 3307 ; *Soucy*, 2007 QCCS 5223 ; *Gaudreault*, 2007 QCCS 6011 ; *Villeneuve*, 2007 QCCS 206. Quelques décisions ne comportent aucune référence au *Code civil du Bas-Canada* alors que l'article 143 LARCC et les articles 2917 C.c.Q. et suivants sont cités : *Simard (Succession de)*, 2007 QCCS 1279 ; *Girouard*, 2007 QCCS 534 ; *Lavoie*, 2007 QCCS 6477. Nous avons trouvé, cette année encore, des décisions en matière de « prescription trentenaire » ne faisant pas référence au *Code civil du Bas Canada* mais au *Code civil du Québec* : *Gobeil*, 2007 QCCS 3009 ; *Boivin*, 2007 QCCS 1142.
13. Pour des exemples de cohérence entre ces trois éléments, voir : *Lavoie (succession de)*, 2007 QCCS 3840 ; *Bouchard*, 2007 QCCS 3843 (le premier paragraphe contient toutefois une erreur quant à l'intitulé de la requête) ; *Placements Futur inc.*, 2007 QCCS 464 ; *Chassé*, 2007 QCCS 1385 ; *Dubé*, 2007 QCCS 2768 ; *Lambert*, 2007 QCCS 5400 ; *Corporation d'hébergement du Québec*, 2007 QCCS 1317 ; *Simard*, 2007 QCCS 3842 ; *Fournier*, 2007 QCCS 4072 ; *Lavoie*, 2007 QCCS 6235.
14. *Théberge (succession de)*, 2007 QCCS 858 ; *Boulet*, 2007 QCCS 1507 ; *Bélanger*, 2007 QCCS 1232 ; *Corporation d'hébergement du Québec*, 2007 QCCS 1893 ; *Savard*, 2007 QCCS 4949 ; *Tremblay*, 2007 QCCS 4950 ; *Jean*, 2007 QCCS 4944 ; *Malenfant*, 2007 QCCS 5907 ; *Dickner*, 2007 QCCS 5908 ; *Blanchard*, 2007 QCCS 5909.
15. *St-Laurent*, 2007 QCCS 203 ; *D'Astous*, 2007 QCCS 201 ; *St-Gelais*, 2007 QCCS 204 ; *Vézina*, 2007 QCCS 205 ; *Audet*, 2007 QCCS 2991 ; *Investissements* (à suivre...)

- l'intitulé de la requête est correct (requête en *acquisition* du droit de propriété par prescription) mais l'intitulé du jugement (jugement sur requête en *reconnaissance* judiciaire du droit de propriété ou jugement en acquisition judiciaire du droit de propriété *acquis* par prescription) et sa conclusion (*déclare* le demandeur propriétaire ou attribue judiciairement au demandeur la propriété de l'immeuble *pour l'avoir acquis par prescription décennale*) ne le sont pas¹⁶ ;
- l'intitulé de la requête est incorrect (requête en attribution du droit de propriété *acquis par* prescription décennale ou requête en acquisition judiciaire du droit de propriété *acquis* par prescription) de même que le dispositif du jugement (*déclare* le demandeur propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis par prescription)¹⁷ ;
- l'intitulé de la requête est incorrect (requête en attribution du droit de propriété *acquis par* prescription décennale) tout comme l'intitulé du jugement (jugement en *reconnaissance* judiciaire du droit de propriété d'un immeuble acquis par prescription décennale ou jugement sur requête en attribution du droit de propriété *acquis* par prescription décennale) et son dispositif (*déclare* le demandeur propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis par prescription)¹⁸ ;
- l'intitulé du jugement est incorrect (jugement en *reconnaissance* du droit de propriété par prescription décennale) alors que sa conclusion est correcte (attribue judiciairement au demandeur le droit de propriété de l'immeuble dont la désignation suit)¹⁹ ;

(...suite)

Charlevoix inc., 2007 QCCS 3841 ; *Lévesque*, 2007 QCCS 4692 ; *Lepage*, 2007 QCCS 4693 ; *Tessier*, 2007 QCCS 5451.

16. *Blier*, 2007 QCCS 151 ; *Grimard*, 2007 QCCS 3548 ; *Bouchard*, 2007 QCCS 6236.

