

## PRESCRIPTION ACQUISITIVE ET PUBLICITÉ DES DROITS

François BROCHU

Volume 109, numéro 1, mars 2007

REVUE SÉLECTIVE DE JURISPRUDENCE 2006

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1045590ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1045590ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

BROCHU, F. (2007). PRESCRIPTION ACQUISITIVE ET PUBLICITÉ DES DROITS. *Revue du notariat*, 109(1), 155–186. <https://doi.org/10.7202/1045590ar>

# **PRESCRIPTION ACQUISITIVE ET PUBLICITÉ DES DROITS**

**François BROCHU\***

|  |     |
|--|-----|
| 1. Décisions relatives à la prescription acquisitive. . . . .                                  | 157 |
| 1.1 La prescription acquisitive invoquée en l'absence<br>d'opposition . . . . .                | 157 |
| 1.1.1 Le fond et la forme des requêtes en prescription<br>ou « savoir bien viser » . . . . .   | 158 |
| 1.1.2 Les problèmes corrigés à l'aide de la prescription<br>ou « savoir quoi viser » . . . . . | 164 |
| 1.2 La prescription acquisitive dans un contexte<br>contentieux . . . . .                      | 171 |
| 2. Décisions se rapportant à la publicité des droits . . . . .                                 | 172 |
| 2.1 Les droits soumis ou admis à la publicité . . . . .  | 173 |
| 2.2 L'opposabilité des droits . . . . .  | 174 |
| 2.2.1 La demande de radiation d'un acte de<br>rectification publié sans droit. . . . .         | 175 |
| 2.2.2 La correction d'une mention de radiation<br>publiée par erreur . . . . .                 | 177 |
| 2.2.3 Les conséquences d'une erreur sur une fiche<br>nominative du R.D.P.R.M. . . . .          | 183 |
| Conclusion . . . . .   | 185 |

---

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



La recension des décisions des tribunaux touchant la prescription acquisitive et la publicité des droits n'a pas pu être exhaustive pour l'année 2006 en raison d'un conflit d'ordre salarial entre les secrétaires de juges et le ministère de la Justice. En effet, les secrétaires ont commencé à exercer, à la fin du mois d'août, des moyens de pression en cessant de transmettre copie des jugements aux éditeurs de banques de données juridiques<sup>1</sup>. Amputée de quatre mois, la collecte jurisprudentielle 2006 demeure néanmoins, comme d'habitude, riche en enseignements.

## **1. DÉCISIONS RELATIVES À LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE**

La sagesse populaire veut qu'une pomme par jour éloigne le médecin pour toujours. Comme le disait Churchill, ce dicton est vrai à la condition de... savoir viser ! À bien y penser, il en est de même de la prescription acquisitive : elle constitue un remède simple contre les problèmes que provoquent certains vices de titres, mais son efficacité dépend de l'habileté et de la maîtrise d'un certain nombre de règles de la part des juristes appelés à l'utiliser.

Nous analyserons, en premier lieu, les décisions rendues sans opposition à l'initiative, le plus souvent, d'un notaire (1.1). En second lieu, nous dégagerons certains principes généraux des décisions qui ont servi à trancher un conflit entre des parties représentées par des membres du Barreau (1.2).

### **1.1 La prescription acquisitive invoquée en l'absence d'opposition**

De janvier à août 2006, 83 jugements ont été rendus par la Cour supérieure à la suite de la présentation de requêtes en prescription acquisitive non contestées<sup>2</sup>. À titre de comparaison, 147

1. Guillaume BOURGAULT-CÔTÉ, « Les juges à la défense de leurs secrétaires », *Le Devoir*, samedi 20 janvier 2007, p. A5.

2. Ces décisions, non rapportées par Soquij, ont été trouvées grâce à des recherches croisées dans les banques <www.canlii.org> (Institut canadien d'information juridique) et <www.jugements.qc.ca> (décisions des tribunaux du Québec). Ces deux (à suivre...)

décisions de même nature avaient été prononcées pour l'ensemble de l'année 2005<sup>3</sup> tandis que 104 décisions l'avaient été en 2004. Dans plus de 75 % des dossiers non contestés de 2006, les requêtes en prescription ont été préparées par des notaires.

Notre plus grande surprise a été de constater que les décisions prononcées en 2006 renfermaient bien peu de surprises. D'année en année, les mêmes erreurs de forme et de fond se répètent comme en témoignent les résultats de notre recension (1.1.1). L'analyse de la jurisprudence montre également à quel point la prescription acquisitive est un mécanisme nécessaire pour corriger des vices de titres, même si cette institution peut paraître injuste lorsqu'elle a pour effet de dépouiller un propriétaire en titre au profit d'un possesseur. Aussi nécessaire soit-elle, les praticiens semblent cependant très souvent oublier que la prescription n'est pas une panacée, particulièrement en territoire rénové (1.1.2).

### **1.1.1 Le fond et la forme des requêtes en prescription ou « savoir bien viser »**

Parmi les problèmes récurrents, nous avons constaté que l'intitulé de près d'une vingtaine de décisions rendues en 2006 fait référence au « requérant » au lieu du « demandeur », ce qui n'est pas conforme à l'article 111.1 du *Code de procédure civile*<sup>4</sup>. Par ailleurs, l'officier de la publicité des droits a été mis en cause dans 37 requêtes, sans doute dans le but de le contraindre à publier ensuite les

---

(...suite)

banques de données informatisées contenaient, au moment d'écrire ces lignes, la presque totalité des décisions rendues par la Cour supérieure pour les mois de janvier à août 2006.

3. Sur ces 147 décisions, 93 avaient été rendues de janvier 2005 jusqu'à la fin d'août 2005.
4. Gérard GUAY, « Révolution au palais ! La réforme de la procédure civile », (2003) 1 *C.P. du N.* 203, 213 à 215, 243 et 246 ; *Arsenault (Succession de) et Lacasse*, 2006 QCCS 640 ; *Légaré et Bureau de la publicité de la circonscription foncière de Québec*, 2006 QCCS 644 ; *Hallé et Harvey*, 2006 QCCS 658 ; *Gagnon et Vachon*, 2006 QCCS 1519 ; *Québec (Ville de) et Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec*, 2006 QCCS 927 ; *Baillargeon et Cayer*, 2006 QCCS 926 ; *Dion (Re)*, 2006 QCCS 1066 ; *Picard et Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Bellechasse*, 2006 QCCS 1669 ; *Fabrique de la paroisse St-Martin-de-Val-Bélair c. D'amour*, 2006 QCCS 1617 ; *Alain-Martel*, 2006 QCCS 1662 ; *St-Siméon (Municipalité de) et Lavoie*, 2006 QCCS 1910 ; *Le Mouël et Tremblay*, 2006 QCCS 1908 ; *Fortin et Dagenais*, 2006 QCCS 1982 ; *Blais et Roy*, 2006 QCCS 4158 ; *Lecours et Gagnon*, 2006 QCCS 2528 ; *Pétroles RL inc. et Fortin*, 2006 QCCS 2530 ; *Tanguay et Dumont*, 2006 QCCS 3431 ; *Québec (Ville de) et Rousseau*, 2006 QCCS 3691.

jugements donnant droit aux demandes des possesseurs. Cette précaution, coûteuse puisqu'elle nécessite la signification de la requête à l'officier, est inutile puisque ce dernier est tenu d'inscrire au registre foncier toute réquisition qui respecte les prescriptions de la loi<sup>5</sup>. Il n'y a pas lieu, pour cette même raison, de conclure les requêtes en prescription par une demande consistant à ordonner à l'officier de la publicité des droits de publier le jugement<sup>6</sup>. Ce genre de conclusion superflue s'est notamment retrouvé dans six jugements rendus sur la base de requêtes dans lesquelles l'officier de la publicité des droits n'avait même pas été mis en cause<sup>7</sup>. Est également inutile la conclusion par laquelle le juge « autorise les demandeurs à publier le jugement pour valoir comme leur titre de propriété à toutes fins que de droit »<sup>8</sup>. Évitions les dépenses non nécessaires en cessant, dans les requêtes en prescription, de mettre systématiquement en cause l'officier de la publicité des droits. Éliminons de plus les formules superfétatoires et cessons de demander au tribunal qu'il ordonne à l'officier de la publicité des droits de publier les jugements rendus en matière de prescription.

Alors qu'il est inutile de signifier les requêtes à l'officier de la publicité des droits, la signification à toute personne qui pourrait prétendre être titulaire d'un droit réel dans l'immeuble dont le demandeur souhaite devenir propriétaire est, en revanche, essentielle. Ce principe fut rappelé par le juge Babin dans l'affaire *Picotte* :

[2] [Le demandeur] allègue dans sa requête que l'immeuble dont il veut se voir déclarer propriétaire appartient à un dénommé J. Maxime Bourassa, qui aurait acquis ledit immeuble le 14 octobre 1939.

[3] Or, la requête du demandeur n'a pas été signifiée à J. Maxime Bourassa.

---

5. C.c.Q., art. 3008 et 3010 *a contrario*.

6. Nous ne partageons pas l'opinion du juge Mongeon qui laisse entendre, dans l'affaire *Ebrahim c. Québec (Ministère du Revenu)*, 2006 QCCS 5187, par. 54, que la publication d'un jugement en prescription est plus simple lorsqu'elle est ordonnée par le tribunal : « Par contre, le demandeur n'a pas mis l'Officier de la publicité des droits en cause et le présent jugement ne pourra être inscrit au Registre foncier sur simple ordonnance du soussigné comme c'est le cas en matière de requêtes en reconnaissance judiciaire d'un droit de propriété. »

7. *Bernard et Labonté*, 2006 QCCS 1520 ; *Lepire et Gagnon*, 2006 QCCS 763 ; *Couture*, 2006 QCCS 764 ; *Veillette*, 2006 QCCS 2870 ; *Desnoyers*, 2006 QCCS 2868 ; *Tanguay et Dumont*, 2006 QCCS 3431.

8. *Fortin et Vien*, 2006 QCCS 3939 ; *Dumont*, 2006 QCCS 3941 ; *Ouellet et Bourgoïn*, 2006 QCCS 3942.

[4] Pour être dispensé de la signification de sa requête, le demandeur allègue :

10. d) Il est plus que probable que ledit J. Maxime Bourassa soit décédé et il est impossible de le retracer ou ses héritiers.

[5] Le demandeur a produit une déclaration assermentée dans laquelle il affirme ne pas connaître J. Maxime Bourassa, et qu'il lui est impossible de le retracer ou ses héritiers.

[6] Sauf qu'il n'y a aucune allégation à l'effet qu'il ait tenté les démarches appropriées pour retracer le propriétaire de l'immeuble dont il veut se voir déclarer propriétaire, ou à tout le moins ses héritiers, s'il est véritablement décédé, ce que l'on ne sait pas.

