

## Les Cahiers de droit

# La bonne foi et l'acquisition des fruits produits par la chose

Camille-L. Bergeron



Volume 2, numéro 2, avril 1956

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1004106ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1004106ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (imprimé)

1918-8218 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Bergeron, C.-L. (1956). La bonne foi et l'acquisition des fruits produits par la chose. *Les Cahiers de droit*, 2(2), 158–167. <https://doi.org/10.7202/1004106ar>

Tous droits réservés © Université Laval, 1956

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

<https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/>

**Érudit**

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

<https://www.erudit.org/fr/>

## La bonne foi et l'acquisition des fruits produits par la chose

**L**A propriété d'un bien comporte, d'une manière absolue et exclusive, la jouissance, le droit aux fruits par lui produits, et la domination la plus complète ; les Romains disaient : *jus utendi, fruendi, abutendi*. La propriété donne, par droit d'accession, la jouissance des fruits, des produits et de tout ce qui s'y unit par accessoire, soit naturellement, soit artificiellement (408 c.c.).

Or à l'encontre de ce principe, auquel on peut déroger par convention, ignorance, erreur ou délit, le droit de propriété peut être démembré : d'une part la nue propriété (*jus abutendi*), de l'autre, la simple possession (*jus utendi et fruendi*).

C'est de cette anomalie que découle le problème qui nous occupe présentement, savoir : à quelle condition les fruits se détacheront-ils de la propriété légale pour appartenir au simple possesseur (409 c.c.).

C'est l'article 411 c.c. qu'il faut voir :

« le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi. »

Qu'est-ce que la bonne foi, et quels en sont les éléments essentiels ? Comment prend-elle fin, et quelle en est l'application dans notre droit ? Tel est l'objet de ce travail élaboré à la lumière de la doctrine et de la jurisprudence.

### LA BONNE FOI ET SES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS

La première partie de ce travail portera sur les conditions qu'exige la loi pour légaliser, quant aux fruits, un titre nul ; ces éléments se retrouvent à l'article 412 du *Code civil* :

« Le possesseur est de bonne foi lorsqu'il possède en vertu d'un titre dont il ignore les vices ou l'avènement de la cause résolutoire qui y met fin. »

Dans notre droit, un possesseur de droit et de fait (*de jure et de facto*) est un propriétaire ou un usufruitier ; un possesseur de droit seulement est un nu-propriétaire, et un possesseur de fait seulement est un simple possesseur. Dans ce dernier cas, la bonne foi seule, dans les conditions

que nous verrons, crée un droit de propriété immédiat quant à l'acquisition des fruits, et prescriptif quant à la chose.

Il est important d'exclure ici le cas de l'usufruitier qui

« jouit des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même » ;<sup>1</sup>

C'est la convention qui fait les fruits siens et ne peut jamais prescrire la propriété<sup>2</sup>, car le véritable possesseur est celui au nom de qui on détient la chose.<sup>3</sup>

Au contraire, pour être de bonne foi, il faut avoir la croyance honnête<sup>4</sup> d'être réellement propriétaire, peu importe l'origine de l'erreur, si les raisons sont légitimes, c'est-à-dire raisonnables et plausibles. Or au sens de l'article 412 du *Code civil*, la bonne foi est légitime lorsqu'on possède en vertu d'un titre.

Le jugement rendu par la Cour supérieure en 1916, dans l'affaire *Fiset et al. vs Fiset*<sup>5</sup>, nous donne le sens de la jurisprudence :

« Le possesseur ne peut se prévaloir de sa bonne foi pour faire les fruits siens que si cette bonne foi repose sur un titre. »

Le juge Mathieu, pour sa part,<sup>6</sup> dit que le possesseur sans titre et qui sait n'en pas avoir, est un possesseur de mauvaise foi. La bonne foi est légitime lorsqu'on ignore l'existence des vices de ce titre ou l'avènement de la cause résolutoire qui y met fin.

