

Les titres de propriété : des lois exceptionnelles pour un territoire d'exception

Jacques Bouchard

Volume 57, Number 1 (197), April–July 2020

Ordre et désordre

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/93125ac>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Musée de la Gaspésie

ISSN

1207-5280 (print)

2561-410X (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Bouchard, J. (2020). Les titres de propriété : des lois exceptionnelles pour un territoire d'exception. *Magazine Gaspésie*, 57(1), 30–32.



LES TITRES DE PROPRIÉTÉ : DES LOIS EXCEPTIONNELLES POUR UN TERRITOIRE D'EXCEPTION

L'éloignement de la Gaspésie des grands centres urbains et l'absence de voies de communication adéquates ont exigé des législateurs du 19^e et de la première moitié du 20^e siècle des lois répondant aux besoins particuliers des occupants de ce vaste territoire afin de protéger adéquatement leurs titres de propriété. Nous serons à même de constater que le manque de notaires ayant élu domicile en Gaspésie, à cette époque, a aussi contribué à ce que des statuts législatifs d'exception soient promulgués.

Jacques Bouchard
Notaire honoraire

L'acte concernant les titres de propriété dans Gaspé de 1824 nous apprend dans son préambule, « qu'il convient de rendre valides certains actes ou conventions par écrit [...] sous seing privé, et d'une manière régulière, dans le district de Gaspé (où il ne résidait pas de notaires publics à certaines époques), et d'en confirmer la validité ». Voyant le jour pour pallier le manque de notaires, cette loi stipule que tout contrat privé passé de bonne foi avant le 19 mars 1824 peut être soumis à une procédure judiciaire,

ce qui implique nécessairement l'intervention d'un juge, par exemple un contrat pour la vente d'une maison, aussi bien qu'un contrat de mariage. L'objectif de cette loi est de pouvoir enregistrer ledit contrat afin de le rendre plus aisément accessible au public. Ainsi, elle permet de faciliter, entre autres choses, la certitude des titres de propriété et par le fait même d'être ultérieurement en mesure d'en délivrer une copie *comme si c'était une copie authentique d'un acte de la même nature passé devant un notaire*.

UN SEUL NOTAIRE EN GASPÉSIE

Toutefois, cette loi d'exception ne pourrait être appliquée s'il devait y avoir deux notaires résidant et pratiquant dans le district de Gaspé au moment où l'acte a été rédigé et signé. L'exigence de résidence d'au moins deux notaires est incluse dans la loi afin d'assurer un service adéquat à la population du district judiciaire.

Dans les faits, il semblerait que seul le notaire Martin Sheppard aurait pratiqué dans ledit district de Gaspé de 1825 à 1864. Celui-ci aurait

vainement effectué des démarches en 1826, puis en 1832 (15 ans avant la première loi d'organisation du notariat datant du 28 juillet 1847) afin que le district de Gaspé soit régi par les mêmes règles que celles de ses confrères des autres districts de ce qui est alors le territoire du Bas-Canada.

DES HABITUDES BIEN IMPLANTÉES

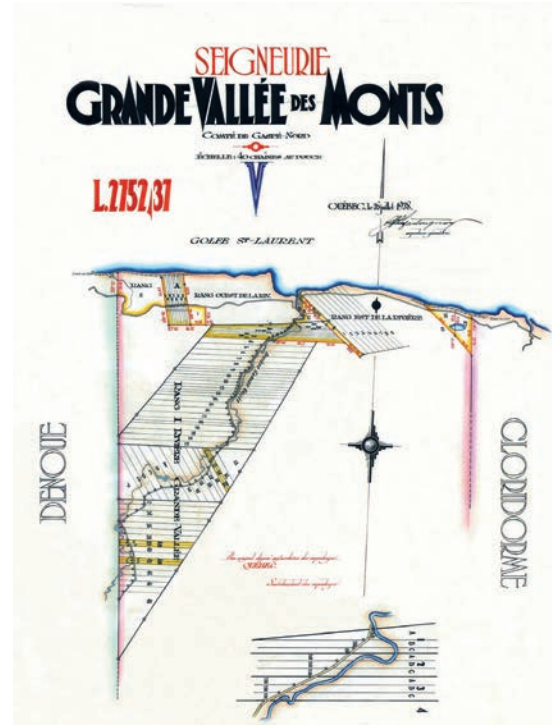
La procédure implantée en 1824 ne connaît certainement pas un grand succès, puisque le 5 avril 1869 est sanctionné un texte de loi complémentaire qui, à toutes fins pratiques, accorde l'amnistie au manquement des citoyens qui ont oublié, omis ou négligé de publier leurs titres de propriété selon la procédure judiciaire implantée précédemment, en les autorisant à simplement déposer leurs actes aux bureaux destinés à cette fin.