17. *Rouillard*, 2007 QCCS 465 ; *Bernier*, 2007 QCCS 728 ; *Michaud*, 2007 QCCS 2767 ; *Dionne*, 2007 QCCS 2774 ; *King*, 2007 QCCS 2769 ; *Olymel*, 2007 QCCS 5222.

18. *Parent*, 2007 QCCS 462 ; *Bérubé*, 2007 QCCS 703 ; *Lacroix*, 2007 QCCS 704 ; *Fournier-Poirier*, 2007 QCCS 4769.

19. *Bouchard*, 2007 QCCS 1193 ; *Jean*, 2007 QCCS 4920 : ce jugement comporte une deuxième conclusion par laquelle le juge *déclare* la demanderesse propriétaire absolue de l'immeuble. Il en est de même dans l'affaire *Gestion Jean Cyr inc.*, 2007 QCCS 4921 qui comporte un dispositif déclaratif *et* attributif.

- la requête en attribution judiciaire du droit de propriété est présentée sur la base du *Code civil du Bas Canada* et des règles de droit transitoire alors qu'il aurait plutôt fallu présenter une requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété ou invoquer les dispositions du *Code civil du Québec*²⁰.

Pourquoi tant d'incompréhension de la part des notaires, des avocats et des magistrats au sujet de la nécessité d'un jugement pour que la prescription acquisitive puisse produire ses effets ? Pourquoi n'y a-t-il adéquation entre les requêtes en prescription, les jugements et la règle de droit que dans 7 % des cas recensés pour l'année 2007²¹ ? Risquons une hypothèse. Serait-ce parce que la règle prévue à l'article 2918 C.c.Q., qui s'inscrivait dans la logique de l'implantation du système de publicité foncière envisagée en 1994, demeure artificielle et injustifiée tant que le registre foncier ne sera pas doté d'une force probante ? Il est illogique, selon nous, d'ajouter aux conditions donnant traditionnellement naissance à la prescription en imposant l'obtention d'un jugement dans le contexte où la prescription acquisitive demeure, à défaut d'un meilleur système de publicité foncière, le seul moyen de prouver l'existence d'un droit. Si l'embrouillamini autour de la règle prévue à l'article 2918 C.c.Q. ne justifie pas à lui seul qu'on modifie cette disposition, il s'ajoute aux raisons qui militent en faveur d'un retour au principe qui prévalait sous le régime du *Code civil du Bas Canada* (et qui existe dans tous les pays de droit civil dont le système de publicité foncière ressemble au nôtre) suivant lequel les jugements en matière de prescription n'ont qu'un effet déclaratif.

Jamais deux sans trois : voilà probablement ce que s'est dit un confrère dont la requête en prescription a été rejetée deux fois par le tribunal parce que sa preuve était incomplète²². Les extraits suivants du jugement ont une valeur pédagogique :

[2] Le 29 novembre 2006, un jugement rayait le dossier du délibéré et le principal motif apparaissait au paragraphe 7 du jugement. On peut y lire : « Malgré l'allégation apparaissant au paragraphe 8 de la requête, le Tribunal ne dispose d'aucune preuve lui permettant de conclure que les [demandeurs] ont la possession de l'immeuble depuis

20. *Evans*, 2007 QCCS 1374.

21. Nous n'avons trouvé que 10 décisions, sur les 144 que nous avons réussi à colliger pour l'année 2007, où il y avait adéquation entre l'intitulé de la requête en prescription, l'intitulé du jugement et son dispositif. Voir *supra*, note 13.

22. *Lemire*, 2007 QCCS 711.

plus de dix ans, surtout que les [demandeurs] affirment qu'il n'y a aucun bâtiment érigé sur ce terrain.

[3] Les [demandeurs] présentent de nouveau la même requête et, en plus de la preuve qu'ils ont déjà présentée, ils déposent un affidavit de Denis Grenier, agent de recouvrement à la ville [...].

[4] Les deux principaux paragraphes de cet affidavit sont :

3) J'atteste également par la présente que messieurs Martial Lemire et son frère, Réjean Lemire, ont la possession physique de l'immeuble depuis plus de dix (10) ans et qu'aux vues et aux yeux des propriétaires voisins et que pour la municipalité de [...] ils agissent comme les propriétaires réels de cet immeuble.

[...]