Ce titre n'est pas nécessairement un acte ou écrit, mais tout fait en vertu duquel le possesseur a reçu la chose qu'il détient ; ainsi, pour l'acheteur, le titre de possession, c'est la vente<sup>7</sup> ; pour le légataire, le legs.

« La loi, dit Mignault,<sup>8</sup> exige toutefois un titre translatif de propriété... »<sup>9</sup>,

1. *Le droit civil canadien*, MIGNAULT, Montréal, Théoret, Éd. 1896, tome 2, page 483.

2. *Code civil de la province de Québec*, article 2213, par. 2.

3. MIGNAULT, *loco citato*.

4. LANGELIER, *Cours de droit civil de la P. Q.*, 1906, tome 2, p. 141.

5. 49 C.S., p. 400.

6. 17 R.L., p. 681.

7. MIGNAULT, *op. cit.*, p. 485.

8. MIGNAULT, *op. cit.*, p. 484-485.

9. *Assélin vs Lévesque*, « La bonne foi... doit reposer sur double fondement : a) d'un titre translatif de propriété ; b) de l'ignorance des vices ou de l'avènement de la cause résolutoire » ; 19 R.J. 72 ; aussi rapporté à 44 C.S. p. 481. Confirmé en appel ; 23 B.R., p. 86.

titre qui aurait constitué une propriété s'il eût été exempt de vices. Même si le *Code* n'est pas explicite sur ce point, nul ne peut se croire raisonnablement propriétaire de l'objet d'un dépôt ou d'un mandat.<sup>10</sup> La jurisprudence est conforme à la doctrine des auteurs français et canadiens à cet effet.<sup>11</sup>

L'ancien juge en chef Rinfret, dans la cause Loubier et Gagnon, rapporte que

« avec le juge Rivard, qui s'appuie sur Baudry-Lacantinerie (*Des Biens*, n° 294), nous sommes d'avis que le mot « titre » ne désigne pas un écrit, mais bien la cause en vertu de laquelle le possesseur détient la chose. »<sup>12</sup>

C'est donc le titre<sup>13</sup> qui conditionne la bonne foi et ce n'est qu'à juste titre qu'elle correspond. Pour citer Mignault,

« la loi n'a pas de faveur pour ceux qui, pouvant facilement prévenir l'erreur dans laquelle ils sont tombés, n'ont pas su l'éviter. Leur bonne foi est une faute, ils n'en doivent point bénéficier. »<sup>14</sup>

Il ne peut y avoir de bonne foi lorsque le possesseur fait naître la cause de nullité de son titre : par exemple, lorsqu'il acquiert par dol ou par fraude.

Qu'advierait-il si le vice de son titre procédait de l'ignorance des lois ou des prohibitions d'ordre public? En principe, « nul n'est censé ignorer la loi »<sup>15</sup> et l'on ne favorise en aucune façon la violation des prohibitions légales en laissant les fruits au possesseur, puisqu'on exige la bonne foi, c'est-à-dire la preuve qu'il n'a pas voulu acquérir au mépris de la défense formelle de la loi.<sup>16</sup> Contrairement au principe voulant que la bonne foi soit présumée,<sup>17</sup> le possesseur devra établir la preuve contraire.

Mais on présume la bonne foi lorsqu'elle est fondée sur une erreur de fait. C'est un principe apporté par Beudant :

« ou bien le possesseur s'est montré négligent — lui ou ses auteurs — dans l'exercice de son droit ; il est juste qu'il subisse les conséquences de cette

10. *Le Code français* est explicite ; cf. N. 550.

11. MIGNAULT, *loc. cit.*

12. 1925, S.C.R. 334, à la page 342.

