

## PRESCRIPTION ACQUISITIVE ET PUBLICITÉ DES DROITS

François BROCHU

Volume 107, Number 1, March 2005

REVUE SÉLECTIVE DE JURISPRUDENCE 2004

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1045697ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1045697ar>

[See table of contents](#)

---

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

---

Cite this article

BROCHU, F. (2005). PRESCRIPTION ACQUISITIVE ET PUBLICITÉ DES DROITS. *Revue du notariat*, 107(1), 203–222. <https://doi.org/10.7202/1045697ar>

# **PRESCRIPTION ACQUISITIVE ET PUBLICITÉ DES DROITS**

**François BROCHU<sup>1</sup>**

1. Les décisions relatives à la prescription acquisitive . . . .	205
1.1 Le choix entre la prescription trentenaire et la prescription décennale et ses conséquences . . . .	206
1.2 Le contenu et la forme des requêtes en prescription . . . . .	210
1.3 La possession : qualités et interruption . . . . .	212
2. Les décisions relatives à la publicité des droits . . . . .	214
2.1 Le devoir du notaire qui procède à un examen de titres . . . . .	215
2.2 Les effets de la publicité des droits . . . . .	216
2.3 L'opposabilité au syndic des baux mobiliers de longue durée et des ventes à tempérament . . . . .	218

---

1. LL.D., notaire, professeur agrégé à la Faculté de droit de l'Université Laval.



## 1. Les décisions relatives à la prescription acquisitive

L'année 2004 a marqué, en matière de prescription acquisitive, la fin d'une période transitoire de dix ans prévue à l'article 6, alinéa 2 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* (LARCC). Rappelons que cette disposition permettait à un possesseur de bénéficier de la prescription trentenaire ou de la prescription décennale lorsque sa possession n'avait pas été suffisamment ancienne pour produire un effet acquisitif au moment de l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*<sup>2</sup>. Le possesseur pouvait ainsi profiter du délai le plus avantageux pour « acquérir »<sup>3</sup> la propriété d'un bien à la suite de l'obtention d'un jugement en prescription. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, le possesseur n'a plus intérêt à attendre l'écoulement de l'ancien délai de trente ans. En effet, toute possession continue ayant débuté sous le régime de l'ancien code répond, aujourd'hui, au critère du délai de dix ans prévu à l'article 2917 C.c.Q. La coexistence transitoire de la prescription décennale du *Code civil du Québec* et de la prescription trentenaire du *Code civil du Bas Canada* a donc cessé d'être nécessaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, mais uniquement dans les cas où l'ancienne prescription s'appuyait sur une possession postérieure à 1964, c'est-à-dire sur une possession n'ayant pas pu produire tous ses effets sous le régime du *Code civil du Bas Canada*. Cette réserve s'explique par la règle énoncée à l'article 143, alinéa 2 LARCC qui rend encore possible le choix entre la prescription décennale et la prescription trentenaire lorsque le début de la possession est antérieur à 1965<sup>4</sup>.

---

2. *Loi sur l'application du Code civil*, art. 6, al. 2 : « Si [la loi nouvelle] abrège un délai, le nouveau délai s'applique, mais il court à partir de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle. Le délai prévu par la loi ancienne est cependant maintenu lorsque l'application du délai nouveau aurait pour effet de proroger l'ancien » ; *Grenier c. Lefebvre (Succession de)*, C.S. Québec, n° 200-05-013951-004, 8 juin 2004, AZ-50256477, par. 16 à 20 ; *Poirier c. Rochefort*, C.S. Hull, n° 550-05-012040-021, 25 août 2004, AZ-50267043, par. 46 à 50.

3. *Loi sur l'application du Code civil*, art. 143, al. 1 ; art. 2918 C.c.Q. Cet article fait état d'une « acquisition » du droit de propriété au terme d'un jugement et non plus d'une simple « reconnaissance », par le juge, d'une propriété acquise par l'écoulement du temps.

4. *Loi sur l'application du Code civil*, art. 143, al. 2 : « Celui qui [le 1<sup>er</sup> janvier 1994] est devenu, suivant la loi ancienne, propriétaire d'un immeuble par prescription est toujours admis à s'adresser au tribunal dans le ressort duquel est situé l'immeuble, pour obtenir, par requête, la reconnaissance judiciaire de son droit de propriété. »

À la lumière des décisions rendues en 2004, nous verrons d'abord comment le choix entre la prescription décennale et la prescription trentenaire a été exercé par les praticiens en 2004 (section 1.1). Nous rappellerons ensuite certaines règles de base au sujet du contenu et de la forme des requêtes en prescription (section 1.2). Nous concluons, enfin, par une synthèse de quelques décisions relatives aux qualités que doit réunir le possesseur pour donner ouverture à la prescription acquisitive (section 1.3).

### **1.1 Le choix entre la prescription trentenaire et la prescription décennale et ses conséquences**

Le second alinéa de l'article 143 LARCC permet à un possesseur de s'adresser en tout temps au tribunal pour obtenir la « reconnaissance » d'un droit acquis au moyen d'une prescription trentenaire qui se serait entièrement réalisée avant le 1<sup>er</sup> janvier 1994. Cette règle de droit transitoire vise, en d'autres mots, l'hypothèse où la possession utile aurait commencé avant 1965. On peut se demander s'il est plus avantageux, dans ces circonstances, de faire valoir la prescription qui se fonde sur une possession de plus de trente ans ou d'invoquer la nouvelle prescription décennale. Nous avons cherché une réponse à cette question dans la jurisprudence récente.

La consultation croisée de deux banques de données informatisées a révélé qu'environ 104 décisions ayant pour fondement la prescription acquisitive ont été rendues sans contestation au cours de l'année 2004<sup>5</sup>. La très grande majorité de ces décisions faisaient suite à des requêtes présentées par des notaires<sup>6</sup>. Dans 31 cas, la requête demandait la « reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription trentenaire ». Les procureurs des demandeurs avaient donc choisi de se prévaloir de la règle de

5. Nous avons consulté les banques <[http://www.canlii.org/index\\_fr.html](http://www.canlii.org/index_fr.html)> (Institut canadien d'information juridique) et <<http://www.jugements.qc.ca/>> (décisions des tribunaux du Québec). Ces banques de données informatisées contiennent, notamment, la totalité des décisions rendues par la Cour supérieure pour l'année 2004. La liste des 104 décisions que nous avons jugées pertinentes est reproduite en annexe.