La nature humaine étant ce qu'elle est et les habitudes prises par les Gaspésiens de cette époque de rédiger eux-mêmes, ou par l'entremise des curés, leurs documents étant bien enracinées, il ne faut pas s'étonner que la chose n'ait pas été aisée à modifier. Ainsi, le

23 février 1875, le législateur sanctionne le texte législatif pour rendre valides certains actes juridiques, notamment les actes de vente immobilière et documents semblables exécutés dans le district de Gaspé. Rappelons que ce dernier ne sera scindé en deux qu'en 1939 lors de la création du district de Bonaventure. Cette législation maintient le fait que les actes non notariés demeurent valides malgré le fait qu'il y ait deux notaires résidant et pratiquant dans le district qui comprend alors l'ensemble de la Gaspésie. Puis, en 1888, est mise en vigueur une procédure semblable à celle de 1824, pour les actes du district de Gaspé exécutés après le 1^{er} mai 1840, étendant ainsi la période où le contrat privé peut être enregistré.

TOUJOURS DES EXCEPTIONS UN SIÈCLE PLUS TARD

Les lois d'exception dites « de Gaspé » ne seront formellement abrogées qu'en 1953. Il aura fallu plus d'un siècle pour que le législateur donne suite aux requêtes du notaire Sheppard et que les actes qui, comme ailleurs au Québec, doivent être reçus devant notaire le soient également pour la

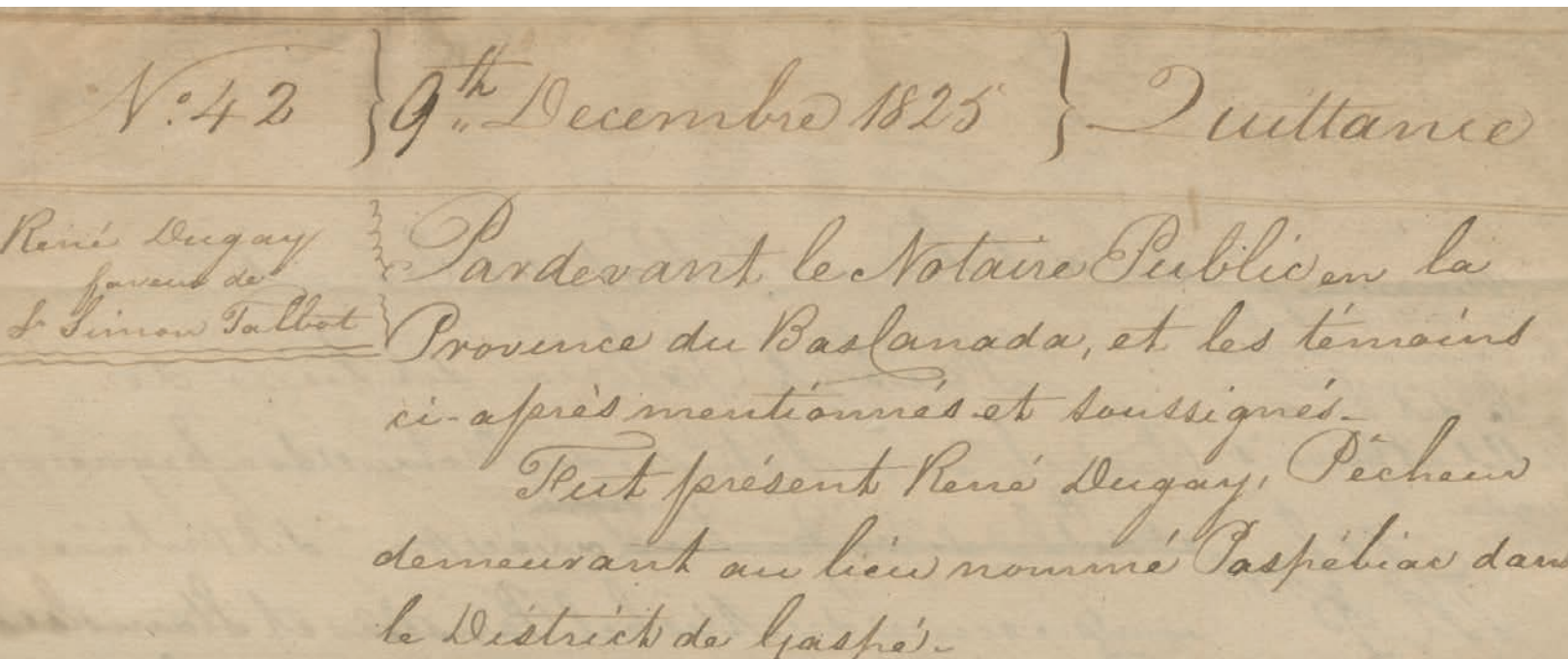


Seigneurie Grande-Vallée des Monts, comté de Gaspé-Nord, 1938.