13. BAUDRY-LACANTINERIE, *Traité théorique et pratique de Droit civil*, Éd. Recueil Sirey, 1905, tome 6, n° 292 : « Pour que la bonne foi du possesseur lui fasse acquérir les fruits, il faut que son erreur soit excusable, et elle n'a ce caractère aux yeux de la loi qu'en autant qu'elle est appuyée sur un juste titre. »

14. MIGNAULT, *op. cit.*, p. 484.

15. PLANIOL et RIPERT, *op. cit.*, n° 172. AUBRY et RAU, *op. cit.*, n° 206. BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVEAU, n° 315.

16. BAUDRY-LACANTINERIE, n° 310, 315 ; PLANIOL et RIPERT, n° 174, 177.

17. *C.c.* a. 2202.

négligence ; ou bien, en dehors de toute négligence, il est lui aussi, victime des circonstances ; alors la condition étant égale à tous deux, il n'y a aucune raison pour changer l'état de fait au profit de l'état de droit : *in pari causa, melior est causa possidentis.* »

Donc le possesseur garde les fruits pour les soins donnés à la chose.<sup>18</sup>

Dans le cas où la bonne foi n'est fondée que sur un titre putatif, le possesseur est tenu de se justifier en prouvant

« qu'il avait des raisons plausibles et suffisantes pour croire à l'existence d'un titre à son profit ou pour étendre son titre à la chose possédée »<sup>19</sup>

Peut-on alors taxer de négligence l'acquéreur qui omet d'exiger un certificat de recherches ou se désintéresse du bureau d'enregistrement ? Il semble, l'obligation du certificat étant à la charge du vendeur,<sup>20</sup> qu'il est juste que ce soit ce dernier qui perde les fruits auxquels il avait droit avant l'éviction prononcée par le tribunal.

Quant à l'enregistrement des titres, la Cour supérieure a décidé en 1940, dans l'affaire Chauvin *vs* Laramée, que

« Nos lois d'enregistrement ne stipulent pas que l'acheteur d'une propriété est censé connaître les charges enregistrées qui peuvent la grever. L'inscription faite au bureau d'enregistrement constitue une présomption et celui qui invoque une prétention contraire doit alléguer les faits sur lesquels il se base et les prouver. Suivant la jurisprudence de nos tribunaux, même si une personne est en possession d'un immeuble, grevé d'une hypothèque au profit d'un tiers, dont l'inscription apparaît au bureau d'enregistrement, il ne s'ensuit pas nécessairement qu'elle a eu connaissance des vices de son titre d'acquisition. »

Cette décision se fonde sur une jurisprudence oscillante. La Cour suprême prône l'enregistrement à titre de *notice to all the world*<sup>21</sup> ; mais en 1934, la Cour d'appel,<sup>22</sup> par les paroles du juge Tellier, rejette toute présomption :

« Je sais bien que sur cette question, je vais à l'encontre de l'opinion exprimée par la Cour suprême dans la cause Meloche *vs* Simpson . . . la présomption de connaissance du droit enregistré n'existe pas. »

18. BEUDANT, *Cours de droit civil*, 1938, t. 4, n° 329.

19. Asselin *vs* Lévesque, 19 R.J., p. 185. Aussi rapporté à 44 C.S. 481. Confirmé en appel à 23 B.R., p. 86.

Fidet & al. *vs* Fiset, 49 C.S., p. 400, voir p. 402.

AUBBY et RAU, *op. cit.*, n° 206.

20. *C.c.*, 1492 et 1494 ; M<sup>e</sup> H. Turgeon, 34 R.N., page 79.