6. L'article 15, paragraphe 7 de la *Loi sur le notariat*, L.R.Q., c. N-3, autorise les notaires à présenter des requêtes en prescription lorsqu'elles ne sont pas contestées, même si cette procédure relève des matières autres que non contentieuses ; Gérard GUAY, « Révolution au palais ! La réforme de la procédure civile », (2003) 1 *C.P. du N.* 203, 213 à 215 et 243.

droit transitoire de l'article 143, alinéa 2 LARCC<sup>7</sup> et de démontrer que la possession avait été très longue alors qu'ils auraient pu se contenter d'apporter la preuve d'une possession décennale comme le permet l'article 2917 C.c.Q. Les 73 autres requêtes, soit 70 % de celles présentées en 2004, s'appuyaient sur une possession conforme au délai prévu à l'article 2917 C.c.Q. ou sur la prescription décennale de l'ancien code<sup>8</sup>. Pour mémoire, l'article 2917 C.c.Q. dispose que la possession d'un immeuble pendant trente ans, autrefois requise pour prescrire un droit de propriété ou l'un de ses démembrements en l'absence de titre ou de bonne foi<sup>9</sup>, a été remplacée, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1994, par une possession de dix ans applicable, notamment, à des événements ayant pris naissance sous le régime de l'ancien Code. Que peut-on conclure de la tendance des praticiens à privilégier la prescription décennale au lieu de la prescription trentenaire ? Les conséquences juridiques de ces deux formes de prescription sont-elles les mêmes ?

Le recours à la prescription trentenaire permet de faire « reconnaître » par le tribunal que le possesseur a acquis un droit par le simple écoulement du temps, dans la mesure où la preuve de la possession utile remonte minimalement à l'année 1964. En ce qui concerne la prescription décennale, la preuve de la possession est plus facile à faire puisqu'elle se limite à démontrer l'existence d'une situation de fait récente, donc plus restreinte dans le temps. En revanche, le rôle du tribunal ne consiste pas à « reconnaître » le droit de propriété acquis par le possesseur mais à lui donner naissance, c'est-à-dire à « faire acquérir » ce droit par le jugement. Nous croyons, sur la base des 104 jugements que nous avons lus, que c'est probablement pour des raisons de preuve<sup>10</sup>, de même que par désir d'appliquer l'article 2917 sans regard nostalgique sur les règles de l'ancien code, que les praticiens ont majoritairement délaissé la prescription trentenaire en 2004. Avec respect, les conséquences juridiques d'un tel choix, même s'il est tout à fait approprié et justifié, ne semblent pas toujours avoir été comprises par les praticiens et les magistrats comme nous le verrons plus loin.

---

7. Par exemple : *Laflamme, Re*, 2004 IIJCan 15653 (QC C.S.), 19 janvier 2004 ; *Boutet, Re*, 2004 IIJCan 17748 (QC C.S.), 26 janvier 2004 ; *Lagueux, Re*, 2004 IIJCan 2146 (QC C.S.), 7 juillet 2004 ; *9124-1695 Québec inc., Re*, 2004 IIJCan 2149 (QC C.S.), 7 juillet 2004.

8. Par exemple : *Roussel, Re*, 2004 IIJCan 18257 (QC C.S.), 20 mai 2004 ; *Desgagnés, Re*, 2004 IIJCan 48107 (QC C.S.), 24 novembre 2004.

9. Art. 2210 et 2242 C.c.B.C.

10. Par exemple : *Pelletier, Re*, 2004 IIJCan 7020 (QC C.S.), 18 août 2004.

Au risque de nous répéter, 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 immeuble<sup>11</sup>. Les « jugements en reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription »<sup>12</sup>, qui n'avaient qu'une portée déclarative<sup>13</sup>, ont ainsi cédé la place, le 1<sup>er</sup> janvier 1994, à des « jugements en acquisition du droit de propriété par prescription » dont l'effet est attributif et ne se limite plus à confirmer l'accomplissement d'une prescription acquise de plein droit<sup>14</sup>. Le possesseur qui répond aux conditions requises pour prescrire et qui désire obtenir un titre de propriété ou valider un titre vicié doit donc présenter une « requête en acquisition du droit de propriété par prescription »<sup>15</sup>, à moins que la prescription ne lui ait été entièrement acquise avant l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*<sup>16</sup>. Bon nombre de jugements rendus en 2004 sont révélateurs de la mauvaise compréhension de la portée de l'article 2918 C.c.Q.

Seulement 16 des 73 jugements rendus sur la base de la prescription décennale au cours de l'année 2004 étaient des jugements découlant d'une requête en « acquisition » (ou en attribution) du droit

- 
11. François BROCHU, « Nouvelle posologie pour la prescription acquisitive immobilière », (2003) 105 *R. du N.* 735, 754 ; François FRENETTE, « De la prescription », dans *La réforme du Code civil*, t. 3, Ste-Foy, PUL, 1993, p. 584 ; Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2000, p. 315 ; Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, Éd. Thémis, 1999, p. 1085 et 1086 ; *Faucher-Speer c. Roy*, AZ-50194658 (C.S.), 30 septembre 2003, par. 32 ; *contra*, Denis VINCELETTE, *En possession du Code civil du Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, par. 514.
  12. Art. 2183a C.c.B.C.
  13. Art. 806 C.p.c. (tel qu'il était rédigé avant la modification apportée par l'article 367 LARCC le 1<sup>er</sup> janvier 1994) ; *Dessureault c. Brien*, [2003] R.D.I. 253 (C.A.), par. 34.
  14. Brigitte ROY, « Procédures non contentieuses », *R.D.n.s.*, par. 204 ; Daniel DUMAIS, « La prescription », dans *Contrats, prescription, sûretés et publicité des droits*, Coll. de droit 2001-2002, vol. 6, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 120.
  15. Art. 805 C.p.c. Cet article énumère les documents qui doivent accompagner la demande. Pour éviter de devoir faire signifier la requête aux propriétaires des immeubles contigus, il est de bonne pratique d'obtenir de chacun d'eux une déclaration assermentée exprimant leur consentement à la présentation de la demande (C.p.c., art. 806, par. 1).
  16. Lorsque la prescription a été acquise avant l'entrée en vigueur du code, le possesseur présente, comme c'était le cas sous le régime du *Code civil du Bas Canada*, une « requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription » : art. 143, al. 2 LARCC.

de propriété par prescription<sup>17</sup>. Cela est très peu. Hormis les requêtes dans lesquelles un demandeur invoquait la prescription décennale avec titre et bonne foi de l'ancien code, il est étonnant que les praticiens se soient le plus souvent adressés au tribunal pour obtenir la « reconnaissance » de droits pourtant inexistantes alors qu'il aurait fallu requérir leur « acquisition ». Un jugement déclaratif n'est pas le véhicule approprié pour faire naître un droit. Quant aux seize jugements que l'on voulait constitutifs, certains renfermaient des contradictions. À titre d'exemple, quelques-uns étaient intitulés « jugement sur requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété » alors que le premier paragraphe se lisait ainsi : « Vu la requête introductive en attribution judiciaire du droit de propriété »<sup>18</sup>. D'autres jugements parlaient d'« acquisition du droit de propriété acquis par prescription »<sup>19</sup> ou d'« attribution du droit de propriété acquis par prescription »<sup>20</sup>. En réalité, le droit n'avait pas été préalablement « acquis » par prescription puisqu'il ne pouvait l'être que par le jugement lui-même. Enfin, la conclusion de quinze des seize décisions rendues à la suite de la présentation d'une requête en acquisition judiciaire se lisait comme suit : « déclare le demandeur propriétaire absolu de l'immeuble ». Un seul jugement concluait de la manière suivante : « attribue judiciairement au demandeur un droit de propriété »<sup>21</sup>.