[7] En l'absence de signification à J. Maxime Bourassa, ou à sa succession, ou à tout le moins d'une preuve véritable d'impossibilité de retracer celui-ci ou ses héritiers, le Tribunal ne peut dans l'état actuel du dossier prononcer le jugement demandé.<sup>9</sup>

La publication d'avis dans les journaux aurait sans doute permis au demandeur de contourner ce problème.

En juillet dernier, le juge Gaétan Pelletier a rappelé une règle qui, cette année encore, a été oubliée ou mal comprise par bon nombre de praticiens et de magistrats. Dans le tout premier paragraphe du jugement rendu dans l'affaire *Boudreault*, le juge Pelletier écrivait : « Bien que la requête soit intitulée « Requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété », il s'agit plutôt d'une requête en acquisition judiciaire du droit de propriété selon l'article 805 C.p.c. par prescription décennale »<sup>10</sup>. L'erreur d'intitulé dont il était question dans cette affaire ne constitue pas un cas isolé puisque plus de 60 % des décisions recensées en 2006 ont été rendues sur la base de requêtes en « reconnaissance » du droit de propriété. Ce choix pouvait se justifier pour les rares dossiers, présentés cette année<sup>11</sup>, où les demandeurs avaient délibérément invoqué la

9. *Picotte*, 2006 QCCS 3642.

10. *Boudreault et Boudreault*, 2006 QCCS 3678. Dans le même sens, voir : *Béland (Re)*, 2005 QCCS 24349 (reproduit dans François BROCHU, « Prescription acquiescative et publicité des droits », (2006) 108 *R. du N.* 197, 203).

11. *Corporation épiscopale catholique romaine de Chicoutimi et Saguenay (Ville de)*, 2006 QCCS 12 ; *Groupe Sani-Gestion inc. et Salon de quilles de Jonquière inc.*, 2006 QCCS 1278 ; *Blanchette et Pelletier*, 2006 QCCS 1877 ; *Fortin et Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de l'Islet*, 2006 QCCS 1369 ; *Gosselin et Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de l'Islet*, (à suivre...)

prescription trentenaire 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*<sup>12</sup>. 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 dix ans, au lieu de 30 ans, en matière immobilière<sup>13</sup>.

La présentation d'une requête en « reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription de dix ans », quoique fréquente<sup>14</sup>, est incompatible avec la règle prévue à l'article 2918 C.c.Q.

(...suite)

2006 QCCS 1368. Certaines décisions ont été rendues sur la base de l'ancien Code, en vertu de l'article 143, al. 2 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, mais font référence aux articles du *Code civil du Québec* au lieu de ceux du *Code civil du Bas Canada* (*Couture*, 2006 QCCS 764 ; *Domaine Longwood, s.a. et Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Lévis*, 2006 QCCS 1635) ou n'indiquent aucune disposition législative sur laquelle s'appuyait la requête (*Plante*, 2006 QCCS 1671 ; *Picard et Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Bellechasse*, 2006 QCCS 1669 ; *Compagnie pétrolière Impériale ltée et Pineau*, 2006 QCCS 1890 ; *Émond et Vallières*, 2006 QCCS 3741 ; *Blais et Léveillé*, 2006 QCCS 701).

12. L.Q. 1992, c. 57 [ci-après « L.A.R.C.C. »], art. 143, al. 2 : « Celui qui à cette date [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. »
13. Nous avons étonnamment trouvé une décision dans laquelle la « prescription trentenaire » a été invoquée sur la base du *Code civil du Québec* : *Hallé et Harvey*, 2006 QCCS 658.
14. Sans prétendre à l'exhaustivité, voir les exemples suivants de décisions rendues en 2006 dont l'intitulé et, bien souvent, la conclusion étaient mal formulés : *Carrier et Duval*, 2006 QCCS 328 ; *Arsenault (Succession de) et Lacasse*, 2006 QCCS 640 ; *Trahan (Succession de) et Desmarais*, 2006 QCCS 444 ; *Légaré et Bureau de la publicité de la circonscription foncière de Québec*, 2006 QCCS 644 ; *Grégoire et Vachon*, 2006 QCCS 476 ; *Morin et Veilleux*, 2006 QCCS 659 ; *Bernard et Labonté*, 2006 QCCS 1520 ; *Gagnon et Vachon*, 2006 QCCS 1519 ; *Dion (Re)*, 2006 QCCS 1066 ; *Fabrique de la paroisse St-Martin-de-Val-Bélair et D'Amour*, 2006 QCCS 1617 ; *Fortin et Dagenais*, 2006 QCCS 1982 ; *Tanguay et Dumont*, 2006 QCCS 3431 ; *Québec (Ville de) et Rousseau*, 2006 QCCS 3691. Certaines décisions ne font pas expressément mention des dispositions législatives sur la base desquelles la prescription décennale a été mise de l'avant : *Baillargeon et Cayer*, 2006 QCCS 926 ; *Thivierge et Québec (Procureur général)*, 2006 QCCS 1104 ; *6374484 Canada inc. et Plouffe (Succession de)*, 2006 QCCS 2859 ; *Godbout*, 2006 QCCS 1670 ; *Alain-Martel*, 2006 QCCS 1662 ; *Bécharde et Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Kamouraska*, 2006 QCCS 1666 ; *Jean et Tourbières Berger ltée*, 2006 QCCS 2242 ; *Lecours et Gagnon*, 2006 QCCS 2528 ; *Pétroles RL inc. et Fortin*, 2006 QCCS 2530 ; *Ayotte*, 2006 QCCS 2244 ; *Woodbury et Lac-Brome (Municipalité de ville de)*, 2006 QCCS 2895 ; *Girard et Girard*, 2006 QCCS 3406 ; *Lacombe et Morin*, 2006 QCCS 3641 ; *Dubé et*  
(à suivre...)



qui 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** »<sup>15</sup>. En d'autres mots, l'article 2918 C.c.Q. prévoit que c'est le tribunal, et non plus le simple fait d'avoir possédé, de manière utile<sup>16</sup>, un immeuble pendant le délai de prescription fixé par l'article 2917 C.c.Q., qui donne effet à la prescription acquisitive. Le rôle du tribunal ne consiste plus à *reconnaître* que la prescription a produit ses effets de plein droit<sup>17</sup> mais à attribuer ou, pour employer des synonymes, à octroyer ou à faire acquérir le droit de propriété. Ce droit n'est pas « acquis par prescription » mais par *jugement*, de sorte que c'est à partir de la date de la décision, plutôt qu'à compter de la simple expiration du délai de prescription, que la propriété est transférée au possesseur. Il s'agit d'un changement majeur par rapport à l'état du droit sous le régime du *Code civil du Bas Canada* qui n'est pas sans avoir des répercussions pour les examinateurs de titres<sup>18</sup>. C'est la raison pour laquelle, comme le rappelait fort justement le juge Pelletier dans l'affaire *Boudreault*<sup>19</sup>, il faut intituler les requêtes en prescription comme suit<sup>20</sup> : « requête en

(...suite)

*Cantin*, 2006 QCCS 3640 ; *Comeau et Officier de la publicité des droits*, 2006 QCCS 3923 ; *Chamberland*, 2006 QCCS 4785. Enfin, plusieurs décisions ne parlent ni du délai de prescription ni des dispositions législatives invoquées par le demandeur : *OTJ de Tingwick inc. et Fabrique de la paroisse de St-Patrice de Tingwick*, 2006 QCCS 959 ; *St-Pierre et Rivière-du-Loup (Ville de)*, 2006 QCCS 683 ; *4174607 Canada inc. et Boivin*, 2006 QCCS 1397 ; *Lessard c. Blanchet*, 2006 QCCS 2201 ; *Dagenais-Taupier et Leclair*, 2006 QCCS 2319 ; *Santerre (Succession de) c. Chemin de fer de la Matapédia et du Golfe*, 2006 QCCS 2250 ; *Lavoie c. Sigouin*, 2006 QCCS 4790 ; *Deschênes c. Ferme Auguste Ross & Fils inc.*, 2006 QCCS 4787 ; *Bouchard et Élément*, 2006 QCCS 4771.

15. Les caractères gras sont de nous.

16. L'article 922 C.c.Q. énumère les qualités que doit revêtir la possession pour pouvoir conduire à la prescription.

17. Pour un rappel du rôle du tribunal en matière de prescription sous le régime du *Code civil du Bas Canada*, voir : *Dupont c. Latour*, 2006 QCCS 1946 (C.S.), par. 10 et 11 : « À toutes fins utiles, sauf dans le cas où il y avait contestation réelle sur le droit de propriété, le jugement sur requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription était simplement [sous le régime du C.c.B.C.] un titre confirmant l'obtention d'un droit réel par l'effet de la loi. Ce jugement était par la suite normalement publié de façon à ce qu'il devienne opposable aux tiers. »

18. François BROCHU, « La période à couvrir lors d'un examen de titres », *Entracte*, vol. 13, n° 5, 15 mai 2004, p. 12.

19. Précitée, note 10.

20. François BROCHU, « Nouvelle posologie pour la prescription acquisitive immobilière », (2003) 105 *R. du N.* 735, 755 ; François BROCHU, « Prescription acquisitive et publicité des droits », (2005) 107 *R. du N.* 203, 208 ; *Béland (Re)*, 2005 QCCS 24349 ; François BROCHU, « La période à couvrir lors d'un examen de titres », *Entracte*, vol. 13, n° 5, 15 mai 2004, p. 12.

*acquisition* [judiciaire] du droit de propriété par prescription [décennale] »<sup>21</sup> ou « requête en *attribution* [judiciaire] du droit de propriété par prescription [décennale] »<sup>22</sup>. Les intitulés suivants sont, en revanche, incorrects même si on les retrouve occasionnellement : « requête en acquisition du droit de propriété *acquis* par prescription décennale »<sup>23</sup> et « requête en attribution judiciaire d'un droit de propriété *acquis* par prescription décennale »<sup>24</sup>.