[6] Quant à l'affirmation faite au paragraphe 3 de l'affidavit de Monsieur Grenier, il atteste que les [demandeurs] ont la possession physique de l'immeuble depuis plus de dix ans. Pour faire une telle affirmation, l'affiant doit certainement connaître certains faits qui l'ont amené à conclure que les [demandeurs] ont la possession physique depuis plus de dix ans. Or, la preuve présentée par les [demandeurs] ne présente aucun fait pouvant amener le Tribunal à conclure que les [demandeurs] ont la possession physique depuis plus de dix ans. Le Tribunal n'est aucunement lié par la conclusion de Monsieur Grenier, que les [demandeurs] ont la possession physique de l'immeuble depuis plus de dix ans. De plus, *comment peut-il affirmer qu'aux vues et aux yeux des propriétaires voisins les [demandeurs] agissent comme les propriétaires réels de l'immeuble ?*²³

Le fait de mettre les voisins en cause ou d'obtenir de leur part une déclaration solennelle venant confirmer les prétentions du demandeur aurait sans doute évité que le juge demande au notaire de compléter sa preuve. Dans le même esprit, il ne faut pas oublier de mettre en cause le ministère de l'Environnement lorsque le terrain sur lequel porte une requête en prescription est situé en bordure d'un cours d'eau dont le lit fait partie du domaine public. Le Ministère exige habituellement que le jugement signale qu'il « n'a pas pour effet de définir, ni de modifier en aucune façon la position de la limite du domaine hydrique de l'État »²⁴. Autrement dit, le jugement en prescription n'a aucune incidence sur l'évolution naturelle de la rive. La limite du terrain sur lequel porte le jugement peut

23. L'italique est de nous.

24. *Lavoie*, 2007 QCCS 6235 ; *Gauthier*, 2007 QCCS 2008 (le ministère des Ressources naturelles et de la Faune, direction du territoire, fut mis en cause).

changer avec le temps par l'effet de l'érosion ou des alluvions. La Commission de la protection du territoire agricole doit aussi être mise en cause lorsque nécessaire²⁵. Il en est de même du créancier hypothécaire²⁶ lorsque l'acquisition d'une partie de lot par prescription risque de porter atteinte à sa garantie ou que son consentement sera requis pour procéder à une opération cadastrale²⁷. La direction générale des biens non réclamés de Revenu Québec doit, quant à elle, être mise en cause lorsque le demandeur veut acquérir par prescription les biens d'une personne morale dissoute²⁸. On met, enfin, la municipalité en cause lorsque l'immeuble pour lequel on demande un jugement en prescription est contigu à une route ou à un terrain municipal²⁹.

En 2007, 34 décisions rendues sur la base de requêtes non contestées ont porté sur des lots rénovés. De ce nombre, six décisions touchaient des parties de lots rénovés³⁰. Au moment d'écrire ces lignes, une seule de ces six décisions avait été publiée. Le mode de réquisition choisi fut la présentation d'un sommaire. La notaire qui l'a rédigé a pris soin, ce qui est rare, de faire référence aux parties de lots énumérées dans sa requête en précisant, pour chacune d'elles, le numéro sous lequel les immeubles sont maintenant connus. Trop souvent, le sommaire d'un jugement ne permet pas à la personne qui le consulte de comprendre l'historique cadastral et masque une partie de la réalité³¹. En revanche, l'avis cadastral est un excellent moyen de requérir l'inscription d'un jugement portant sur une partie de lot rénové parce qu'il oblige son rédacteur à relater les opérations cadastrales qui ont donné naissance aux lots entiers sur lesquels la publication du jugement est requise.

25. *Poitras*, 2007 QCCS 5832 ; *Piché*, 2007 QCCS 5654.

26. *Marquis*, 2007 QCCS 1234 ; *Lavoie*, 2007 QCCS 4942.

27. C.c.Q., art. 3044.

28. *Thibault-Bouffard*, 2007 QCCS 4918 ; *Restaurant Jardin Linnan inc.*, 2007 QCCS 3358.

29. Des municipalités furent mises en cause dans 46 décisions rendues en 2007.

30. *Villeneuve*, 2007 QCCS 206 ; *Morin*, 2007 QCCS 2140 ; *Commandité Stadacona inc.*, 2007 QCCS 2144 ; *Dorion*, 2007 QCCS 2474 ; *Cléophas*, 2007 QCCS 4249 ; *Harvey*, 2007 QCCS 5875.