- 
17. *Raymond, Re*, 2004 IIJCan 25500 (QC C.S.), 23 janvier 2004 ; *Dumont, Re*, 2004 IIJCan 27260 (QC C.S.), 25 mai 2004 ; *Delisle, Re*, 2004 IIJCan 9529 (QC C.S.), 28 mai 2004 ; *Marquis, Re*, 2004 IIJCan 6773 (QC C.S.), 16 juin 2004 ; *Audet, Re*, 2004 IIJCan 2142 (QC C.S.), 6 juillet 2004 ; *Tremblay, Re*, 2004 IIJCan 2139 (QC C.S.), 6 juillet 2004 ; *Bradet, Re*, 2004 IIJCan 2137 (QC C.S.), 6 juillet 2004 ; *Staudinger, Re*, 2004 IIJCan 2159 (QC C.S.), 9 juillet 2004 ; *Morel, Re*, 2004 IIJCan 40587 (QC C.S.), 28 octobre 2004 ; *Giroux, Re*, 2004 IIJCan 41413 (QC C.S.), 9 novembre 2004 ; *Simard, Re*, 2004 IIJCan 43219 (QC C.S.), 11 novembre 2004 ; *Fontaine, Re*, 2004 IIJCan 43220 (QC C.S.), 12 novembre 2004 ; *Morin, Re*, 2004 IIJCan 45776 (QC C.S.), 26 novembre 2004 ; *Lévesque, Re*, 2004 IIJCan 45780 (QC C.S.), 26 novembre 2004 ; *9137-6103 Québec inc., Re*, 2004 IIJCan 45777 (QC C.S.), 26 novembre 2004 ; *Gauthier, Re*, 2004 IIJCan 49160 (QC C.S.), 20 décembre 2004.
18. *Morel, Re*, 2004 IIJCan 40587 (QC C.S.), 28 octobre 2004 (l'italique est de nous) ; *Staudinger, Re*, 2004 IIJCan 2159 (QC C.S.), 9 juillet 2004. La situation inverse s'est également produite : la décision *Marquis, Re*, 2004 IIJCan 6773 (QC C.S.), 16 juin 2004, était intitulée « Jugement sur requête en acquisition judiciaire du droit de propriété » alors que les motifs de la décision faisaient référence à une « requête introductive d'instance en reconnaissance judiciaire du droit de propriété » et à de la prescription trentenaire.
19. *Raymond, Re*, 2004 IIJCan 25500 (QC C.S.), 23 janvier 2004 ; *Gauthier, Re*, 2004 IIJCan 49160 (QC C.S.), 20 décembre 2004. (Notre italique).
20. *Staudinger, Re*, 2004 IIJCan 2159 (QC C.S.), 9 juillet 2004.
21. *Delisle, Re*, 2004 IIJCan 9529 (QC C.S.). La suite de la conclusion faisait malheureusement référence au droit de propriété « acquis » par prescription décennale et mentionnait, on ne sait trop pourquoi, l'article 143 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*.



Cette conclusion nous semble correspondre mieux que la précédente au rôle que le législateur a confié, par l'article 2918 C.c.Q., au pouvoir judiciaire.

En plus d'être souvent mal compris et mal appliqué, l'article 2918 C.c.Q. complique sérieusement le travail des examinateurs de titres tout en occasionnant des coûts et des délais non négligeables aux acquéreurs d'immeubles<sup>22</sup>. *L'exigence de l'obtention systématique d'un jugement relègue la prescription à un rôle de second plan et lui retire une partie de sa véritable finalité.* L'article 2918 C.c.Q. ampute la prescription de son rôle traditionnel et fondamental puisque la prescription n'est plus suffisante en elle-même pour prouver la validité d'un titre de propriété. La demande en justice dont traite l'article 2918 C.c.Q. était tout à fait justifiée dans le contexte de l'adoption du Code civil de 1991. On imaginait alors, à la lecture des articles 2944(2), 2957 et 2962 aujourd'hui abrogés, que la prescription ne s'appliquerait que dans des circonstances exceptionnelles compte tenu de la très grande force probante que devaient acquérir les inscriptions de droits au registre foncier<sup>23</sup>. Le passage du rêve à la réalité ne s'étant pas produit, il est essentiel, à notre point de vue, qu'un possesseur puisse acquérir un droit ou en prouver l'existence dès que la prescription a joué en sa faveur, et cela par le seul effet de la loi. La prescription n'est-elle pas définie<sup>24</sup>, et traditionnellement reconnue, comme un mode d'acquisition autonome de la propriété ? Souhaitons que les articles 2918 C.c.Q., 805 et 806 C.p.c. soient rapidement modifiés de manière à ce que la prescription puisse retrouver sa plénitude.

## **1.2 Le contenu et la forme des requêtes en prescription**

La consultation de cent quatre jugements rendus, en 2004, sur la base de requêtes en prescription non contestées nous a permis de faire le point, dans la section précédente, sur la durée de la possession invoquée par les praticiens et sur la portée de l'article 2918 C.c.Q. Nous pouvons tirer trois autres enseignements de l'examen de ces jugements.

22. François BROCHU, « La période à couvrir lors d'un examen de titres », *Entracte*, mai 2004, p. 12. À moins de requérir systématiquement un jugement pour obtenir la régularisation d'une chaîne de titres par le jeu de la prescription acquisitive, il faut qu'une recherche au registre foncier remonte minimalement jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 1964 pour qu'un examinateur de titres puisse être en mesure de garantir la validité du titre de propriété d'un disposant.

23. François BROCHU, « Les nouveaux effets de la publicité foncière : du rêve à la réalité ? », (1999) 40 *C. de D.* 267.

24. Art. 916 et 2910 C.c.Q.

*Premièrement*, vingt requêtes ont identifié le possesseur comme un « requérant » plutôt qu'un « demandeur ». Cela contrevient à la règle prévue à l'article 111.1 du *Code de procédure civile*<sup>25</sup>. Il y aurait lieu de toujours présenter le possesseur comme un « demandeur ».