Il ne suffit pas d'intituler correctement une requête pour atteindre le résultat escompté. Encore faut-il que la conclusion soit cohérente avec l'article 2918 C.c.Q. La conclusion suivante, qui se trouve après les mots « par ces motifs, le tribunal accueille la requête », est excellente : « attribue judiciairement au demandeur le droit de propriété de l'immeuble dont la désignation suit »<sup>25</sup>. On ne peut en dire autant de celles-ci : « *déclare* le demandeur propriétaire de l'immeuble ci-dessous *pour l'avoir acquis par prescription* de

- 
21. L'italique est de nous ; *Guay et Chemin de fer de la Matapédia et du Golfe inc.*, 2006 QCCS 259 ; *Lepire et Gagnon*, 2006 QCCS 763 (le juge Godbout a eu un vieux réflexe en employant à tort, dans son jugement, l'expression « requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété » alors que le libellé de la requête était correct) ; *Veillette*, 2006 QCCS 2870 et *Desnoyers*, 2006 QCCS 2868 (le juge Legris, en dépit de l'intitulé de la requête présentée pour chacune de ces deux affaires, commet une erreur en écrivant que le droit de propriété a été « acquis par prescription » alors qu'il l'est plutôt par l'effet du jugement) ; *Rossignol*, 2006 QCCS 985 ; *Simard et Lavoie*, 2006 QCCS 1353 ; *Groupe Charlevoix enr. c. Québec (Curateur public)*, 2006 QCCS 1923 et 2006 QCCS 1924 ; *Le Mouël et Tremblay*, 2006 QCCS 1908 ; *Dubé*, 2006 QCCS 2139 ; *Tremblay et Ferme Tremblay et Duchesne, s.e.n.c.*, 2006 QCCS 2553 ; *St-Pierre (Succession de) et Rivière-Ouelle (Municipalité de)*, 2006 QCCS 3752 ; *Mansbridge c. Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Rimouski*, 2006 QCCS 4720 ; *Développements de la Petite Rivière inc. et Petite-Rivière-St-François (Municipalité de)*, 2006 QCCS 3677 ; *Bouchard et Perron*, 2006 QCCS 3676 ; *Dionne*, 2006 QCCS 4724 ; *Girard et Baie-Trinité (Municipalité de)*, 2006 QCCS 4937.
22. L'italique est de nous ; *Blais et Roy*, 2006 QCCS 4158 ; *Fradette et Gaudreault*, 2006 QCCS 3958 ; *Jean et Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Rimouski*, 2006 QCCS 3959.
23. L'italique est de nous ; *Québec (Ville de) et Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec*, 2006 QCCS 927 ; *St-Siméon (Municipalité de) et Lavoie*, 2006 QCCS 1910 ; *Tremblay*, 2006 QCCS 2390 ; *Gauthier et Tremblay*, 2006 QCCS 3148 ; *Picotte*, 2006 QCCS 3642 ; *Duchesne (Succession de) et Perron*, 2006 QCCS 3702.
24. L'italique est de nous ; *Fortin et Vien*, 2006 QCCS 3939 ; *Dumont*, 2006 QCCS 3941 ; *Ouellet et Bourgoin*, 2006 QCCS 3942.
25. *Guay et Chemin de fer de la Matapédia et du Golfe inc.*, 2006 QCCS 259 ; *Simard et Lavoie*, 2006 QCCS 1353 ; *Tremblay et Ferme Tremblay et Duchesne, s.e.n.c.*, 2006 QCCS 2553.

dix ans »<sup>26</sup>, « attribue aux demandeurs la propriété exclusive de l'immeuble suivant, cela *pour l'avoir acquis par prescription* décennale »<sup>27</sup> et « *déclare* que la demanderesse est propriétaire absolue *en vertu de la prescription décennale*, de l'immeuble suivant [...] »<sup>28</sup>. En effet, c'est le jugement, et non la prescription elle-même, qui fait acquérir la propriété au possesseur. Pour cette raison, nous croyons que la conclusion suivante est perfectible parce qu'elle confère au jugement un caractère déclaratif plutôt qu'attributif : « *déclare* les demandeurs seuls et uniques propriétaires de l'immeuble suivant [...] »<sup>29</sup>.

### **1.1.2 Les problèmes corrigés à l'aide de la prescription ou « savoir quoi viser »**

Bien que les jugements rendus à la suite de la présentation de requêtes en acquisition du droit de propriété par prescription tiennent rarement sur plus de deux pages, il arrive parfois que des juges prennent la peine d'expliquer le problème que leur décision viendra corriger<sup>30</sup>. Lorsqu'ils ne le font pas, seule la lecture des requêtes

- 
26. L'italique est de nous ; *Trahan (Succession de) et Desmarais*, 2006 QCCS 444 ; *Veillette*, 2006 QCCS 2870 ; *Desnoyers*, 2006 QCCS 2868 ; *Dubé*, 2006 QCCS 2139 ; *Tremblay*, 2006 QCCS 2390 ; *Mansbridge c. Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Rimouski*, 2006 QCCS 4720 ; *Duchesne (Succession de) et Perron*, 2006 QCCS 3702 ; *Fortin et Vien*, 2006 QCCS 3939 ; *Dumont*, 2006 QCCS 3941 ; *Ouellet et Bourgoïn*, 2006 QCCS 3942 ; *Dionne*, 2006 QCCS 4724 ; *Girard et Baie-Trinité (Municipalité de)*, 2006 QCCS 4937.
27. L'italique est de nous ; *Fradette et Gaudreault*, 2006 QCCS 3958 ; *Jean c. Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Rimouski*, 2006 QCCS 3959 ; *Levreault et Deschamps*, 2006 QCCS 4869.
28. L'italique est de nous ; *Développements de la Petite Rivière inc. et Petite-Rivière-St-François (Municipalité de)*, 2006 QCCS 3677 ; *Blais et Roy*, 2006 QCCS 4158 ; *Gauthier et Tremblay*, 2006 QCCS 3148.
29. *Groupe Charlevoix enr. c. Québec (Curateur public)*, 2006 QCCS 1923 et 2006 QCCS 1924 ; *St-Siméon (Municipalité de) et Lavoie*, 2006 QCCS 1910 ; *Québec (Ville de) et Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec*, 2006 QCCS 927 ; *Lepire et Gagnon*, 2006 QCCS 763 ; *Le Mouël et Tremblay*, 2006 QCCS 1908 ; *St-Pierre (Succession de) et Rivière-Ouelle (Municipalité de)*, 2006 QCCS 3752 ; *Bouchard et Perron*, 2006 QCCS 3676 ; *Deschênes et Ferme Auguste Ross & Fils inc.*, 2006 QCCS 4787 : cette décision est si succincte qu'elle ne contient ni le mot « prescription » ni les articles du *Code civil du Québec* sur la base desquels elle a été rendue.
30. Par exemple : *Groupe Charlevoix enr. c. Québec (Curateur public)*, 2006 QCCS 1924 où la prescription a été utilisée pour corriger une erreur d'écriture ayant été commise, il y a plus de dix ans, dans la transcription de la désignation cadastrale d'une partie de lot en territoire non rénové. Seulement quatre autres décisions, rendues pendant les huit premiers mois de l'année 2006, faisaient état des (à suivre...)

conservées au greffe de la Cour supérieure permet d'obtenir une vision globale des multiples raisons pour lesquelles la prescription a été invoquée<sup>31</sup>. Nous pouvons nous interroger, sur la base des quelques décisions motivées rendues pendant les huit premiers mois de l'année 2006, sur l'opportunité de recourir systématiquement à la prescription acquisitive pour corriger des vices de titres portant sur des lots rénovés. En d'autres mots, la prescription est-elle, en territoire rénové, le véhicule approprié pour bonifier des titres ? L'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (ci-après « L.F.R.C.Q. »)<sup>32</sup> offre-t-il une avenue aussi efficace, voire meilleure, que la prescription ? Pour mémoire, cet article se lit comme suit :

**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.

Une bonne compréhension de la genèse de cette disposition méconnue est nécessaire afin de pouvoir analyser, de manière critique, la jurisprudence récente concernant la prescription acquisitive dans un contexte de rénovation cadastrale.

La loi de 1985 par laquelle fut instaurée la phase initiale du programme de rénovation cadastrale<sup>33</sup> ne permettait pas de statuer sur les cas d'occupation non conforme aux titres, ce qui retardait considérablement le processus de réalisation des plans rénovés

---

(...suite)

raisons pour lesquelles la prescription acquisitive était invoquée, sans contestation, pour corriger des titres de propriété. Ces titres portaient sur des lots rénovés : *Légaré et Bureau de la publicité de la circonscription foncière de Québec*, 2006 QCCS 644 ; *Québec (Ville de) c. Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec*, 2006 QCCS 927 ; *Domaine Longwood, s.a. et Officier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Lévis*, 2006 QCCS 1635 ; *Fabrique de la paroisse St-Martin-de-Val-Bélair et D'Amour*, 2006 QCCS 1617.

31. Nous n'avons pas procédé à cet exercice d'analyse en raison des coûts considérables qu'il aurait engendrés.

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

33. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.Q. 1985, c. 22.

en plus d'obliger les propriétaires concernés à entreprendre d'onéreuses procédures de correction<sup>34</sup>. L'adoption, en 1992<sup>35</sup>, de l'article 19.2 L.F.R.C.Q. a été jugée indispensable pour la relance du programme de rénovation cadastrale :

Les rénovations cadastrales effectuées [de 1985 à 1991] ont permis de constater que, dans de nombreux cas, les travaux de rénovation ne faisaient que soulever des problèmes d'occupation et des titres de propriété sans qu'il soit possible de les solutionner. Des discordances provenant d'anomalies cadastrales, d'occupations non conformes aux titres, de titres erronés ont été aussi révélées et obligent les propriétaires concernés à entreprendre des procédures de correction de titres de propriété. Les différents intervenants, dont la Chambre des notaires du Québec, ont souhaité que la loi prévoie un mécanisme de conciliation entre les titres de propriété et le cadastre rénové. [L'article 19.2 établit] une présomption simple de concordance entre la description du lot contenue dans les titres de propriété et celle du plan de rénovation cadastrale, de façon à éviter aux propriétaires d'avoir à corriger leurs titres à leurs propres frais. Il prévoit aussi que les titres et leur enregistrement ne peuvent être invalidés sous le seul motif que la description qu'on y trouve ne concorde pas avec celle du lot rénové. [L'article 19.2] apporte une solution d'ensemble aux problèmes de discordance qui existaient entre les titres de propriété et le cadastre.<sup>36</sup>

L'article 19.2 apporte donc une solution pratique au problème de discordance entre les titres et le cadastre lorsque les voisins s'accommodent de la solution retenue par l'arpenteur-géomètre qui a réalisé la rénovation cadastrale<sup>37</sup>. Il faut cependant savoir que les tribunaux n'ont pas encore eu à statuer, par écrit, sur la portée de

34. Jean-François DELAGE, « La rénovation cadastrale », *R.D. – Titres immobiliers II – Doctrine – Document 6* ; Albert BÉLANGER, « Examen critique de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois », (1986) 2 *C.P. du N.* 499, 514 et 519 ; Laval PINEAULT, « Le cadastre et son contexte », (1986) *C.P. du N.* 485, p. 493 ; VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, *Rapport à l'Assemblée nationale*, année financière terminée le 31 mars 1989, p. 109 ; Natalie LANGEVIN, *Les difficultés de la mise en œuvre du programme de réforme cadastrale de 1985*, mémoire de maîtrise, Québec, Faculté des études supérieures, Université Laval, 1994, p. 60, 82, 83 et 114.

35. *Loi modifiant la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois et d'autres dispositions législatives*, L.Q. 1992, c. 29, art. 7.