21. Meloche *vs* Simpson (1898), 29 S.C.R. 394. Groulx *vs* Bricault (1923), 63 S.C.R. 42.

22. Darling *vs* Bricault *et al.*, 37 B.R. 388.

« Mais il existe, de poursuivre M<sup>e</sup> Jacques Taschereau <sup>23</sup>, une théorie intermédiaire énoncée pour la première fois par l'honorable juge Létourneau, en 1924, dissident dans la cause *Darling vs Bricault* <sup>24</sup>, et ensuite en 1928 par la Cour d'appel, théorie faite d'une seule décision, renversant le jugement antérieur de deux ans de la même cour. Cette décision de 1928 formera maintenant, semble-t-il, la règle de cette cour sur le sujet : *l'enregistrement* créerait une présomption de connaissance vis-à-vis des tiers, mais cette présomption serait une présomption *juris tantum* et non une présomption *juris et de jure*. Ainsi la portée de nos dispositions sur l'enregistrement serait de renverser la présomption définie à l'article 2202 du *Code civil*, mais sans enlever aux tiers invoquant la bonne foi, la possibilité de la démontrer, malgré la présomption existante de la mauvaise foi. C'est dans ce sens que la Cour d'appel se prononce, à regret, semble-t-il, dans la cause de *Lamarre vs Côté et Guibord*,<sup>25</sup> suivant en ceci l'opinion isolée du juge Létourneau dans la cause *Darling vs Bricourt*. » <sup>26</sup>

Le contraire ferait douter avec le juge Panneton de <sup>27</sup> l'opportunité de l'article 2251 de notre *Code* qui établit la prescription de dix ans, acquisitive quant au titre à la chose, et libérativement quant aux hypothèques.

Or les hypothèques sont nécessairement enregistrées. Comment alors concilier la bonne foi avec la présomption *juris et de jure* de connaissance de ces hypothèques, puisqu'en effet, il faut être de bonne foi pour prescrire ?

Tant que la Cour suprême n'aura pas tranché définitivement la question, il semble préférable d'opter pour l'opinion mitigée de la *présomption de fait* dont on peut se dégager par une preuve concrète : s'il est prouvé que l'intéressé n'avait pas connu l'enregistrement, il échappera à la présomption.

Que dire de l'*ignorance* des vices du titre, fondement du droit réclamé ?

Au titre des *obligations* nous avons fait le partage entre la nullité relative et la nullité absolue. Il n'y a pas ici matière à cette distinction.<sup>28</sup> Le *Code* met sur pied d'égalité et l'annulation et la résolution :

« ... dont il ignore les vices ou l'avènement de la cause résolutoire qui y met fin. » (412 C.C.)

L'ignorance de tels vices, c'est-à-dire de causes qui ont empêché la validité du titre dès sa formation, peuvent être le défaut de propriété,

23. 1952, 54, R.N. 513s.

24. 37 B.R. 388.

25. 1928, 45 B.R. 253.

26. 37 B.R. 388

27. Giroux vs Banque d'Hochelaga, et al., 58 C.S. 390 (Revision).

28. MONTPETIT et TAILLEFER (Collection Trudel), *Traité de droit civil de la province de Québec*, Wilson et Lafleur, Montréal, 1945, c. 3, p. 139.

l'incapacité d'aliéner, la nullité de la forme. Lors de l'avènement de la cause résolutoire, son droit de propriété étant résolu de plein droit, (1088 C.C.) le possesseur pourra continuer sa possession de bonne foi, et nous verrons plus loin jusqu'à quel moment.

Quelle que soit la source de l'erreur, la bonne foi prouvée légitime dans le cas d'une erreur de droit ou d'un titre putatif, et la bonne foi présumée légitime en tous autres cas, donnent un droit absolu sur tous les fruits produits par la chose.

Aux termes de l'article 409 du *Code civil*, les fruits appartiennent au propriétaire de la chose par droit d'accession. Dans le cas qui nous occupe, l'acquéreur sous condition résolutoire est propriétaire, et les fruits, de ce fait, lui appartiennent. À l'arrivée de la condition résolutoire rétroactive — tel sera le cas de la vente à réméré — il est considéré par la loi comme n'ayant jamais été propriétaire.<sup>29</sup> Doit-il remettre les fruits perçus au vendeur qui, d'après le même principe, est censé n'avoir jamais cessé d'en être le propriétaire ? L'article 412 du *Code civil* parle de :

« ignorance de l'avènement de la cause résolutoire qui met fin au titre »,

le *Code* ne mentionne pas l'ignorance de « l'existence » de la condition résolutoire du contrat, admettant ainsi comme possession de bonne foi la détention de la chose lorsque l'acquéreur jouissait d'un titre qui n'est pas encore résolu ; et c'est à ce titre qu'il n'est pas tenu de remettre les fruits avec la chose au propriétaire qui la revendique.