*Deuxièmement*, l'officier de la publicité des droits a été mis en cause dans quarante-cinq requêtes alors que cette intervention forcée est à la fois coûteuse<sup>26</sup> et inutile. L'article 216 C.p.c. ne dispose-t-il pas qu'il est possible d'« appeler un tiers dont la présence est *nécessaire* pour permettre une solution complète du litige, ou contre qui [on] prétend exercer un recours en garantie » ? Ce n'est certainement pas le cas de l'officier de la publicité des droits. Un jugement rendu en matière de prescription pourra facilement être publié en dépit du fait que l'officier n'a pas été mis en cause<sup>27</sup>. Nous ne partageons donc pas l'opinion du juge Allard qui écrivait, dans l'affaire *Lapierre* : « Le Tribunal a ajouté une partie à celles désignées à l'en-tête de la requête en ajoutant l'Officier de la publicité des droits parce qu'il doit exécuter ce jugement en l'inscrivant comme titre de propriété »<sup>28</sup>. En 2004, 57 % des jugements rendus par la Cour supérieure en matière de prescription acquisitive ont été prononcés alors que l'officier de la publicité des droits n'avait pas été mis en cause. La plupart des décisions ne contenaient donc aucune conclusion destinée à contraindre l'officier à inscrire le jugement qui valait titre de propriété. Cela n'a jamais eu pour effet d'empêcher les demandeurs de publier les décisions rendues en leur faveur. Nous avons, étonnamment, trouvé une décision qui ordonnait à l'officier de la publicité des droits de « procéder à l'inscription du jugement sur présentation d'une réquisition conforme aux prescriptions de la loi après paiement des droits prescrits comme étant le titre de propriété du requérant »<sup>29</sup>. Cette conclusion est étrange puisque rédigée à l'intention d'un officier de la publicité des droits qui n'avait même pas été mis en cause. Elle est, de plus, parfaitement inutile puisque

25. Gérard GUAY, « Révolution au palais ! La réforme de la procédure civile », (2003) 1 *C.P. du N.* 203, 213 à 215, 243 et 246 ; voir notamment *Bergeron, Re*, 2003 IJCan 38406 (QC C.S.), 23 septembre 2003 : « Le Tribunal a corrigé la désignation en changeant le mot « requérant » par « demandeur » puisque maintenant cette procédure est une requête introductive d'instance, dont la partie qui recherche une conclusion est le demandeur (a. 110 C.p.c.). »

26. Art. 217 C.p.c.

27. Art. 2938 C.c.Q.

28. *Lapierre, Re*, 2004 IJCan 19029 (QC C.S.), 14 janvier 2004.

29. *Carignan, Re*, 2004 IJCan 248 (QC C.S.), 10 mai 2004 ; voir également, à titre d'exemple de conclusion inutile : *Laflamme, Re*, 2004 IJCan 15653 (QC C.S.), 19 janvier 2004 ; *Labrecque, Re*, 2004 IJCan 3954 (QC C.S.), 16 juillet 2004.

l'officier est tenu par la loi de publier les réquisitions « recevables »<sup>30</sup>, c'est-à-dire celles qui sont conformes aux prescriptions de la loi.

*Troisième constat* ou rappel théorique : un notaire ne peut fonder la preuve de la possession sur la seule base d'un certificat de localisation. Comme l'indiquait le juge Allard dans l'affaire *Bergeron* :

L'objectif de la requête n'est pas d'établir que d'autres n'ont pas de droits sur l'immeuble, mais que le demandeur a droit au titre de propriété qu'il demande. Les seules indications d'occupation pouvant constituer une possession utile à la prescription sont le certificat de localisation, qui indique qu'il y a là une maison et des dépendances, et le titre de Renald Bergeron qui mentionne que le terrain qu'il acquiert est occupé par une maison. Mais, on ne sait pas depuis quand ont été construites cette maison et ses dépendances et par qui elles étaient occupées. Le dossier doit être complété par une preuve de faits qui ne consistent pas seulement à énumérer, sous serment, les qualités de la possession, ce qui d'aucune façon ne peut constituer une preuve, mais qui démontrent en quoi consiste cette possession physique dans le temps par le demandeur et ses auteurs.<sup>31</sup>

La preuve d'une possession utile doit donc être apportée de manière complète et convaincante.

### **1.3 La possession : qualités et interruption**

S'il est vrai de dire que la majorité des jugements rendus en matière de prescription acquisitive le sont en l'absence de tout litige, on trouve néanmoins, bon an mal an, quelques décisions dont l'objectif consiste à régler des conflits entre un possesseur et un propriétaire. L'une d'entre elles est notamment venue rappeler qu'« en matière de droit immobilier, la prescription n'est pas influencée par la mauvaise foi du possesseur résultant de sa connaissance d'un domaine supérieur »<sup>32</sup>. La mauvaise foi et l'absence de titre d'un possesseur n'ont effectivement plus de conséquence sur la durée de la prescription acquisitive immobilière, laquelle est péremptoirement

30. Art. 3008 et 3010 *a contrario* C.c.Q.

31. *Bergeron, Re*, 2003 IIJCan 38406 (QC C.S.), 23 septembre 2003. Après avoir mis le dossier hors délibéré, le juge a finalement accepté la preuve qui lui fut présentée le 4 février 2004 (dossier 415-17-000233-035).

32. *Grenier c. Lefebvre (Succession de)*, C.S. Québec, n° 200-05-013951-004, 8 juin 2004, AZ-50256477, j. Gosselin, par. 23.

fixée à dix ans<sup>33</sup>. Les présomptions simples d'existence<sup>34</sup> et de connaissance<sup>35</sup> d'un droit publié au registre foncier n'empêchent donc aucunement un possesseur d'acquérir un immeuble par prescription décennale, même si elles laissent entendre qu'il est de mauvaise foi. La bonne foi ne fait pas partie des qualités que doit réunir le possesseur pour donner ouverture à la prescription.