36. Allocution de madame Lise Bacon, vice-première ministre, ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 2<sup>e</sup> session, 34<sup>e</sup> législature, 16 juin 1992, n<sup>o</sup> 38, p. 2477 et 2478.

37. Martin ZACCARDELLI, « La rénovation cadastrale », *R.D./N.S. – Doctrine – Titres immobiliers – Document 1*, Montréal, 1995, par. 172 et 174 à 180 ; François BROCHU et Berthier BEAULIEU, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale », (1999) 101 *R. du N.* 11, 30 et s. ; François BROCHU, « La rénovation cadastrale et la pratique notariale », *Entracte*, vol. 12, n<sup>o</sup> 5, 15 mai 2003, p. 6 et 7.

l'article 19.2. Cela a pour effet d'insécuriser plusieurs praticiens quant à l'opportunité d'invoquer cette disposition. D'un autre côté, de plus en plus de notaires font référence, dans des actes de vente, à l'article 19.2 et à l'improbabilité d'une quelconque contestation de son application pour expliquer les raisons pour lesquelles cette disposition les dispense d'avoir recours à la prescription ou à un autre remède pour corriger un titre imparfait. Nous croyons enfin qu'il existe des cas pour lesquels des juges ont refusé, oralement, qu'on leur présente des requêtes en prescription pour régler des problèmes de titre qui pouvaient l'être par l'article 19.2 L.F.R.C.Q. Comme les paroles s'envolent, ces cas sont toutefois difficiles à inventorier.

Revenons à notre question de départ qui consiste à savoir si l'article 19.2 L.F.R.C.Q. représente un correctif aussi efficace, voire meilleur, que la prescription dans le contexte d'un vice de titre en territoire rénové. Nous nous servons des faits rapportés dans quatre décisions en matière de prescription rendues en 2006 pour répondre par l'affirmative.

Dans une première affaire<sup>38</sup>, Pauline Légaré avait acquis d'André Bronier, en 1967, une partie des lots 82 et 83 du cadastre de la paroisse de St-Dunstan du Lac Beauport, circonscription foncière de Québec. Un certificat de localisation, préparé à sa demande en 1973, révéla que l'immeuble qu'elle avait acquis ne portait en réalité que sur une partie du lot 83. Voulant rétablir les faits, elle s'adressa à un notaire qui rédigea et fit publier, en 1974, une déclaration unilatérale, plutôt qu'un acte de correction bilatéral, dans laquelle M<sup>me</sup> Légaré relatait l'erreur de désignation contenue dans son titre d'acquisition. Le plan cadastral fut rénové en novembre 2000 de sorte que la propriété de M<sup>me</sup> Légaré devint le lot 1 821 680 du cadastre du Québec. Cinq ans plus tard, M<sup>me</sup> Légaré vendit cet immeuble. La notaire qui reçut l'acte de vente y inclut la clause suivante :

Le vendeur déclare que lors de l'achat de l'immeuble, objet des présentes, [...] le 14 septembre 1967, [...] la désignation a été établie comme suit : un lopin de terre [...] désigné comme faisant partie des lots numéros quatre-vingt-deux et quatre-vingt-trois [...]. Cette désignation était erronée en ce sens qu'il s'agissait d'une partie du seul lot 83 du susdit cadastre. Une déclaration unilatérale par la venderesse, voulant rétablir les faits a été publiée sous le numéro 772 069. Cette

---

38. *Légaré et Bureau de la publicité de la circonscription foncière de Québec*, 2006 QCCS 644.

déclaration étant insuffisante en soi, il aurait fallu un nouvel acte de vente entre les parties originales, ce qui était impossible à l'époque et aussi de nos jours. *Au chapitre des correctifs il ne reste que la requête en reconnaissance du droit de propriété par prescription décennale.* La venderesse déclare et certifie avoir confié le mandat de présenter telle requête [...]. L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de ce que ci-dessus et accepte d'acquérir l'immeuble avant même l'obtention du jugement.<sup>39</sup>

À notre avis, il est inexact de prétendre que la requête en prescription était le seul correctif possible dans les circonstances. Après avoir relaté de manière exemplaire le problème qui touchait le titre de M<sup>me</sup> Légaré, la notaire aurait dû signaler l'existence de l'article 19.2 L.F.R.C.Q. au lieu de proposer la piste de la prescription. C'est précisément pour éviter à un propriétaire de faire corriger un titre ancien par jugement ou au moyen d'un acte bilatéral que l'article 19.2 a été adopté. Dans le cas présent, la rénovation cadastrale démontre, en quelque sorte, que les limites du lot 1 821 680 coïncident avec celles de la partie du lot 83 acquise en 1967. Le risque qu'une personne tente à la fois de renverser la présomption de l'article 19.2 et de revendiquer un titre sur le lot 1 821 680 est donc nul. La protection offerte par la rénovation cadastrale aurait, en définitive, été suffisante pour régler le problème de titres.

Un deuxième recours à la prescription aurait pu, selon nous, être évité dans un dossier qui diffère légèrement de celui que nous venons de voir<sup>40</sup>. En 1964, M<sup>me</sup> Gladys Harper Wade avait vendu un ensemble de lots et de parcelles à une compagnie. Une partie du lot 631 du cadastre de la paroisse de Saint-Romuald d'Etchemin, dont la venderesse était propriétaire depuis 1950, avait cependant été omise dans l'acte de vente. La partie oubliée du lot 631 fut jointe aux lots acquis par la compagnie pour former, lors de la rénovation cadastrale réalisée dans les années 1980, un lot unique qui fut vendu à la demanderesse, Domaine Longwood s.a. Il devint finalement le lot 2 155 602 du cadastre du Québec, lot pour lequel la demanderesse croyait avoir un titre de propriété exempt de vice. Le tribunal accueillit la requête en prescription présentée par la demanderesse dans le but de corriger son titre. D'une part, aucune inscription à l'index des immeubles du lot 631, ou des lots subséquents, ne contredisait la prétention du possesseur. D'autre part, la demanderesse et ses auteurs avaient été en possession utile de

39. L'italique est de nous.

40. *Domaine Longwood s.a. et Officier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Lévis*, 2006 QCCS 1635.

l'immeuble depuis 1964. Toutes les conditions étaient donc réunies pour donner effet à la prescription acquisitive. Sans même avoir consulté le certificat de localisation déposé au dossier, les faits nous laissent toutefois croire que la présomption de l'article 19.2 L.F.R.C.Q. aurait été suffisante pour corriger le vice de titre de la demanderesse. Le risque que M<sup>me</sup> Harper Wade ou un tiers revendiquent la propriété de la partie du lot 2 155 602 qui correspond à l'ancienne partie du lot 631, omise lors de la vente de 1964, paraît nul. Étant déjà protégée par l'article 19.2 L.F.R.C.Q., la demanderesse n'aurait pas eu besoin de la couverture additionnelle offerte par la prescription acquisitive. Il aurait suffi pour le notaire de relater, dans un acte de vente plutôt que dans une requête en prescription, les éléments (possession, absence d'inscription adverse au registre foncier) lui permettant de croire en l'absence de remise en question du droit exercé par le demandeur. Pour compléter le tout, l'acte de vente pourrait contenir une reconnaissance volontaire<sup>41</sup>, par les voisins, du droit du possesseur dans le lot 2 155 602, de manière à fermer la porte à un renversement de la présomption de l'article 19.2 L.F.R.C.Q.

Un problème qualifié d'« empiètement » est à l'origine d'un troisième cas de prescription acquisitive en territoire rénové et mérite d'être commenté<sup>42</sup>. L'acte de vente du lot 1 988 815, conclu en 2005, contenait la clause suivante : « L'immeuble présentement vendu empiète sur une largeur de 6,98 m sur la propriété voisine. Le vendeur s'engage à assurer les frais pour régulariser la propriété du lot. » De fait, le certificat de localisation révélait un surplus en largeur pour ce lot par rapport au titre de propriété du vendeur. Alors que la chaîne des titres mentionnait que les lignes est et ouest d'une partie du lot 111 du cadastre de la paroisse de Beauport mesuraient 20,42 m, le cadastre rénové en reconnaissait 27,40 m. Comme d'habitude, il aurait été impossible pour un notaire de prendre une décision quant aux conséquences de cette discordance sans l'éclairage que seul un arpenteur-géomètre peut apporter dans de telles circonstances. Selon le certificat de localisation, « lors du dépôt de la rénovation cadastrale en février 2004, le rénovateur avait déjà constaté un surplus de terrain par rapport au titre de propriété. Ce surplus ne se prend pas au détriment des propriétés voisines ». Il était donc inexact d'indiquer, dans l'acte de vente de 2005, qu'il s'agissait d'un cas d'empiètement étant donné que le surplus en

41. C.c.Q., art. 2938, al. 1.

42. *Lepire et Gagnon*, 2006 QCCS 763.



largeur du lot 1 988 815 n'avait aucune incidence sur la contenance des lots voisins<sup>43</sup>. Il nous apparaît clair, vu l'absence de risque de contestation par les voisins, que la « présomption simple de concordance entre la description du lot contenue dans les titres de propriété et celle du plan de rénovation cadastrale », prévue à l'article 19.2 L.F.R.C.Q., aurait pu être invoquée au lieu de la prescription acquisitive. Pour plus de sûreté, il aurait suffi de faire comparaître les voisins à l'acte de vente et de reproduire, dans cet acte, un extrait judicieusement choisi du certificat de localisation.

Bien qu'il ne tienne que sur quelques lignes, un quatrième jugement rendu en 2006 est suffisamment explicite pour permettre de conclure que la présomption de l'article 19.2 L.F.R.C.Q. aurait été aussi efficace et moins coûteuse que la prescription acquisitive pour régler une vieille erreur de désignation cadastrale<sup>44</sup>. La décision par laquelle le juge Boisvert a attribué le lot 2 150 369 à la fabrique de la paroisse Saint-Martin-de-Val-Bélair sur la base de la prescription indique ceci :

Les trois mis en cause ont signé des déclarations attestant qu'ils ont pris connaissance du contenu de la requête [en prescription] et qu'ils n'ont aucune objection à formuler quant aux conclusions de cette requête qu'ils ont reçue pour valoir bonne et valable signification.

Considérant qu'il n'y a personne à qui la requête pourrait être utilement signifiée ;

Considérant qu'il y a lieu d'accueillir la requête de façon à corriger les conséquences de l'erreur de description contenue à l'acte de vente publié le 10 juin 1939 sous le numéro 257 043.