31. Par exemple, lorsque le jugement portant sur une partie du lot 1 000 000 est publié par sommaire sur le lot 2 000 000, il ne faut pas que l'auteur du sommaire néglige de signaler que le lot 2 000 000 correspond non pas à la partie de lot acquise par jugement, mais au regroupement de cette partie avec un lot voisin dont le demandeur était déjà propriétaire. Ce genre d'explication est plus facile à fournir dans un avis cadastral que dans un sommaire.

1.2 Les problèmes corrigés au moyen de la prescription

La prescription acquisitive est généralement utilisée pour corriger des vices de titre plutôt que pour conférer un droit de propriété à un squatter. Cela est rarement mis en lumière dans les jugements en prescription vu leur caractère succinct. Voici quelques exemples d'utilisation de la prescription acquisitive tirés des décisions les plus explicites rendues en 2007 :

- un immeuble avait été désigné comme faisant partie du canton « Lac Castagnier » alors qu'il aurait dû être décrit comme faisant partie du canton « Castagnier ». Le juge, considérant qu'il s'agissait d'une erreur d'écriture, conféra un titre au demandeur sur la base de la prescription³² ;
- une chaîne de titres était viciée par un transfert de propriété sans droit constaté dans un acte d'échange³³ ;
- la désignation contenue dans le titre d'une commission scolaire était imprécise³⁴ ;
- l'étude d'une chaîne de titres comportant plusieurs transferts à la suite de successions révélait, d'une part, l'absence de transfert de propriété en faveur du demandeur et, d'autre part, une désignation coulissante³⁵ ;
- le propriétaire d'un terrain, aujourd'hui décédé, l'avait acquis lors d'une vente pour taxes dans les années 1960. La vente n'avait jamais été publiée et, malgré les recherches du liquidateur, il fut impossible d'en retracer une copie³⁶.

Lorsque le problème de titre survient en territoire rénové, l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* peut-il offrir un correctif aussi efficace que l'est la prescription acquisitive³⁷ ? Nous croyons que oui, à la condition qu'une analyse

32. *Plante*, 2007 QCCS 474.

33. *Whiterock 900 d'Youville inc.*, 2007 QCCS 2142.

34. *Commission scolaire de la Rivieraine*, 2007 QCCS 2792.

35. *Savard*, 2007 QCCS 4949.

36. *Tremblay (Succession de)*, 2007 QCCS 5345 ; le contexte de l'affaire *Olymel, s.e.c.*, 2007 QCCS 5222, était semblable.

37. Pour un rappel des raisons qui ont conduit le législateur à adopter l'article 19.2, voir : F. BROCHU, *loc. cit.*, note 7, 165 et 166.

foncière permette de conclure à l'absence de motifs qui pourraient inciter un voisin à contester l'exactitude du plan cadastral. Dans l'affaire *Dostie*, les demandeurs ont invoqué la prescription acquisitive alors qu'ils auraient probablement pu se prévaloir de la présomption d'exactitude de l'article 19.2 LFRCQ. Le jugement révèle, en effet, ce qui suit :

[6] M^{me} Début et M. Dostie produisent au soutien de leur requête un certificat de localisation préparé par monsieur Benoît Emond, arpenteur-géomètre, daté du 7 juin 2006, portant le numéro 22 201 de ses minutes et qui déclare que

Les limites établies dans ce certificat de localisation sont basées sur l'occupation. Elles correspondent aux titres. Cependant, Jeanne d'Arc Gauvin ne détient aucun titre sur le lot 1 229 119, tel que mentionné à l'alinéa 2 du présent rapport, malgré le fait qu'elle l'occupe.

[10] Attendu également qu'aucune inscription contraire au droit revendiqué par les demandeurs n'apparaît au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec, tel qu'il appert de la copie du registre foncier de ces immeubles ;³⁸

Le choix de la prescription acquisitive comme correctif n'était pas mauvais en soi mais les demandeurs auraient fort probablement pu éviter d'y avoir recours, si on se fie aux informations contenues dans la décision, en privilégiant l'article 19.2 LFRCQ. À la lecture du jugement, il appert que le risque que quelqu'un vienne contester la validité du titre des demandeurs était inexistant. Or l'article 19.2 a justement été créé pour éviter à des propriétaires d'avoir recours aux tribunaux lorsque leur titre ne concorde pas avec la représentation de leur lot sur le plan cadastral :

19.2 À compter de l'inscription visée à l'article 19.1, la description du lot contenue dans le titre d'acquisition du propriétaire et dans les actes constatant les charges, priorités, hypothèques ou autres droits affectant ce lot, est présumée concorder avec celle du lot montré sur le plan de rénovation. En cas de discordance, la description contenue dans ce titre ou dans ces actes n'a pas à être corrigée par l'obtention d'un jugement ou autrement.