La question de l'interruption de la prescription a donné lieu à quelques développements jurisprudentiels en 2004. La Cour supérieure a appliqué l'article 2898 C.c.Q. pour interrompre la prescription d'un possesseur qui, dans une requête en reconnaissance du droit de propriété, avait fait l'aveu judiciaire que son cabanon empiétait sur le lot du voisin<sup>36</sup>. L'interruption civile était, dans ce cas, justifiée puisqu'il y avait eu *reconnaissance* de l'existence d'un domaine supérieur<sup>37</sup>. En revanche, l'interruption nous paraît contestable dans une autre décision, rendue cette fois par le juge Lebrun, qui concluait qu'« étant donné que la première mise en demeure de borner afin d'établir la ligne de division entre les deux propriétés remonte à 1979, la prescription trentenaire doit précéder cette date »<sup>38</sup>. Rappe-

- 
33. ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1<sup>re</sup> session, 34<sup>e</sup> législature, Sous-commission des institutions, 4 décembre 1991, n<sup>o</sup> 29, SCI-1190 et 1191 ; François FRENETTE, « De la prescription », dans *La réforme du Code civil*, t. 3, Ste-Foy, PUL, 1993, p. 578, par. 35 (note 50) : « L'article 2920 [...] s'applique uniquement en matière mobilière. En effet, la bonne foi n'est ni une condition requise pour prescrire ni un vice de possession en matière immobilière » ; Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, Éd. Thémis, 1999, p. 1084.
34. Art. 2944 C.c.Q. ; Denys-Claude LAMONTAGNE et Pierre DUCHAÎNE, *La publicité des droits*, 4<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2004, par. 33.
35. Art. 2943, al. 2 C.c.Q. ; Denys-Claude LAMONTAGNE et Pierre DUCHAÎNE, *La publicité des droits*, 4<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2004, par. 31 et 32.
36. *Poirier c. Rochefort*, C.S. Hull, n<sup>o</sup> 550-05-012040-021, 25 août 2004, AZ-50267043, par. 44, 66 et 77 ; Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, Éd. Thémis, 1999, p. 1114 et 1117 ; Denis-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 4<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2002, par. 746.
37. *Legault-Lanctôt c. Fortin*, [2004] R.D.I. 430 (C.S.), porté en appel. Cette décision (par. 26) établit une distinction entre la « connaissance » et la « reconnaissance », par un possesseur, de l'existence d'un domaine supérieur au sien. Voir également l'affaire *Lamarre c. Lizotte-Bergeron*, C.S. Québec, n<sup>o</sup> 200-05-010043-987, 12 janvier 2004, AZ-50214390, j. Taschereau, par. 18, 36 et 54 : « L'aveu fait par le requérant en Cour municipale de Sainte-Foy, en décembre 1996, a toutefois changé la donne. La reconnaissance par ce dernier, que l'asphalte avait été posée en partie chez l'intimée, a interrompu la prescription, conformément à l'article 2898 C.c.Q., et ce, depuis cette pose. ».
38. *Lesieur c. Fréchette*, J.E. 2004-768 (C.S.), par. 6 et 20.

lons qu'une simple mise en demeure n'est habituellement pas considérée comme une « demande en justice » au sens où l'entend l'article 2892 C.c.Q.<sup>39</sup>. La mise en demeure serait cependant, suivant une autre décision de 2004, susceptible de « susciter chez [le possesseur] une interrogation quant à la validité de [son] titre » de telle sorte qu'il « [pourra] difficilement alors prétendre qu'il continuai[t] à posséder de bonne foi »<sup>40</sup>. La possession, suivant la portée que cette décision accorde à la mise en demeure, deviendrait alors « équivoque », pour reprendre un qualificatif employé à tort par le juge<sup>41</sup>, et empêcherait le possesseur de prescrire. Il s'agit, dans ce cas, d'un jugement qui nous paraît avoir été rendu en équité. Il est inexact, en effet, de prétendre qu'une possession de mauvaise foi devient équivoque. Ce serait nier, en quelque sorte, que la prescription trentenaire ait pu produire des effets sous le régime de l'ancien code<sup>42</sup>.

En résumé, les jugements que nous avons recensés en matière de prescription acquisitive pour l'année 2004 sont venus confirmer que la transition entre les règles du *Code civil du Bas Canada* et celles du *Code civil du Québec*, en particulier l'article 2918 C.c.Q., n'est pas encore terminée. Ces jugements nous ont également permis de déceler des lacunes quant à la forme et au contenu de plusieurs requêtes en prescription et d'ainsi constater à quel point certaines habitudes, bien ancrées dans la pratique juridique, sont difficiles à perdre.

## 2. Les décisions relatives à la publicité des droits

Une grande partie des décisions se rapportant à la publicité des droits concerne habituellement la radiation des hypothèques légales. La question de savoir s'il est possible, dans des circonstances particulières, de radier une hypothèque légale de la construction est, en effet, régulièrement soumise aux tribunaux alors chargés d'interpréter la notion de « fin des travaux ». La jurisprudence des douze derniers mois n'a pas échappé à cette tendance. D'autres questions ont toutefois retenu notre attention. Nous verrons, dans un

39. Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, Éd. Thémis, 1999, p. 1112.

40. *Rivard c. Leonard*, 2004 IIJCan 18606 (QC C.S.), 10 février 2004, j. Tardif, par. 16.

41. *Ibid.*, par. 18.

42. La prescription trentenaire permettait à un possesseur d'acquérir un immeuble par prescription même s'il était de mauvaise foi, à la condition, par ailleurs, que sa possession n'ait pas été équivoque. Voir les articles 2193 et 2242 C.c.B.C.

premier temps, comment les tribunaux ont évalué la responsabilité des notaires chargés de procéder à un examen de titres (section 2.1). Nous rappellerons, ensuite, l'importance de procéder rapidement et correctement à l'inscription des droits au registre foncier et au registre des droits personnels et réels mobiliers (RDPRM) (section 2.2). Nous concluons cette synthèse par la présentation de deux décisions rendues par la Cour suprême en octobre 2004 et qui portent sur l'opposabilité des ventes à tempérament et des baux mobiliers de longue durée au syndic lorsqu'ils ont été publiés postérieurement à la faillite (section 2.3).

### **2.1 Le devoir du notaire qui procède à un examen de titres**

La Cour supérieure a rappelé, en septembre dernier, l'étendue des obligations d'un examinateur de titres. Dans l'affaire *Matteau c. Québec (Ministère de la Justice)*<sup>43</sup>, la demanderesse reprochait à son notaire de ne pas avoir procédé à un examen de titres minutieux. Cela aurait eu pour conséquence de lui faire croire, à tort, que l'immeuble dont elle est devenue propriétaire bénéficiait d'une servitude de passage sur le terrain voisin alors qu'en réalité la servitude n'avait pas été publiée sur le fonds servant. Il en résultait une impossibilité de subdiviser le terrain acquis puisqu'une des subdivisions aurait alors été enclavée.

La demanderesse prétendait que la notaire mandatée pour préparer l'acte d'achat aurait pu constater l'erreur de l'officier de la publicité des droits si elle avait pris la peine de consulter la fiche immobilière du fonds servant au lieu de se limiter aux inscriptions de la fiche se rapportant au lot qui devait être vendu. La notaire soutenait, au contraire, que son mandat consistait essentiellement à garantir que la propriété de l'immeuble vendu à M<sup>me</sup> Matteau n'était entachée d'aucun vice. N'ayant nullement été chargée par la demanderesse de vérifier l'efficacité de la servitude, la notaire était-elle justifiée de ne pas avoir étendu son examen des titres aux lots voisins ?