Ce jugement met en évidence le fait que personne ne risque de soulever l'irrégularité du titre de la fabrique sur l'immeuble qui, à la suite de la rénovation cadastrale, est devenu le lot 2 150 369. Par conséquent, la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* cor-

---

43. L'affaire *Ebrahim c. Québec (Ministère du Revenu)*, 2006 QCCS 5187 (C.S.), constitue un exemple de véritable empiètement sur une partie de lot rénové qui ne pouvait être régularisé qu'au moyen de la prescription acquisitive. À notre avis, le rénovateur aurait pu prendre la liberté de ne pas cadastrer de manière indépendante la partie de ruelle dont M. Ebrahim était clairement possesseur. Si le rénovateur avait regroupé le terrain de M. Ebrahim et la partie de ruelle que ce dernier occupait de manière à former un seul lot, la présomption de l'article 19.2 L.F.R.C.Q. aurait dispensé M. Ebrahim d'obtenir un titre au moyen de la prescription acquisitive.

44. *Fabrique de la paroisse St-Martin-de-Val-Bélair et D'Amour*, 2006 QCCS 1617.

rige ce vice de titre tout aussi efficacement que le fait la prescription acquisitive, dans la mesure où le notaire prend la peine de fournir des explications. En d'autres mots, le notaire doit idéalement laisser, dans l'acte par lequel la fabrique cède son immeuble, une trace à l'intention des prochains examinateurs de titres quant aux raisons qui l'ont conduit à s'appuyer sur la présomption de l'article 19.2.

En conclusion, les vices de titres qui touchent des lots rénovés peuvent, dans certaines circonstances, être corrigés d'office par le jeu de l'article 19.2 L.F.R.C.Q. plutôt que par la prescription acquisitive. Un certificat de localisation sera souvent le sésame qui permettra de se prévaloir en toute confiance de cette disposition. Le notaire doit, en effet, avoir l'assurance que la rénovation cadastrale a été réalisée dans les règles de l'art, c'est-à-dire qu'elle a corrigé un problème au lieu d'en créer un, s'il veut être certain que personne ne pourra renverser la présomption d'exactitude qui se rattache au cadastre rénové. Un certificat de localisation permet de répondre à cette interrogation lorsque l'arpenteur-géomètre qui l'a rédigé s'est conformé au *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*<sup>45</sup>. Le fait de prévoir une intervention des voisins et de reproduire un extrait du certificat de localisation dans l'acte de vente permet, enfin, au notaire qui s'appuie sur l'article 19.2 pour corriger un vice de titres, d'éviter qu'un doute surgisse dans l'esprit des examinateurs de titres qui prendront connaissance de son acte dans le futur.

## 1.2 La prescription acquisitive dans un contexte contentieux

Moins succinctes que celles rendues sans opposition, les décisions portant sur la prescription acquisitive dans un contexte contentieux sont souvent l'occasion, pour les tribunaux, de rappeler des principes fondamentaux. Voici, en vrac, quelques-uns des points à retenir des principales décisions rendues en 2006 :

- Le fait que plusieurs personnes circulent sur un lot n'opère pas une interruption de la prescription dans la mesure où les passants ne se croient pas propriétaires et ne revendiquent aucun titre<sup>46</sup>.

45. R.R.Q., c. A-23, r. 7.1.

46. *St-Yves c. Thomas Bellemare inc.*, 2006 QCCS 5524.

- La prescription acquisitive commence à courir à compter de l'émission du billet de location plutôt qu'à partir de la délivrance des lettres patentes qui en découlent<sup>47</sup>.
- Un démembrement du droit de propriété (sauf une servitude) peut être acquis par prescription, même s'il s'agit d'un démembrement innommé<sup>48</sup>.
- L'*animus* est un élément essentiel de la possession. Le fait pour une personne de reconnaître formellement le droit de propriété d'un tiers sur un immeuble l'empêche d'en être considérée possesseur et, par conséquent, de pouvoir l'acquérir par prescription<sup>49</sup>. La tolérance ne peut servir d'assise à la prescription<sup>50</sup>.
- La présence d'une clôture entre deux lots ne signifie pas forcément qu'il y a eu possession jusqu'à cette limite. C'est le cas, notamment, des clôtures érigées pour garder des animaux. La preuve de l'occupation du terrain jusqu'à la clôture doit être faite pour pouvoir l'acquérir par prescription<sup>51</sup>. Des témoignages peuvent alors être déterminants<sup>52</sup>.
- Le bornage n'est pas constitutif de droits mais déclaratif, c'est-à-dire qu'il ne fait que constater une situation. Il doit donc éventuellement être complété par un jugement en prescription<sup>53</sup>.

## 2. DÉCISIONS SE RAPPORTANT À LA PUBLICITÉ DES DROITS

La jurisprudence en matière de publicité des droits est, généralement, moins abondante que celle relative à la prescription acquisitive. C'est encore le cas en 2006. Alors que plusieurs décisions, portant par exemple sur des demandes de radiation d'une hypothèque légale<sup>54</sup>, se passent de commentaires, nous en avons retenu

---

47. *Hill c. Bouchard*, 2006 QCCS 449 ; *Vallerand c. Bélanger*, 2006 QCCS 97.

48. *Fortier c. Grenier*, 2006 QCCS 1929.

49. *Dion c. Cossette*, 2006 QCCS 957.

50. *Dunn c. Léveillé*, 2006 QCCS 1183.

51. *Harvey c. Thibault*, 2006 QCCS 1004.

52. *9134-2535 Québec inc. c. Hébert-Green*, 2006 QCCS 3485 ; *Piau c. Lapointe*, 2006 QCCS 3043.

53. *Richard-Thibault c. Charest*, 2006 QCCS 1387, par. 28.

54. *Grudis c. 9050-2014 Québec inc.*, 2006 QCCS 5270 ; *Habitations Tivoli inc. c. Acier léger Technofab inc.*, 2006 QCCS 2262.

quelques-unes touchant la question des droits soumis ou admis à la publicité (2.1) et l'opposabilité des droits (2.2).

### 2.1 Les droits soumis ou admis à la publicité

Depuis quelques années, environ 6 % des réquisitions d'inscription sont refusées par l'officier de la publicité des droits. Ces refus découlent principalement du fait que les auteurs des réquisitions ont commis des fautes d'inattention<sup>55</sup>. Seulement 10 % des cas de refus concernent des problèmes de fond. C'est notamment le cas lorsque les réquisitions concernent des droits qui ne sont pas admis à la publicité foncière<sup>56</sup>.

La question de savoir si une offre de sous-location d'un local commercial peut être publiée au registre foncier s'est posée dans l'affaire *Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada c. Télé-cinéma Taurus inc.*<sup>57</sup>. Une telle offre avait été publiée par le défendeur en avril 2004 et le demandeur, propriétaire des lieux, en requerrait la radiation afin de pouvoir vendre son complexe industriel libre de tous droits. Le demandeur prétendait, sur la base de l'article 2938 C.c.Q., qu'une offre de sous-location n'est pas soumise à la publicité des droits. Le défendeur, pour sa part, soutenait que l'article 1852 C.c.Q., qui permet la publication d'un bail au registre foncier, devait s'appliquer à un contrat de sous-location assimilable à une cession de bail. Le tribunal ordonna la radiation de l'offre de sous-location qu'il considérait avoir été publiée sans droit :

Alors que le législateur permet spécifiquement la publicité d'une cession des droits résultant du bail, il ne permet pas l'inscription au registre d'une convention de sous-location. En effet, le Tribunal considère que la sous-location entraîne la création de nouveaux droits entre un sous-locataire et un sous-locataire, et non la cession des droits du locataire au sous-locataire.<sup>58</sup>

L'exception de l'article 1852 C.c.Q., qui autorise la publication d'un bail au registre foncier malgré le fait que ce contrat soit constitutif d'un droit personnel, doit être interprétée restrictivement et ne

55. C.c.Q., art. 3010 ; Gilles HARVEY, « Le mot de l'Officier », *Entracte*, vol. 13, n° 4, 15 avril 2004, p. 12.

56. Réal CÔTÉ, « Le domaine de la publicité foncière au Québec », *Entracte*, vol. 14, n° 7, 15 juillet 2005, p. 21.

57. 2006 QCCS 845.

58. *Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada c. Télé-cinéma Taurus inc.*, 2006 QCCS 845, par. 148.

peut donc, selon la Cour supérieure, être appliquée à la sous-location.

Un peu dans la même veine, la Cour supérieure s'est prononcée, dans une autre affaire<sup>59</sup>, en faveur de la radiation de l'avis de préinscription d'une action en injonction. L'action préinscrite visait à interrompre des travaux de construction qui menaçaient de porter atteinte à l'exercice de servitudes dûment publiées. La demanderesse s'était prévalu de l'article 2966 C.c.Q. pour préinscrire sa requête introductive d'instance en injonction. Or, cet article autorise uniquement la préinscription des demandes en justice qui concernent « un droit réel soumis ou admis à l'inscription sur le registre foncier ». La requête en injonction intentée contre la défenderesse était plutôt une action de nature personnelle, d'où la conclusion du tribunal d'ordonner la radiation de l'avis de préinscription :

Même si l'action intentée porte indirectement sur un droit réel [des servitudes] que les demanderesse invoquent, l'article 2966 n'a pas pour objet de dénoncer aux tiers tous les recours qui concernent, de près ou de loin, des droits « pouvant éventuellement affecter » le titre d'un immeuble. Ne sont donc visées que les demandes qui concernent un droit réel soumis ou admis à l'inscription. [...] Le droit à la préinscription doit être exercé de bonne foi. Il ne doit pas être utilisé pour négocier, au détriment de la défenderesse, la valeur de rachat des servitudes en cause. Il ne faut pas que le droit à la préinscription devienne une « prise d'otages » des lots affectés par des droits réels déjà publiés.<sup>60</sup>

Ces deux décisions de la Cour supérieure rappellent donc qu'on ne peut publier n'importe quoi au registre foncier et que les articles 2938 et 2962 C.c.Q. sont d'interprétation stricte.

## 2.2 L'opposabilité des droits

Deux décisions, l'une portant l'opposabilité d'un acte de rectification (2.2.1) et l'autre sur l'opposabilité d'une hypothèque radiée de façon erronée (2.2.2), sortent de l'ordinaire et méritent d'être commentées. Nous glisserons également quelques mots sur une décision de la Cour d'appel portant sur l'opposabilité d'une réserve de propriété sur un véhicule routier inscrite au Registre des droits

59. *Immeubles W. Collin inc. c. 9068-8128 Québec inc.*, 2005 QCCS 46235 (C.S.).

60. *Ibid.*, par. 8 et 12.

personnels et réels mobiliers (ci-après : « R.D.P.R.M. ») alors qu'une erreur avait été commise sur la fiche nominative de la personne qui avait la garde du véhicule (2.2.3).