Quels sont ces fruits ? Faut-il donner à ce concept une explication arbitraire ?

Les fruits sont déterminés par le *Code* à l'article 409 :

« ce sont des objets qu'une chose produit et reproduit sans altération à sa substance ». <sup>30</sup>

Ou bien ils sont « naturels » s'ils sont des produits spontanés de la chose frugifère, ou « industriels » s'ils sont obtenus par la culture ou l'exploitation ; <sup>31</sup> ou bien ils sont « civils », c'est-à-dire des « revenus périodiques qu'on peut retirer de la cession de la jouissance » comme les loyers et les intérêts des sommes dues, les arrérages des rentes.

Au titre de l'usufruit, en vertu de ce principe, le *Code* exclut tout produit de la chose qui en épuise la substance :

« les mines, les carrières et les coupes de bois non exploitées avant l'ouverture de l'usufruit sont des parcelles du capital. Mais le possesseur pourra les

29. *Code civil*, article 1088.

30. MONTPETIT et TAILLEFER, *op. cit.*, p. 132.

31. *C.c.* 448, 378, 450, *Lavallée vs Harnois*, 43 B.R. 397.

32. *Rosemont Realities Co. vs Boivin*, 31 B.R. 40.

acquérir si, avant le transfert de la possession, le propriétaire en avait fait l'exploitation régulière : les extraits qu'on en retire sont fictivement considérés comme des produits, et par suite, comme des fruits », <sup>33</sup>

sauf à se conformer à la prudente commodité d'un bon inventaire.

Et si les intérêts sont des fruits, le possesseur de mauvaise foi sera-t-il tenu de restituer l'intérêt des fruits au propriétaire qui réclame sa chose? La loi est sévère pour lui, car du moment que cesse la bonne foi, sa possession est illégale, voire frauduleuse. Il devra donc rendre la chose et les fruits, leur valeur, s'il les a consommés depuis sa mauvaise foi, <sup>34</sup> ceux qu'il a négligé de percevoir : c'est-à-dire, tous ceux que le propriétaire aurait perçus si l'indue possession ne l'en avait empêché. <sup>35</sup> C'est le tribunal qui en apprécie l'étendue ; et partant de ce principe, Beudant est d'avis qu'il doit de même les intérêts des fruits à compter du jour de la demande, mais les dépenses de la fructification doivent être déduites : *non sunt fructus nisi deductis impensis*.

#### LA CESSATION DE LA BONNE FOI

Pour la restitution des fruits, il est important de savoir à quel moment cesse la bonne foi ; car un possesseur doit restituer les fruits acquis à partir du moment où il a cessé de l'être. <sup>36</sup>

Sachant que la bonne foi est une croyance honnête, ne serait plus de bonne foi le possesseur pris d'un doute, quelque léger soit-il, <sup>37</sup> qui ne s'enquerrait sérieusement sur la véritable situation de son titre. De plus, la reconnaissance d'un domaine supérieur en fait un possesseur de mauvaise foi. <sup>38</sup> Même en l'absence de tout doute, la bonne foi prend fin par l'intervention judiciaire (412 c.c.). Mais à quel moment? Au début de l'instance, ce serait présumer le jugement. Attendre la décision du tribunal serait priver le véritable propriétaire des fruits de sa chose par la lenteur des procédures. Les auteurs sont d'accord pour un juste milieu :

« l'obligation pour le possesseur de restituer les fruits à partir de la demande est une conséquence du caractère déclaratif du jugement, dont l'effet rétroagit à ce jour entre les parties ». <sup>39</sup>

33. MIGNAULT, *op. cit.*, 132 ; Pour cette opinion : MERCADÉ, t. II à 549 2° ; MOURLON, t. I, n° 1446 ; *Contra* : DEMOLOMBE, t. IX, n° 622.