Après avoir rappelé que les notaires sont généralement tenus à une obligation de moyens, la juge Bédard a d'abord noté qu'« aucune norme n'existe en ce qui concerne la profondeur de l'examen des titres »<sup>44</sup>. Le passage suivant mérite d'être reproduit :

43. J.E. 2004-1928 (C.S.), AZ-50270189, 13 septembre 2004.

44. *Matteau c. Québec (Ministère de la Justice)*, J.E. 2004-1928 (C.S.), AZ-50270189, par. 36.

Il faut conclure que l'obligation du notaire, quant à l'examen des titres, est variable. Celle-ci participe à l'obligation de conseil du praticien et est tributaire de la clarté et des difficultés respectives de chacun des dossiers. En d'autres mots, le test applicable serait : qu'est-il raisonnable de faire comme examen afin de bien conseiller son client dans le cadre d'un dossier en particulier ?<sup>45</sup>

L'action intentée par la demanderesse contre la notaire fut rejetée parce qu'il n'avait jamais été question, lors des discussions entre cette dernière et sa cliente, de la nécessité pour l'acquéreur de bénéficiaire d'un droit de passage sur le fonds voisin : « On ne peut voir dans une possible mention d'un projet de construction un mandat spécifique de vérifier l'existence et l'efficacité d'une servitude »<sup>46</sup>. Par ailleurs, la notaire était justifiée, selon le tribunal, de se fier au travail de l'officier de la publicité des droits puisque rien ne pouvait laisser croire à une irrégularité dans l'inscription de la servitude. Le ministère de la Justice fut, en revanche, condamné à indemniser M<sup>me</sup> Matteau.

Cette décision rappelle l'importance pour les notaires de bien identifier les besoins et les attentes de leurs clients et d'en faire mention, autant que possible, dans le contrat de service qui les lie à leur client. Il devient alors plus facile de cibler les moyens à privilégier pour exercer correctement le devoir de conseil.

## **2.2 Les effets de la publicité des droits**

La Cour supérieure a appliqué, dans une autre décision rendue en 2004, l'article 2963 C.c.Q. qui édicte que l'avis donné ou la connaissance acquise d'un droit non publié ne supplée jamais le défaut de publicité<sup>47</sup>.

Dans l'affaire *Banque Royale du Canada c. 9043-5199 Québec inc.*, la banque, titulaire d'une hypothèque sur un immeuble, prétendait qu'un acte de vente lui était inopposable. Pour des raisons inexplicables, la vente, par le débiteur, de l'immeuble grevé d'hypothèque avait été publiée tardivement, c'est-à-dire cinq mois après sa conclusion et, comme par hasard, le lendemain de la saisie pratiquée par la Banque Royale. La nouvelle propriétaire de l'immeuble, qui était nulle

45. *Ibid.*, par. 43.

46. *Ibid.*, par. 44.

47. *Banque Royale du Canada c. 9043-5199 Québec inc.*, J.E. 2004-1960 (C.S.), AZ-50266917, par. 17.

autre que l'épouse du débiteur, contestait la saisie. Elle tenta de faire valoir que la publication d'un acte d'hypothèque convenu entre elle et une autre institution financière constituait une dénonciation de son droit de propriété à la Banque Royale. Le tribunal rejeta évidemment cette prétention en rappelant que « le tiers, qui analyse le registre foncier, est en droit de se fier à l'inscription du 3 mai 2000, toujours en vigueur et non radiée, démontrant que le propriétaire est Lior Azerad »<sup>48</sup>. La nouvelle propriétaire prétendit également que la garantie hypothécaire de la Banque Royale avait été radiée et que l'article 2958 C.c.Q. ne pouvait alors permettre à cette dernière, devenue simple créancière ordinaire sur la base de cautionnements consentis par son époux, d'invoquer l'inopposabilité des droits publiés après l'inscription du procès-verbal de saisie. Cet argument ne fut pas retenu parce que « l'article 2958 C.c.Q. ne distingue pas le créancier chirographaire du créancier détenteur d'un droit réel »<sup>49</sup>.

En définitive, comme le rappelait le tribunal, « les tiers ont le droit de se fonder sur [le système de publication qui gouverne les matières mobilières et immobilières] pour connaître les titulaires et la nature des droits qui affectent les biens d'une personne »<sup>50</sup>.

En matière mobilière, la décision rendue dans l'affaire *Exode Automobile inc. (Syndic d')*<sup>51</sup> est venue confirmer qu'une erreur portant sur la valeur d'une hypothèque mobilière ou sur la référence à un acte constitutif d'hypothèque ne peut invalider la publication de la sûreté au registre des droits personnels et réels mobiliers (RDPRM). L'identité du constituant de même que la description des biens hypothéqués avaient été correctement reproduites dans la réquisition d'inscription transmise au RDPRM. Puisque la recherche dans ce registre ne peut s'exécuter que par le nom du constituant ou par le numéro d'identification d'un véhicule routier, les erreurs commises par le notaire n'ont causé aucun préjudice aux tiers. Les erreurs purement cléricales du notaire n'ont pas eu d'incidence sur la qualité de la publicité. Il en aurait été autrement si l'erreur avait porté sur le nom du constituant<sup>52</sup>.

---

48. *Ibid.*, par. 15.

49. *Ibid.*, par. 22.

50. *Ibid.*, par. 21.

51. *Exode Automobile inc. (Syndic d')*, J.E. 2004-1186 (C.S.), AZ-50234788.

52. À titre d'illustration, voir : 9076-3335 *Québec inc. (Syndic de)*, [2003] R.J.Q. 2101 (C.A.).



### **2.3 L'opposabilité au syndic des baux mobiliers de longue durée et des ventes à tempérament**

La question de savoir si la vente à tempérament et le bail à long terme d'un véhicule routier sont opposables au syndic lorsque publiés tardivement a fait couler beaucoup d'encre ces dernières années<sup>53</sup>. Après plusieurs décisions divergentes de la Cour supérieure, la Cour d'appel s'était prononcée, en 2002, en faveur de la thèse de l'inopposabilité au syndic du droit de propriété d'un locateur qui avait fait défaut, avant la faillite, de publier le bail à long terme d'un véhicule routier conclu avec le failli<sup>54</sup>. La Cour d'appel avait également décidé, la même année, qu'une réserve de propriété contenue dans un contrat de vente à tempérament publié après la faillite était inopposable au syndic<sup>55</sup>. Cette interprétation des articles 1745, 1749 et 1852 C.c.Q. avait été confirmée en 2003 dans les affaires *Lefebvre*<sup>56</sup>, *Tremblay*<sup>57</sup> et *Ouellet*<sup>58</sup>.