### **2.2.1 La demande de radiation d'un acte de rectification publié sans droit**

En décembre 2005, après plus d'un an de délibéré, la Cour d'appel rendait une décision<sup>61</sup> par laquelle elle reconnaissait qu'Ange-Émile Matte, l'appelant, était bel et bien propriétaire d'un immeuble acquis des frères Roy en 1961 et dont la Société immobilière Alcan ltée (ci-après « SIAL ») revendiquait la propriété. Le tribunal fonda sa décision sur la prescription acquisitive décennale et reconnut que l'appelant avait un titre jusqu'en haut d'un talus d'une hauteur d'une quarantaine de pieds surplombant le lac St-Jean. Le tribunal ordonna, sous prétexte que le dossier ne contenait pas la description de la ligne de séparation entre la propriété de SIAL et celle de l'appelant<sup>62</sup>, que ce dernier fasse procéder, par bornage, à l'établissement de cette ligne que la Cour avait, par ailleurs, établie au « haut du talus »<sup>63</sup>. Il nous semble que le litige aurait pu être tranché sur la base des règles de la publicité foncière plutôt que sur celles de la prescription acquisitive, d'autant que la décision de la Cour d'appel a eu pour effet de retourner les parties à la Cour supérieure, avec toutes les possibilités d'un nouveau débat que cela suppose, ce dont elles auraient certainement préféré se passer.

Le litige origine du fait qu'en 1995, SIAL et son auteur Alcan ont publié au registre foncier un acte unilatéral intitulé « acte de rectification ». L'appelant en demandait la radiation. Cet acte avait pour but de modifier le titre d'Alcan et de SIAL par l'ajout de parties de lots qui, selon leurs prétentions, avaient été omises lorsque leur auteur leur avait cédé certains immeubles situés en bordure du lac St-Jean. Soixante ans auparavant, en 1935, l'Orphelinat agricole St-Joseph de Vauvert avait vendu à SagTrans une partie du lot 16 du deuxième rang du canton Racine, d'une superficie d'environ 5 acres, de même qu'une partie du lot 17-2 ayant une superficie d'environ un acre. Ces parties de lots étaient situées entre la rive du lac St-Jean et une ligne, qualifiée de conventionnelle, qui correspondait vraisemblablement à ce qui allait devenir la cote de 25 pieds de l'échelle

61. *Matte c. Alcan Aluminium ltée*, 2005 QCCA 1262.

62. *Ibid.*, par. 82 et 83.

63. *Ibid.*, par. 77.

d'étiage fixée au quai de Roberval<sup>64</sup>. C'est en effet la cote établie à partir de cette échelle de bois placée à la verticale sur le quai de Roberval qui fut utilisée par SagTrans lorsqu'elle vendit, en 1936, ces mêmes lots à SagPower. L'acte de vente de 1936 précisait notamment que les lots 16 ptie et 17-2 ptie acquis par SagPower étaient séparés des terrains continuant d'appartenir à l'orphelinat par la ligne de 25 pieds. Lorsque SagPower fit subdiviser, en 1937, les parties de lots dont elle était devenue propriétaire pour créer le lot 17-2-1, d'une superficie de 1,47 acres, et le lot 16-1, d'une superficie de 3,52 acres, ces subdivisions furent décrites au livre de renvoi comme étant séparées du résidu « par le contours de niveau établi au point 25.0 au-dessus du zéro de l'échelle d'étiage au quai de Roberval ». Ce sont ces subdivisions 16-1 et 17-2-1 qui furent cédées à Alcan en 1977. L'acte de vente conclu en 1977 en faveur d'Alcan contenait toutefois une « clause spéciale » suivant laquelle la vente comprenait la totalité des biens immeubles de SagTrans et qu'« au cas d'erreur ou d'omission quelconque dans la description ci-devant, un avis au registrateur de la part d'Alcan seule sera suffisant pour corriger ou certifier telle correction ou omission ». En d'autres mots, l'acte de 1977 autorisait Alcan à modifier son titre, ce qu'elle fit lorsqu'elle publia, conjointement avec son ayant droit SIAL, un acte de rectification en 1995. Quant à l'appelant Matte, il avait acquis des frères Roy, en 1961, les terrains voisins de ceux de SagPower, auteur de SIAL. Les frères Roy les avaient eux-mêmes acquis de leur père Clovis Roy dans les années 1950. Ce dernier tenait son titre de l'Orphelinat St-Joseph de Vauvert sur les lots 17-2 et 16 ptie « bornés à la partie vendue et appartenant à Saguenay Power Co. » depuis 1948, c'est-à-dire à la cote de 25 pieds mentionnée au livre de renvoi.

Il apparaît curieux que la Cour d'appel ne soit pas intervenue pour sanctionner ce qui, sous le couvert d'un « acte de rectification », avait toutes les apparences de la confection, par Alcan et SIAL, d'un nouveau titre sur des terrains dont la superficie dépassait pourtant largement les six acres que l'orphelinat avait cédés à leur auteur en 1935<sup>65</sup>. Il est également étonnant que le tribunal ait permis à Alcan

---

64. Sans la moindre explication, la Cour d'appel, au paragraphe 16 de l'arrêt, ne retient toutefois pas cette hypothèse qui est pourtant la plus logique si on tient compte de la superficie des terrains indiquée dans les actes de cession.

65. Les désignations contenues dans l'acte de ratification publié en 1995 n'étaient pas accompagnées d'un plan et ne faisaient pas mention de la superficie des immeubles décrits. D'après nos calculs, ces superficies excéderaient largement celles des terrains que l'orphelinat avait cédés aux auteurs de SIAL en 1935.

et SIAL d'opposer ce « titre », créé en 1995, à l'appelant Matte qui avait publié le sien en 1961. Le tribunal appliqua les articles 2082 et 2089 C.c.B.C. pour donner priorité aux intimés, sous prétexte qu'ils avaient publié en premier les droits que leur avait consentis l'orphelinat en 1935. L'article 2089 C.c.B.C., dont le contenu a été repris à l'article 2946 C.c.Q., concerne des acquéreurs qui « tiennent leur titre respectif du même auteur », ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Les parties avaient certes un « auteur commun »<sup>66</sup>, l'Orphelinat St-Joseph de Vauvert, mais pas le « même auteur ».

Nous croyons que la Cour d'appel aurait dû considérer qu'en plus d'être possesseur, l'appelant Matte était le seul titulaire d'un droit de propriété sur les lots qu'il occupait, c'est-à-dire sur les terrains situés au-delà de la cote de 25 pieds. Le titre de 1935 consenti par l'Orphelinat aux auteurs de SIAL portait sur un immeuble distinct de celui de l'appelant. Il fut représenté sur un plan de subdivision cadastrale l'année suivante. L'inscription par Alcan et SIAL, en 1995, d'un titre venant en conflit avec celui publié par Matte en 1961 aurait dû, dans les circonstances, être fatale aux intimés. Cette solution, fondée sur les règles de la publicité foncière et sur l'interprétation des titres, aurait permis de régler le litige en faveur de l'appelant autrement que par le jeu de la prescription.

### **2.2.2 La correction d'une mention de radiation publiée par erreur**

Quel ordre de priorité doit-on accorder à deux hypothèques grevant le même immeuble lorsque la mention de radiation de la première d'entre elles, effectuée de façon erronée par l'officier de la publicité des droits, a été corrigée peu de temps après la publication de la seconde hypothèque ? C'est à cette intéressante question, ayant comme toile de fond l'informatisation du registre foncier, que le juge Gaétan Dumas a donné réponse dans l'affaire *Caisse populaire Notre-Dame de Fatima c. 3799662 Canada inc.*<sup>67</sup>.

En juillet 1998, M<sup>me</sup> Laurianne Roy avait consenti, en faveur de la caisse populaire Notre-Dame-de-Fatima, une hypothèque sur une partie du lot 9, rang 5 du canton de Whitton ainsi que sur une

66. Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, OAGQ, 1993, par. 270 : « Les titres provenant de l'auteur commun établissent, en outre, la préséance des transactions les unes par rapport aux autres. »

67. 2006 @CCS 98.



partie du lot 56 du canton de Ditchfield dans le rang 1 du village d'Agnès, tous deux situés dans la circonscription foncière de Frontenac. Cette hypothèque avait été dûment publiée le 8 juillet 1998 sous le numéro 193 833. Près de quatre ans plus tard, en décembre 2001, la Caisse populaire donna mainlevée de sa garantie hypothécaire sur la partie du lot 9 seulement. Le 16 janvier 2002, l'officier de la publicité des droits inscrivit une mention, en marge de l'acte d'hypothèque ainsi que dans la colonne « radiation » du feuillet papier de l'index des immeubles du lot 56, suivant laquelle il s'agissait d'une radiation totale (T59787). Cette erreur fut corrigée quelques mois plus tard par l'ajout, dans la colonne « remarques » de l'index des immeubles du lot 56, des mots « corrigé 2002-05-26 » suivis des initiales (H.B.) de l'officier de la publicité des droits (voir figure 1).

|                                    |            |            |        |         |           |          |          |
|------------------------------------|------------|------------|--------|---------|-----------|----------|----------|
| C. (17-2) Fatima De Lamianna Roy   | HYP        | 98-05-12   | 193202 | T 57484 | 23 000 \$ | 28/07/98 | AA 19319 |
| C.P. N-Came Fatima de Lamianna Roy | hypo       | 98/03/08   | 193833 | T 59787 | 73 000 \$ | 06/07/98 | AA 19349 |
| Lamianna Roy et Ralph Lamianna     | Immobilier | 2002-06-04 | 203762 |         |           |          |          |

Figure 1 - Extrait de l'index des immeubles pour le lot 56

Réquisition NO: 59787  
 Présentée le: 2002-01-16  
 l'inscription de: à l'acte HYP  
 résultat du document ou de la  
 réquisition NO: 193833  
 est supprimée H. Bureau  
O.P.A.

Aucune mention de cette correction ne fut portée en marge de l'acte d'hypothèque, de telle sorte que la consultation de cet acte continuait de laisser croire, à tort, que la Caisse populaire avait bel et bien consenti une quittance totale sur les lots 9 et 56 (voir figure 2) alors qu'il s'agissait, en réalité, d'une quittance partielle ne touchant que le lot 9. En d'autres mots, il fallait comprendre le sens de l'annotation particulière faite à l'index des immeubles et consulter l'acte de quittance lui-même pour découvrir que l'hypothèque subsistait sur le lot 56.