34. Côté vs Côté, 58 B.R. 196. MIGNAULT, p. 482.

35. BAUDRY-LACANTINIERE, *op. cit.*, p. 323.

36. Voir note 34.

37. MONTPETIT et TAILLEFER, *op. cit.*, p. 140.

38. Nonnet vs Brunet, 19 R.L., p. 681 (aussi rapporté à 45 B.R. 260 et à 46 R.L. n.s. p. 501).

39. PLANIOL et RIPERT, n° 18° ; AUBRY et RAU, n° 206, note 24.



C'est dans ce sens qu'il faut interpréter le jugement rendu dans la cause de Brims *vs* Brown par la Cour supérieure en 1908 :

« The possessor of an immovable in virtue of a title, the defects of which are unknown to him, is a possessor in good faith and acquires the fruits. »

« Such good faith does not cease merely upon his being informed of the claims of the co-owner, but only upon becoming aware of proceedings at law to enforce such claims. »<sup>40</sup>

Dans cette cause, le vendeur était seul propriétaire de commune réputation, d'où la subsistance de la bonne foi, et la nécessité de l'intervention judiciaire dont le jugement sera rétroactif au début de l'instance, même quant à la restitution des fruits.

#### LES EFFETS DE LA POSSESSION DE BONNE FOI

Sous ce titre, nous verrons de quels privilèges la loi favorise le possesseur quant à la présomption qu'elle établit en sa faveur, quant aux actions possessoires qu'elle lui permet, ainsi que la faveur qu'elle lui accorde relativement à la prescription.

L'article 2202 de notre *Code*, au chapitre de la prescription par les tiers, dit que la

« bonne foi se présume toujours. »

« C'est à celui qui allègue mauvaise foi de la prouver. »

Ce principe s'applique au possesseur de l'article 412 c.c., ce dernier étant en acte de prescrire, possédant un juste titre dont il ignore la nullité ou l'avènement de la cause résolutoire qui y met fin. L'article 2268 du *Code civil* enlève tout doute lorsqu'il s'agit de la possession mobilière à titre de propriétaire : le juste titre est présumé. Mais lorsqu'il possède en vertu d'un titre putatif, et je cite Aubry et Rau, il est tenu de se justifier

« en prouvant qu'il avait des raisons plausibles et suffisantes pour croire à l'existence d'un titre à son profit ou pour étendre son titre à la chose possédée ». <sup>41</sup>

Si la bonne foi est basée sur une erreur de droit, nul n'étant censé ignorer la loi, nous pouvons affirmer, en nous basant sur l'unanimité des auteurs, que tel possesseur doit prouver n'avoir pas connu les formalités

40. 34 C.S., p. 272.

41. PLANIOL et RIPERT, n° 172 ; AUBRY et RAU, n° 306, p. 411 ; BEAUDEY-LACANTINERIE, n° 315.

obligatoires. Ceci ne vaut toutefois pas en matière de prescription, l'article 2254 n'en tenant pas compte.

Quels sont les moyens accordés au possesseur de bonne foi à l'encontre du véritable propriétaire ? Il faut distinguer : avant l'interpellation judiciaire, pendant l'instance, et après le jugement.

Avant que ne soit déclarée la mauvaise foi, la loi accorde au possesseur d'un immeuble les actions possessoires pour conserver la possession d'un héritage ou droit réel, s'il en a la possession depuis au moins un an et un jour ; l'action en complainte afin de faire cesser le trouble dont sa possession est l'objet ; l'action en réintégrande contre celui qui l'en a dépossédé par violence. (1064 et s. c.c.) Il a aussi, pour revendiquer la propriété d'un immeuble dont il se croit propriétaire légitime, l'action pétitoire. Si la possession porte sur un meuble, la loi accorde les actions mobilières.<sup>42</sup>

Pendant le procès, en vertu de l'article 2062, le possesseur assigné hypothécairement peut appeler en cause son vendeur et se faire substituer comme défendeur. Le *Code de procédure civile*, aux articles 183 à 189, accorde l'exception dilatoire pour la mise en cause de tout garant.