Selon la Cour d'appel, le syndic ne pouvait être assimilé au failli. Il était plutôt un tiers au sens des articles 1745 et 1852 C.c.Q. puisqu'il n'avait pas pris part au contrat de location ou de vente à tempérament conclu par le failli. Par ailleurs, le législateur avait implicitement octroyé à la réserve de propriété et au bail mobilier de longue durée le caractère d'une sûreté en subordonnant leur opposabilité à une inscription au registre des droits personnels et réels mobiliers. Le défaut de publication rendait le droit de propriété du vendeur, du locateur ou de leur cessionnaire inopposable aux tiers, ce qui incluait le syndic à la faillite :

Les institutions financières qui sont parties à ces contrats [de vente à terme, de crédit-bail et de location à long terme d'un véhicule routier] ne font donc pas autre chose que du crédit et partant, la réserve de

---

53. Pour un rappel de la problématique, voir notamment : Louis PAYETTE, « La location à long terme de matériels d'équipement et de véhicules routiers », (2002) 62 *R. du B.* 1 ; François BROCHU, « La crise d'adolescence du RDPRM », (2002) 104 *R. du N.* 323 ; Pierre DUCHAÎNE, « Le locateur à long terme d'un bien meuble doit-il publier le bail afin que son titre de propriété soit opposable aux tiers ? », (2002) 104 *R. du N.* 529 ; Jacques DESLAURIERS, *La faillite et l'insolvabilité au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, p. 234, 235, 262 à 265, 336 et 337.

54. *Massouris (Syndic de)*, [2002] R.J.Q. 901 (C.A.) ; art. 1852 C.c.Q.

55. *Mervis (Syndic de)*, [2002] R.J.Q. 2268 (C.A.) ; art. 1745 et 1749 C.c.Q.

56. *Lefebvre (Syndic de)*, [2003] R.J.Q. 819 (C.A.) ; art. 1852 C.c.Q.

57. *Tremblay (Faillite de) c. Raymond Chabot inc.*, 2003 IIJCan 7284 (QC C.A.), 19 mars 2003 ; renvoi aux motifs de l'affaire *Lefebvre*.

58. *Ouellet (Syndic de)*, [2003] R.J.Q. 1434 (C.A.) ; art. 1745 et 1749 C.c.Q.

propriété doit être considérée comme une sûreté sous-jacente au prêt consenti. [...] Je me fais l'écho de mes collègues pour dire que législateur a rendu obligatoire la publication d'un bail de location à long terme d'un véhicule routier et que le défaut de se soumettre à cette exigence empêche le créancier d'opposer son titre de propriété aux tiers. Le législateur n'est pas demeuré insensible aux nouvelles réalités sociales et aux difficultés reliées au fait que le possesseur d'un véhicule routier n'en est pas le propriétaire. Par le biais de la publication, le législateur offre aux tiers un mécanisme de protection et aux créanciers une sorte de sécurité sur le véhicule routier.<sup>59</sup>

En 2004, la Cour supérieure s'est prononcée à trois occasions sur le droit du syndic de rejeter la réclamation du locateur ou du vendeur à tempérament d'un bien meuble sur la base du défaut de l'un d'eux de publier le bail ou la réserve de propriété à temps. La juge St-Pierre, dans l'affaire *Girard*<sup>60</sup>, refusa cependant de suivre le raisonnement des juges majoritaires de la Cour d'appel et de considérer le syndic comme un tiers :

L'automobile n'est pas un actif de la faillite. Elle est la propriété de la Compagnie ce que ni Girard, ni le syndic, ne saurait contester. Le syndic de Girard n'a pas plus de droits sur l'automobile que n'en a la faillie elle-même. [...] Avec respect et déférence pour les juges de la Cour d'appel qui expriment une opinion contraire, le Tribunal partage le point de vue exprimé par le juge Marc Beauregard, dissident, dans les arrêts *Lefebvre* et *Tremblay* et le fait sien. Le syndic à la faillite n'est pas un tiers au sens de l'article 1852 C.c.Q. [...] La réserve du droit de propriété jusqu'à parfait paiement est donc une mesure exceptionnelle ce qui explique que le législateur impose sa publication pour la rendre opposable (art. 1745(2) C.c.Q.). Malgré cela, la non-publication de la réserve de propriété n'emporte pas transfert du droit de propriété. En effet, le *Code civil du Québec* ne dit pas qu'à défaut de publication dans un délai donné il y a transfert du droit de propriété.<sup>61</sup>

Les deux autres décisions<sup>62</sup> rendues par la Cour supérieure en 2004 reprirent, en revanche, les arguments de la Cour d'appel. Elles adoptèrent la thèse de l'inopposabilité au syndic du droit de propriété d'un locateur n'ayant pas publié son bail avant la faillite.

La Cour suprême, sous la plume du juge LeBel, a mis fin au consensus qui semblait en bonne voie de s'établir au Québec en

59. *Lefebvre (Syndic de)*, [2003] R.J.Q. 819 (C.A.), par. 22 et 34 (juge Thibault).

60. *Girard (Syndic de)*, [2004] R.J.Q. 286 (C.S.).

61. *Girard (Syndic de)*, [2004] R.J.Q. 286 (C.S.), par. 24, 25, 26, 32 et 33.

62. *Aviation Québec Labrador ltée (Syndic de)*, [2004] R.J.Q. 465 (C.S.) ; *Transport Consol (1998) inc. (Syndic de)*, [2004] R.J.Q. 2761 (C.S.).

infirmant, le 28 octobre 2004, les trois décisions que la Cour d'appel avait prononcées l'année précédente<sup>63</sup>. Selon le plus haut tribunal du pays, l'interprétation majoritaire de la Cour d'appel « tend à réintroduire dans le droit des sûretés réelles du Québec un concept rejeté par le législateur au moment de la codification de 1994, celui de la présomption d'hypothèque »<sup>64</sup> :

Contrairement aux propositions de l'Office de révision du Code civil, aucune disposition du *Code civil du Québec* ne transforme le droit de propriété du bailleur en une hypothèque ni ne lui interdit de mettre un véhicule automobile dans le commerce, en employant l'instrument juridique du bail, qui lui laisse la propriété du bien. En vertu d'une telle convention, l'automobile demeure dans le patrimoine du locataire, le locataire n'ayant que le droit de l'utiliser conformément aux dispositions du bail et des lois applicables. Il faut alors analyser la situation juridique à partir du constat que le bailleur conserve toujours en l'espèce un droit de propriété dont le législateur peut toutefois choisir de moduler les effets à l'égard des tiers et des syndics de faillite. [...] Dans le cas du bail à long terme, on ne retrouve rien dans le *Code civil du Québec* ni dans la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* qui modifie la nature du droit de propriété du locataire sur la chose louée et les droits qui en découlent vis-à-vis le locataire. Il conserve son statut et ses droits de propriétaire à l'égard du locataire. Celui-ci reste un détenteur à titre précaire, à l'égard duquel le bailleur peut exercer, entre autres, son droit de reprendre le bien à la fin du bail, lors de sa résiliation ou dans les cas prévus par le contrat ou par la loi.<sup>65</sup>