Figure 2 - Mention de radiation en marge de l'acte d'hypothèque

Le Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Frontenac fut pleinement informatisé le 9 juin 2003<sup>68</sup>. À compter de cette date, les dispositions du *Règlement provisoire sur le registre foncier* cessèrent d'être applicables dans cette circonscription foncière et cédèrent la place au *Règlement sur la publicité foncière*<sup>69</sup>. Deux ans plus tard, la défenderesse 3799662 Canada inc. se fit consentir par M<sup>me</sup> Roy une hypothèque sur le lot 56, laquelle fut publiée le 18 avril 2005 sous le numéro 12 217 872. Trois mois après, soit le 15 juillet 2005, une correction en bonne et due forme de la radiation fautive de 2002 fut portée à l'index des immeubles numérisé (voir figure 3) et à l'index des immeubles informatisé (voir figure 4) du lot 56, de même qu'au registre des mentions accompagnant l'hypothèque qui avait été publiée en 1998 sous le numéro 193 883 (voir figure 5)<sup>70</sup>. Rappelons que le registre des mentions est une espèce de marge électronique<sup>71</sup> qui permet à l'officier de la publicité des droits d'inscrire les annotations qu'il portait, avant l'informatisation du registre foncier, en marge des documents papier déposés au bureau de la publicité des droits.

| INSTRUCTIONS  | CONSULTER  | COMMANDER        | FACTURE(S) | SAUVEGARDER |
|---|--|------------------|------------|-------------|
| PRÉFÉRENCES   |  |                  |            |             |
| C.F.  | Frontenac  | No d'inscription | Type       | Acte        |
|   |  |                  |            | Rechercher  |
| Index des immeubles   |  |                  |            |             |
| Page numérisée : 001-Frontenac Page(s) 1 de 1 Page précédente Page suivante |  |                  |            |             |
| Section référence   |  |                  |            |             |
| Numero d'inscription  | Remarques  | Avis d'adresse   | Radiations |             |
| 193 833   | Cette radiation totale est supprimée en regard de l'hypothèque<br>Inscription 193 833 modifiée le 2005-07-15 à 10:28 |                  | 59 787     |             |

| Page      | Vue | Zoom | Rotation | 56_image_001                      |          |        |        |
|-----------|-----|------|----------|-----------------------------------|----------|--------|--------|
| 2758/1302 |     | 63%  |          | Vente                             | 98-07-12 | 193282 | 157499 |
|           |     |      |          | C.P. N-D. Fatima de launienne Roy |          |        |        |
|           |     |      |          | C.P. N-D. Fatima de launienne Roy |          |        |        |
|           |     |      |          | hypo                              |          |        |        |
|           |     |      |          | 193833                            |          |        |        |
|           |     |      |          | 2002-06-04                        |          |        |        |
|           |     |      |          | 203762                            |          |        |        |
|           |     |      |          | 73 000 \$                         |          |        |        |
|           |     |      |          | 73 000 \$                         |          |        |        |
|           |     |      |          | MAR 19 2002                       |          |        |        |
|           |     |      |          | 19 349                            |          |        |        |

Figure 3 – Index des immeubles numérisé et « section référence » pour le lot 56

68. Avis n° 52, (2003) 135 G.O. I, 557.

69. *Règlement provisoire sur le registre foncier*, disposition préliminaire ; *Règlement sur la publicité foncière*, art. 94.

70. C.c.Q., art. 3016 ; *Règlement sur la publicité foncière*, art. 73.

71. *Règlement sur la publicité foncière*, art. 22 et 23 ; François BROCHU, « La réglementation relative à la publicité foncière », (2001) 103 R. du N. 335, 363 et 364.

|              |           |                  |            |             |      |            |  |  |
|--------------|-----------|------------------|------------|-------------|------|------------|--|--|
| INSTRUCTIONS | CONSULTER | COMMANDER        | FACTURE(S) | SAUVEGARDER |      |            |  |  |
| PRÉFÉRENCES  |           |                  |            |             |      |            |  |  |
| C.F.         | Frontenac | No d'inscription |            | Type        | Acte | Rechercher |  |  |

## Index des immeubles

|                            |                           |              |
|----------------------------|---------------------------|--------------|
| Circonscription foncière : | Frontenac                 | Dates de m   |
| Cadastre :                 | Canton de Ditchfield      | Droits :     |
| Lot :                      | 56 Rang 1 Village d'Agnès | Radiations : |
| Date d'établissement :     |                           |              |
| Plan :                     |                           |              |
| Concordance :              |                           |              |

| Date de présentation  | Numéro d'inscription  | Nature de l'acte                 | Qualité               | Nom des parties  | Remarques                     |
|---|---|----------------------------------|-----------------------|--|-------------------------------|
| Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2003-06-09 |   |                                  |                       |  |                               |
| 2004-10-07  | 11 761 200  | Hypothèque légale (construction) | Créancier<br>Débiteur | Les Entreprises Périmet Inc.<br>Roy, Laurianne                 | 8 358,53 \$                   |
| 2005-02-14  | 12 075 061  | Hypothèque légale (construction) | Créancier<br>Débiteur | 9022-0906 Québec Inc.<br>Roy, Laurianne                        | 11 749,80 \$                  |
| 2005-04-18  | 12 217 872  | Hypothèque                       | Créancier             | 3799662 CANADA INC.<br>9139-7471 QUÉBEC INC.<br>ROY, Laurianne | 87 000,00 \$                  |
| 2005-07-11  | 12 503 915  | Subrogation légale               | Subrogeant<br>Subrogé | 9139-7471 Québec Inc.<br>3799662 Canada Inc.                   | Réf. : 12 217 872             |
| 2005-07-15  | Inscription 193 833 modifiée à 10:28 (Voir section référence) |                                  |                       |  |                               |
| 2005-07-29  | 12 558 956  | Préavis d'exercice d'un droit    | Créancier<br>Débiteur | 3799662 Canada Inc.<br>Roy Laurianne                           | Réf. : 12 217 872, 12 503 915 |

Figure 4 – Index des immeubles informatisé pour le lot 56

|  |           |                  |            |                  |           |            |  |  |
|--|-----------|------------------|------------|------------------|-----------|------------|--|--|
| INSTRUCTIONS   | CONSULTER | COMMANDER        | FACTURE(S) | SAUVEGARDER      |           |            |  |  |
| PRÉFÉRENCES  |           |                  |            |                  |           |            |  |  |
| C.F.   | Frontenac | No d'inscription |            | Type             | Acte      | Rechercher |  |  |
| Documents : Acte au long <input type="checkbox"/> document de <input type="checkbox"/> <span style="float: right;">Document seulement</span>                                 |           |                  |            |                  |           |            |  |  |
| Sélectionnez le(s) document(s) joint(s), s'il y a lieu   |           |                  |            |                  |           |            |  |  |
| Numéro inscription :   | 193 833   |                  |            | Circ. foncière : | Frontenac |            |  |  |
| DHM de présentation :  |           |                  |            |                  |           |            |  |  |
| <b>Registre des mentions</b>   |           |                  |            |                  |           |            |  |  |
| <b>Correction d'une mention ou d'un état certifié d'inscription antérieurs au système informatisé</b>  |           |                  |            |                  |           |            |  |  |
| Série : Radiation Requisition No : 59 787  |           |                  |            |                  |           |            |  |  |
| L'inscription de radiation totale est erronée et remplacée par: L'inscription des droits hypothécaires est supprimée sur partie du lot 9, rang 5 Canton de Whitton seulement |           |                  |            |                  |           |            |  |  |
| Mention modifiée le 2005-07-15 à 10:17   |           |                  |            |                  |           |            |  |  |
| OPOLITE  |           |                  |            |                  |           |            |  |  |
| Page: 1 sur 14    Zoom: 50%    Rotation: 0°  |           |                  |            |                  |           |            |  |  |
| Al_24_193_833_image_001<br>300 dpi   |           |                  |            |                  |           |            |  |  |
| <b>COMPARAISSENT:</b>  |           |                  |            |                  |           |            |  |  |
| <b>CAISSE POPULAIRE DE NOTRE-DAME DE FATIMA,</b><br>coopérative régie par la Loi sur les caisses d'épargne et de crédit ;<br>ayant son siège social à Québec, Québec, Québec |           |                  |            |                  |           |            |  |  |
| Terminé <span style="float: right;">Internet</span>  |           |                  |            |                  |           |            |  |  |

Figure 5 – Registre des mentions accompagnant l'hypothèque publiée sous le n° 193 833

Lorsque la débitrice Roy fit défaut de rembourser ses deux créancières, la défenderesse 3799662 Canada inc. prétendit que l'hypothèque dont elle était titulaire sur le lot 56 devait avoir priorité sur l'hypothèque de la caisse populaire Notre-Dame-de-Fatima pourtant publiée sept ans auparavant. La défenderesse appuyait sa prétention sur le fait que l'hypothèque de la Caisse populaire, radiée par erreur en 2002, n'avait été réinscrite que le 15 juillet 2005. En d'autres mots, au moment où la défenderesse avait publié sa propre hypothèque, celle de la Caisse populaire lui était inopposable. Le juge donna tort à la compagnie 3799662 Canada inc. pour des raisons qui sont loin d'être convaincantes. Il affirme, en effet, que la quittance de l'hypothèque de la Caisse populaire n'était pas publiée au moment où la défenderesse fit inscrire son hypothèque, de telle sorte que l'hypothèque de la défenderesse doit prendre rang après celle de la Caisse populaire :

Puisque l'article 3057 C.c.Q. prévoit que la radiation résulte d'une inscription et que celle-ci est faite sur le registre des mentions, il faut conclure qu'une radiation n'est pas inscrite tant qu'elle n'est pas portée au registre des mentions. Pour qu'une radiation soit inscrite, encore faut-il qu'elle existe. Il faut se rappeler que le document déposé est un acte de radiation de l'hypothèque pour [le lot 9] et non pour [le lot 56]. La radiation n'ayant pas été portée au registre des mentions en 2002, la défenderesse ne peut prétendre que l'hypothèque de la caisse était radiée lorsqu'elle a publié son acte d'hypothèque. En conséquence, autant l'inscription d'un acte à l'index des immeubles est une formalité essentielle à son enregistrement, le seul dépôt du document ne suffisant pas, autant l'inscription d'une radiation sur le registre des mentions est une formalité essentielle à sa publication. La seule inscription à l'index aux immeubles est insuffisante.<sup>72</sup>

Le juge semble oublier que le registre des mentions n'a été mis en service qu'en juin 2003 dans la circonscription foncière de Frontenac. Avant cette date, c'est la mention de radiation faite en marge des actes d'hypothèque déposés au bureau de la publicité des droits qui permettait aux tiers de constater que les droits d'un créancier hypothécaire étaient éteints<sup>73</sup>. Dans le cas qui nous occupe, une

---

72. *Caisse populaire Notre-Dame de Fatima c. 3799662 Canada inc.*, 2006 QCCS 98, par. 34, 35 et 36.

73. *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, art. 154(4) [en vigueur du 31 août 1995 au 8 octobre 2001] : « On entend, lorsque dans une circonscription foncière il n'y a pas de registre foncier au sens de l'article 2972 du nouveau Code et que ce code fait référence : [4] à l'article 3057, à une inscription qui vise la suppression d'une inscription antérieure sur le registre approprié : une inscription faite en (à suivre...)

mention en marge avait été faite le 16 janvier 2002 (voir figure 2). L'hypothèque de la défenderesse aurait donc dû prendre rang avant celle de la caisse populaire qui était bel et bien radiée.