Jules-Paul Gastonguay
BAnQ Québec. Fonds Ministère des Terres et Forêts.
E21,S555,SS1,SS20,PG.5D

Gaspésie, ou du moins le croyait-on!

Pour mieux comprendre les nombreuses particularités du territoire gaspésien, il n'est certainement pas négligeable de mentionner un autre texte législatif concernant, notamment, le cadastre de la Seigneurie de la Grande-Vallée dans le secteur nord



Extrait d'un des premiers actes notariés par Martin Sheppard, et par le fait même, du district de Gaspé, 1825.

BAnQ Rimouski. CN103,51

Quelques-uns des notaires en Gaspésie

Nom, lieu et années d'exercice

Martin Sheppard
New Carlisle, 1825-1879

Hector Trépanier
New Carlisle, 1864-1903

Delphis-Victor Pelletier
Percé, 1872-1880

Joseph-Guillaume Lebel
New Carlisle, 1868-1880

Alphonse-Paul-Omer Dumais
Percé, 1866-1913

Charles-Édouard Alleyne
Chandler, 1916-1956

Louis-Joseph Riopel
New Carlisle, 1869-1873

Yves Gosselin
Carleton-sur-Mer, 1867-1939

Armand Vaillancourt
Gaspé, 1953-1961

Jean-Baptiste-Félix Painchaud
Gaspé, 1849-1889

Note : Les notaires recensés ici sont ceux dont le greffe a été déposé à BAnQ. Lorsqu'un notaire cesse ses activités, il peut céder son greffe à un collègue pour une durée maximale de 100 ans ou le déposer à la Cour supérieure. Celle-ci le conserve pendant 50 ans, pour un maximum de 100 (jusqu'en 2007, c'était 100 ans), puis le verse à BAnQ.

de la Gaspésie. Notons que le cadastre originaire de cette partie du territoire gaspésien est déposé le 17 avril 1925 et qu'il est entré en vigueur le 1^{er} août de la même année.

Le 11 mars 1948 est donc sanctionnée la *Loi relative aux titres de propriété dans la Gaspésie*. Cette loi précise que pour contrer l'incertitude quant aux titres de propriété dans certains districts, notamment celui de Gaspé-Nord où se situe la Seigneurie de Grande-Vallée, le ministre est autorisé à faire dresser des plans et livres de renvoi révisés. En d'autres termes, opérer une rénovation cadastrale. Mais ce qui retient davantage l'attention est le fait que l'article 4 de cette même loi autorise également le ministre à délivrer « un certificat de propriété à tout occupant de l'immeuble avec ou sans titre, même s'il n'est que l'administrateur ou simple exploitant. ». Ainsi donc, ce certificat a pour effet de corriger d'office les vices de titre qui ont pu se produire antérieurement.

Évidemment, une procédure de publication est prévue et un délai raisonnable est également établi avant de délivrer un tel certificat de propriété. Cependant, force est de constater qu'une telle manière de procéder est tout à fait exceptionnelle. En d'autres termes, le législateur fait fi des règles de la prescription acquisitive prévue au sein du Code civil du Bas-Canada qui réfère aux tribunaux (la Cour supérieure) le soin de corriger les vices de titre de propriété au profit d'une prescription acquisitive administrative ne nécessitant plus le recours aux tribunaux. Pour le citoyen, cette manière de procéder facilite énormément la régularisation des titres de propriété tout en réduisant considérablement les coûts pour ce faire.

DES PARTICULARITÉS RECONNUES DANS LE CODE CIVIL

L'article 848 du Code civil du Bas-Canada, entré en vigueur dès 1866, reconnaît également la

spécificité particulière du territoire gaspésien. D'ailleurs, l'un de ses articles est fort éloquent : « 848. Des dispositions additionnelles et particulières existent quant au district de Gaspé, pour y obvier au manque de notaires dans la réception des testaments comme des autres actes. » Malgré le fait que cet article se retrouve dans la section traitant plus particulièrement des testaments, le législateur prend bien soin de préciser qu'il s'applique également aux autres actes.

Contrairement à la loi de 1953 qui a abrogé les lois d'exception dites « de Gaspé », ce n'est que 27 ans plus tard que l'article 848 du Code civil du Bas-Canada a fait l'objet d'une révocation par l'effet de l'article 3 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives*, afin que le tout puisse devenir cohérent et conforme aux autres régions de la province de Québec.

Ainsi donc, encore de nos jours, il est possible de retrouver des actes privés qui ont été conclus en Gaspésie tout à fait légalement alors que le Code civil du Bas-Canada exigeait la forme notariée dans toutes les autres régions de la province de Québec et que ces actes soient tout à fait valides s'ils ont été conclus antérieurement au 1^{er} juin 1980.

Signature de Martin Sheppard, premier notaire en Gaspésie, 1825.

BAnQ Rimouski. CN103,S1