En d'autres mots, la Cour suprême reprend les arguments invoqués par la juge St-Pierre en 2004 et par le juge Beauregard en 2003. La publicité du bail n'a aucunement pour effet de conférer un droit de propriété au bailleur. Ce droit existe même s'il n'est pas publié, d'autant que les fonctions du syndic, lorsqu'il prend contrôle des biens du failli, ne permettent pas de le considérer comme un tiers. Le syndic n'est saisi, en définitive, que des biens qui se trouvent dans le patrimoine du failli, ce qui exclut un véhicule routier de location<sup>66</sup>. Ces considérations ont amené le juge LeBel à conclure que « puisque les droits des locataires ne peuvent être considérés comme de simples droits de créance, garantis par des sûretés réelles, le syndic, en refusant de remettre les biens, prétendait disposer d'un bien que sa saisine n'incluait pas »<sup>67</sup>. Les conclusions de la Cour au sujet de l'opposabilité d'une réserve de propriété vont dans

63. *Lefebvre (Syndic de)*; *Tremblay (Syndic de)*, 2004 CSC 63; *Ouellet (Syndic de)*, 2004 CSC 64.

64. *Lefebvre (Syndic de)*; *Tremblay (Syndic de)*, 2004 CSC 63, par. 26.

65. *Ibid.*, par. 27.

66. *Ibid.*, par. 36 et 37.

67. *Ibid.*, par. 39.

le même sens<sup>68</sup> : le syndic ne saurait s'opposer à la revendication du vendeur à tempérament puisque ce dernier est toujours titulaire du droit de propriété sur les biens dont le failli n'était que détenteur. Le défaut de publicité de la réserve de propriété n'a pas pour effet de priver le vendeur de son titre.

En tout respect, nous sommes loin d'être convaincu que l'interprétation des articles 1745, 1749 et 1852 C.c.Q. par la Cour suprême du Canada correspond à l'intention qu'avait le législateur québécois lorsque ces articles furent modifiés afin d'assujettir à la publicité les réserves de propriété et les facultés de rachat consenties par des particuliers sur des véhicules routiers. Au moment de la prise en considération, en mars 1998, du rapport de la commission parlementaire chargée d'étudier le projet de *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité des droits personnels et réels mobiliers et à la constitution d'hypothèques mobilières sans dépossession*<sup>69</sup>, le ministre de la Justice avait, en effet, déclaré :

On connaît bien, M. le Président, l'importance qu'ont de nos jours la vente à tempérament ou avec faculté de rachat et la location à long terme comme modes de financement pour l'obtention de biens mobiliers, en particulier de véhicules automobiles. Mais, lorsque l'on sait que les charges qui découlent de ces contrats demeurent présentement occultes – c'est-à-dire que les acquéreurs potentiels ne peuvent les connaître – on comprend bien la nécessité des deux nouvelles mesures que propose ici le projet de loi.

En fait, les mesures que comporte le projet de loi n° 181 relativement à la publicité des droits, auxquelles s'ajoutent un certain nombre d'ajustements techniques, poursuivent un seul et même objectif : doter le Québec d'un système de publicité des droits mobiliers qui soit complet et fiable, de manière à ce que les particuliers et les entreprises puissent assurer efficacement la protection de leurs droits dans les multiples transactions qu'ils effectuent quotidiennement en rapport avec des biens mobiliers.<sup>70</sup>

68. *Ouellet (Syndic de)*, 2004 CSC 64, par. 9, 13 et 14.

69. L.Q. 1998, c. 5.

70. ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 2<sup>e</sup> session, 35<sup>e</sup> législature, 25 mars 1998, n° 160, p. 10143, disponible à <<http://www.assnat.qc.ca/archives-35leg2se/fra/Publications/index.html>>. Des propos semblables ont été tenus lors de chacune des étapes ayant conduit à l'adoption de la *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité des droits personnels et réels mobiliers et à la constitution d'hypothèques mobilières sans dépossession*, L.Q. 1998, c. 5. Voir également : Marc BOUDREAULT et Stéphane BRUNELLE, « L'impact des modifications entrées en vigueur le 17 septembre 1999 relativement à la création et à la publication de certains droits mobiliers », (1999) 2 *C.P. du N.* 19, 74 et 75.

Compte tenu des conclusions auxquelles est arrivée la Cour suprême, le législateur québécois, s'il souhaite vraiment que l'on puisse se fier au registre des droits personnels et réels mobiliers, aurait avantage à préciser sa volonté en édictant clairement que les réserves de propriété et les baux d'une durée de plus d'un an ne seront opposables aux tiers « et au syndic » que s'ils ont été publiés.

Le juge LeBel émet, par ailleurs, l'opinion que le sort du litige dans l'affaire *Ouellet* aurait été différent si les faits s'étaient produits avant que des modifications ne soient apportées, en 2001, à la définition de « créancier garanti » qui se trouve à l'article 2 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (L.F.I.)<sup>71</sup>. Il justifie son point de vue en affirmant que la nouvelle définition « assimile la réserve de propriété stipulée dans une vente à tempérament à une sûreté, à l'égard du syndic », ce qui aurait pour effet de rendre une réserve de propriété inopposable au syndic à moins qu'elle ait été publiée<sup>72</sup>. Cet *obiter* n'est pas sans susciter des interrogations. En réalité, il faut plutôt comprendre des articles 1749 C.c.Q. et 2 L.F.I. que les « ventes à tempérament à des *particuliers* sont des contrats de consommation et qu'elles ne confèrent pas le statut de créancier garanti. La reprise de possession est en effet régie uniquement par l'article 132 de la *Loi sur la protection du consommateur*, au lieu d'être assujettie aux formalités de l'exercice des droits hypothécaires »<sup>73</sup>. Cela nous ramène donc à la question de départ : le syndic doit-il être considéré comme un tiers par rapport au consommateur failli ? La Cour suprême a répondu par la négative en privilégiant la règle de l'opposabilité au syndic des réserves de propriété et des baux de longue durée non publiés. Souhaitons, d'une part, que les décisions du plus haut tribunal n'aient pas pour effet de faire chuter le nombre d'inscriptions au registre des droits personnels et réels mobiliers et que le législateur québécois intervienne, d'autre part, en assimilant le syndic à un tiers pour éviter un affaiblissement de la portée de ce registre.

---

71. *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), c. B-3, art. 2(1).

72. *Ouellet (Syndic de)*, 2004 CSC 64, par. 15.

73. Jacques DESLAURIERS, *La faillite et l'insolvabilité au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, p. 265 (italique ajouté) ; Nicole L'HEUREUX, Édith FORTIN et Marc LACOURSIÈRE, *Droit bancaire*, 4<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2004, p. 255.