Ce titre, ces actes et l'inscription qui en a été faite ne peuvent être invalidés sous le seul motif que la description qu'on y trouve ne concorde pas avec celle du lot rénové.

38. *Dostie*, 2007 QCCS 674.

Relativement peu de jugements en prescription ont été rendus en territoire rénové en 2007³⁹. Est-ce en raison du recours fréquent à la présomption de l'article 19.2 ? Probablement pas. Il est malheureusement impossible de connaître le nombre de fois où cet article a permis à un propriétaire d'éviter de présenter une requête en prescription pour corriger un vice de titre. Nous n'avons pas trouvé, par ailleurs, de référence à l'article 19.2 dans la jurisprudence récente.

2. LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE DANS UN CONTEXTE CONTENTIEUX

Quelques-unes des décisions portant sur la prescription acquisitive dans un contexte contentieux ont offert aux tribunaux l'occasion de rappeler des principes fondamentaux :

- Le fait que l'entretien général d'un terrain, la pose de tuyaux et la construction d'un quai ne soient pas visibles ne confère pas à ces travaux un caractère obscur ou équivoque. Ce n'est pas parce qu'une personne en particulier ne les a pas constatés qu'ils cessent d'avoir un caractère public. Ils pouvaient être observés par quiconque⁴⁰.
- Le fait d'avoir permis à une personne de se servir d'une infime partie d'une terre constitue de la part du propriétaire une simple tolérance qui ne peut servir de fondement à la prescription⁴¹.
- Une possession promiscue, c'est-à-dire non exclusive, constitue une forme de possession équivoque⁴².
- Les jugements en prescription acquisitive n'ont pas d'effet rétroactif⁴³.
- Le paiement des taxes foncières ne constitue qu'un indice de la possession et est un facteur qui doit s'apprécier au regard de l'ensemble de la preuve⁴⁴.

39. Les jugements portant sur des lots rénovés représentent à peine le quart de l'ensemble des décisions rendues en 2007.

40. *Office du tourisme du Coteau-du-Lac c. Schmidt*, 2007 QCCA 84, par. 4 et 6.

41. *Gagnon c. Alarie*, 2007 QCCS 280, par. 67.

42. *Leonard c. Buzzell*, 2007 QCCS 399, par. 94.

43. *Centre d'intendance écologique Latreille (Ciel) c. Caza*, 2007 QCCQ 4101.

44. *Boivin c. D'Avignon*, 2007 QCCA 334.

- Des périodes d'arrêt temporaire de fréquentation d'un chalet pendant l'hiver n'ont pas d'incidence sur la continuité de la possession⁴⁵.
- Le fait que des enfants aillent jouer dans un boisé ne représente pas un acte de possession utile parce qu'il n'est pas fait à titre de propriétaire⁴⁶.
- Un copropriétaire indivis peut prescrire contre les autres indivisaires et devenir seul titulaire du bien lorsque ses actes manifestent une contradiction aux droits des autres copropriétaires⁴⁷.

Un mot, en terminant, pour rappeler que les arpenteurs-géomètres peuvent traiter de la prescription trentenaire dans leurs rapports et conclure, le cas échéant, qu'elle a été acquise avant l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*⁴⁸. Comme le souligne le juge Bouchard, « 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 ». Les choses ont bien changé sous le régime du *Code civil du Québec* mais pas nécessairement pour le mieux en raison, notamment, des conséquences, pour les examinateurs de titres, de l'effet constitutif que l'article 2918 C.c.Q. confère aux jugements. Espérons que l'année 2008 nous réserve des surprises en la matière...

45. *Bouchard c. Duchesne*, 2007 QCCS 2281, par. 40.

46. *Ouellet-Latulippe c. Dion*, 2007 QCCS 2669, par. 47.

47. *Cauchon c. Gagnon*, 2007 QCCA 843.

48. *Bouchard c. Duchesne*, 2007 QCCS 2281.