Le deuxième argument du juge Dumas est plus sérieux :

Puisque la mainlevée publiée était partielle, la défenderesse est présumée savoir que cette mainlevée était partielle. [...] Comme nous l'avons vu, la radiation est publiée suite à [sic] une réquisition. La réquisition d'une radiation est l'acte lui-même. En conséquence, la défenderesse ne pouvait se contenter de l'inscription faite à l'index aux immeubles et devait vérifier l'acte publié. L'article 2943 C.c.Q. empêche donc la défenderesse de plaider qu'elle était de bonne foi. [...] Pour plaider la bonne foi, il faut consulter les registres et les actes (article 2943 C.c.Q., 2<sup>e</sup> alinéa).<sup>74</sup>

Au moment où la défenderesse a publié son hypothèque, le Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Frontenac était pleinement informatisé. Cela signifie que les actes de quittance et de mainlevée avaient été retirés du bureau de la publicité des droits pour être conservés dans un centre d'archivage sans avoir été numérisés. Il demeurait néanmoins possible d'en obtenir une copie, au coût de un dollar, dans les 24 heures après en avoir fait la demande. Était-il nécessaire de consulter l'acte de quittance ? Non. La situation, à notre point de vue, n'a pas changé par rapport aux principes qui prévalaient sous le régime de l'ancien Code : l'examen de la mention de radiation faite par l'officier de la publicité des droits en marge d'un acte d'hypothèque (ou au registre des mentions depuis l'informatisation du registre foncier) est suffisant<sup>75</sup>. Quant à l'article 2943 C.c.Q. auquel fait référence le juge

---

(...suite)

marge du document ou de la réquisition constatant le droit dont la radiation est recherchée. Il est fait référence sur le registre approprié au numéro d'inscription de la réquisition qui autorise la radiation » ; *Règlement provisoire sur le registre foncier*, art. 57, al. 1 (en vigueur du 1<sup>er</sup> janvier 1994 jusqu'au 9 octobre 2001) : « L'inscription de la réduction ou de la radiation d'une inscription est faite en marge de la réquisition constatant le droit qui fait l'objet de la réduction ou de la radiation. En outre, il est fait référence sur le registre, à l'exclusion de l'index des noms, en regard du droit visé, au numéro d'inscription de la réduction ou de la radiation. » C.c.B.C., art. 2152.

74. *Caisse populaire Notre-Dame de Fatima c. 3799662 Canada inc.*, 2006 QCCS 98, par. 41, 43 et 44.

75. Jean GAGNON, *L'examen des titres immobiliers*, 2<sup>e</sup> éd., Sherbrooke, Éd. Quid Juris, 1994, p. 25 ; Denys-Claude LAMONTAGNE, « L'inscription des radiations sur l'index des immeubles ; la garantie qui s'y rattache », (1982-83) 85 *R. du N.* 180, 183.

Dumas, il porte sur la connaissance des droits rendus opposables à la suite d'une inscription au registre foncier. L'application de cette disposition ne peut être étendue à la radiation qui consiste non pas à inscrire mais à « désinscrire »<sup>76</sup> un droit.

On ne peut, selon nous, reprocher à la défenderesse 3799662 Canada inc. de s'être fiée à la mention qui apparaissait en marge de l'acte d'hypothèque consentie par M<sup>me</sup> Roy à la caisse populaire. Elle est tombée dans un piège involontairement tendu par l'officier de la publicité des droits et ne devrait pas avoir à en payer le prix. Quant à la connaissance informelle que la compagnie aurait pu avoir de l'existence de la mainlevée non publiée, elle ne supplée pas le défaut de publicité<sup>77</sup>, c'est-à-dire l'absence d'inscription de la mainlevée en marge de l'acte d'hypothèque. Reste à voir si la Cour d'appel, devant qui cette affaire a été soumise, parviendra à la même conclusion.

### **2.2.3 Les conséquences d'une erreur sur une fiche nominative du R.D.P.R.M.**

Lorsque la fiche nominative de l'acheteur d'un véhicule routier contient une mauvaise date de naissance, peut-on dire que cette erreur a pour effet d'invalider la publication de la réserve de propriété d'un vendeur à tempérament ou de ses ayants droits ? C'est à cette question qu'a répondu la Cour d'appel dans l'affaire *Roy (Syndic de)*<sup>78</sup>. Le contexte était simple : le syndic à la faillite de M<sup>me</sup> Roy refusait la réclamation de General Motors Acceptance Corporation du Canada (GMACC), compagnie à qui le vendeur à tempérament de l'automobile avait cédé sa réserve de propriété, parce que la publication de la réserve était « imparfaite ». Selon le syndic, l'erreur dans la date de naissance de M<sup>me</sup> Roy, l'utilisatrice du véhicule, faisait en sorte qu'il était impossible de consulter la fiche nominative la concernant. Cela contrevenait à l'article 1745 C.c.Q. qui exige que la réserve de propriété soit publiée au R.D.P.R.M. pour être opposable aux tiers. Le syndic admettait, en revanche, que la consultation de la fiche descriptive du véhicule routier lui avait permis de connaître l'existence du droit de GMACC, ce qui ne remédiait toutefois pas, à son point de vue, à l'irrégularité de la fiche nominative et, par voie de conséquence, à l'absence d'opposabilité.

76. Denys-Claude LAMONTAGNE et Pierre DUCHAINE, *La publicité des droits*, 4<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2004, par. 378.

77. C.c.Q., art. 2963.

78. *Roy (Syndic de)*, 2006 QCCA 330.

La Cour d'appel, comme l'avait fait la Cour supérieure, rejeta en toute logique les arguments du syndic en s'appuyant, notamment, sur l'article 46 du *Règlement sur le registre des droits personnels et réels mobiliers*<sup>79</sup> qui dispose que la recherche concernant un véhicule routier s'effectue « à partir de son numéro d'identification ». Malgré l'erreur commise sur la fiche nominative, la publicité au R.D.P.R.M. demeurait donc efficace :

[31] Le régime de publicité applicable aux véhicules routiers comporte en effet un mécanisme par lequel, au contraire des autres biens meubles, deux fiches sont obligatoirement et invariablement établies au R.D.P.R.M. D'une part, il y a la fiche nominative, qui doit indiquer le nom du constituant ou du titulaire du droit et, lorsque celui-ci est une personne physique, sa date de naissance, élément qui permet de confirmer l'identité de la personne. D'autre part, il y a la fiche descriptive qui contient le numéro d'identification du véhicule. [...]

Les dispositions réglementaires applicables à l'inscription des véhicules routiers font de ces derniers, comme en matière immobilière, « l'objet premier de la recherche effectuée par les tiers », en l'occurrence au R.D.P.R.M. Même si la recherche par nom n'est pas interdite en pareil cas, contrairement à ce qui se produit normalement dans le cas du registre foncier, celui qui consulte le R.D.P.R.M. en vue de se renseigner sur les droits qui affectent un véhicule routier ne peut se contenter d'une telle recherche. Il doit faire une recherche par numéro d'identification du véhicule, ce qui lui permet de s'assurer de l'exactitude et du caractère complet des renseignements qu'il obtient. [...]

La constitution du système dualiste propre aux véhicules routiers se veut une façon d'assurer au mieux la publicité des droits et l'information du tiers. En corollaire, le tiers qui se renseigne doit procéder à une recherche complète et ne peut prétendre ignorer ce qui, dans les faits, figure au registre, une simple vérification des deux types de fiches disponibles lui donnant accès aux renseignements souhaités. La validité de l'inscription ne peut pas être tributaire des efforts ou des erreurs de consultation du chercheur, mais doit être évaluée en fonction du contenu matériel du registre quant au bien en cause.

En l'espèce, une démarche conforme à la réglementation applicable donnait accès à la fiche pertinente et permettait à l'appelante de trouver la mention de la réserve de propriété de l'intimé. L'appelante (qui a, du reste, obtenu l'information recherchée) a été adéquatement informée du droit de l'intimé sur les véhicules en cause et le système de publicité a donc atteint son objectif.<sup>80</sup>

79. R.R.Q., c. C-1991, r. 5.

80. Roy (*Syndic de*), 2006 QCCA 330, par. 31, 35, 36 et 37.

En définitive, les conséquences d'une erreur apparaissant sur une fiche nominative sont nulles lorsque le droit que l'on souhaite rendre opposable aux tiers porte sur un véhicule routier visé par l'article 15 du *Règlement sur le registre des droits personnels et réels mobiliers*. Il n'en est évidemment pas de même pour un droit portant sur un autre bien meuble, la fiche nominative constituant alors la seule clé d'accès aux informations que contient le R.D.P.R.M.

### CONCLUSION

Tout bilan est généralement propice à la formulation de vœux. C'est le cas pour 2007 en matière de prescription et de publicité des droits. Nous nous contenterons d'exprimer deux souhaits que nous croyons réalistes. Tout d'abord, que la demande de modification législative de l'article 2918 C.c.Q., présentée en 2005 dans le but de revenir à un système de « reconnaissance judiciaire du droit de propriété », se traduise par le dépôt d'un projet de loi en 2007. Il en va de la sécurité des titres de propriété, que seul un jugement en prescription peut garantir depuis l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* lorsque l'examen des titres translatifs de propriété ne remonte pas jusqu'en 1964. Il en va également de la durée des examens de titres qui s'allonge sans cesse puisque l'année butoir demeure 1964, peu importe le moment où le notaire s'acquitte de cette tâche complexe<sup>81</sup>. Notre deuxième souhait porte sur les mémos de refus émis par l'officier de la publicité des droits. Un comité a récemment été créé dans le but d'améliorer le texte de ces mémos et de mieux communiquer aux praticiens les règles qui conduisent à l'admission ou au rejet de leurs réquisitions d'inscription<sup>82</sup>. Il y a lieu d'espérer que les travaux de ce comité se traduisent par une diminution des irritants, souvent causés par l'incompréhension de règles prévues au Code civil, dont se plaignent plusieurs notaires.

Si nous devons maintenant nous laisser aller à exprimer nos souhaits les plus fous, l'implantation d'un système de publicité foncière doté d'une force probante de même que la numérisation des plans cadastraux non rénovés figureraient en tête de liste. Ayant la quasi-certitude que ces projets, qui ne relèvent pourtant pas de l'utopie, ne seront pas réalisés cette année, nous attendrons un

---

81. F. BROCHU, *loc. cit.*, note 18 ; pour certains droits, comme les servitudes, l'examen des titres doit remonter jusqu'au cadastre.

82. G. HARVEY, *loc. cit.*, note 55.



moment plus propice pour parler d'un retour à l'idée d'une vaste opération de report de droits. Il ne suffit pas de savoir viser, encore faut-il bien choisir ses cibles.