Lorsque le jugement a été rendu en faveur du véritable propriétaire, le possesseur a un droit de rétention sur la chose tant mobilière qu'immobilière,<sup>43</sup> jusqu'à ce que le propriétaire lui ait remboursé le prix des améliorations dont il est recevable en vertu des articles 411<sup>44</sup> et 417 c.c.

Au chapitre de la garantie, notre droit lui accorde une action en garantie contre son vendeur pour la restitution du prix (sauf l'achat aux risques et périls), pour la restitution des fruits, lorsqu'il est obligé de les rendre à la personne qui l'évince, pour les frais tant sur la demande en garantie contre le vendeur, que sur la demande originaire, ainsi que pour les dommages-intérêts et les frais de contrat.<sup>45</sup>

Enfin la bonne foi s'étend à la propriété non seulement des fruits, mais aussi à celle de la chose elle-même ; aux termes de l'article 2251 du *Code civil*, celui qui acquiert de bonne foi avec titre translatif de propriété prescrit la propriété de l'immeuble corporel et se libère des charges et hypothèques par une possession utile en vertu de ce titre pendant dix ans.

Pour la prescription du capital, l'acquéreur des rentes et redevances doit être de bonne foi et posséder en vertu d'un titre (2252 c.c.)

42. LORIMIER, *La bibliothèque du Code civil de la province de Québec*, t. III, a. 411-2, Cite POTHIER : *Int. aux Coll.*, n° 107.

43. *Code civil*, articles 419, 441, 1539, 1546, Gagnon vs Loubier, 37 B.R. p. 376, voir p. 383 ; conf. à 8 B.R. 193.

44. Saint Lawrence Terminal Co. vs Hallé, 16 B.R. p. 127.

45. *Code civil*, 1511.

Il est important de noter que la bonne foi originant de l'ignorance de la loi ne peut jamais donner lieu à la prescription de dix ans (2254 c.c.). La loi est plus sévère pour l'acquisition du principal que pour celle des fruits. (2254 c.c.)

Il importe aussi de souligner que cette prescription ne court pas contre certaines personnes déterminées par le *Code* à l'article 2232, parce que incapables en droit ou en fait de s'occuper de leurs intérêts.

\* \* \*

Mais en général, la prescription, qui vient de l'usucapion du droit romain, est un privilège que la loi accorde au possesseur qui s'occupe d'un bien, à l'encontre du propriétaire négligent qui s'en désintéresse, la prospérité de l'état exigeant pour tout bien un propriétaire (*Code civil*, n° 399), et la preuve devant en être facilitée par l'omission d'une chaîne indéfinie de titres à établir.

En partant du même principe, lorsqu'il s'agit des fruits,

« on se trouve en présence de deux personnes : l'une, le propriétaire négligent qui laisse sa chose aux mains d'autrui ; l'autre, le possesseur qui n'a rien à se reprocher ; il est naturel, puisqu'il y a une perte à subir, qu'on sacrifie un propriétaire »

dont l'incurie est nuisible à l'économie du pays.

La dispense de restituer est donc accordée uniquement pour éviter au possesseur un appauvrissement — je dirais même sa ruine, puisqu'en certains cas sa possession aura pu être prolongée.<sup>46</sup>

Au contraire, devenu de mauvaise foi, le possesseur sait qu'il devra rendre les fruits, à lui de les placer et faire valoir<sup>47</sup> en bon père de famille.

Camille-L. BERGERON,  
Droit III

---

46. PLANIOL et RIPERT, vol. 3, n° 172.

47. LANGELIER, p. 140 ; MIGNAULT, *op. cit.*, page 483.