

# NOUVELLE POSOLOGIE POUR LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE IMMOBILIÈRE

François BROCHU

Volume 105, numéro 2, septembre 2003

10<sup>E</sup> ANNIVERSAIRE DU *CODE CIVIL DU QUÉBEC*

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1045928ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1045928ar>

[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. (2003). NOUVELLE POSOLOGIE POUR LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE IMMOBILIÈRE. *Revue du notariat*, 105(2), 735–760.  
<https://doi.org/10.7202/1045928ar>

# NOUVELLE POSOLOGIE POUR LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE IMMOBILIÈRE

**François BROCHU\***

INTRODUCTION . . . . .	737
1. L'évolution de la prescription acquisitive envisagée lors de la nouvelle codification . . . . .	737
1.1 Le rôle de la prescription sous le <i>Code civil</i> <i>du Bas Canada</i> . . . . .	737
1.2 Les pistes de réflexion ayant conduit à la réforme des règles sur la prescription . . . . .	740
1.3 Le nouveau rôle de la prescription prévu au <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	742
2. L'évolution de la prescription acquisitive vécue depuis l'entrée en vigueur du <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	744
2.1 Le maintien du rôle traditionnel de la prescription acquisitive . . . . .	745
2.2 La réduction de la durée de la possession . . . . .	748
2.3 La nécessité d'un jugement . . . . .	753
CONCLUSION . . . . .	760

---

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



## INTRODUCTION

La prescription acquisitive<sup>1</sup> a connu, au cours des dix dernières années, une évolution non dépourvue de rapport avec celle de la publicité foncière. Alors que la prescription avait toujours été considérée comme un indispensable mode de preuve des titres de propriété, elle s'est vu conférer un rôle marginal par le *Code civil du Québec* sanctionné en 1991<sup>2</sup>. Les difficultés d'implantation de la réforme du système de publicité foncière, telles que vécues dans les mois qui suivirent la mise en vigueur du nouveau Code en 1994, ont cependant contraint le législateur à faire marche arrière. Elles ont permis à la prescription de conserver son rôle traditionnel moyennant, toutefois, certains aménagements.

Les dispositions avant-gardistes envisagées par le législateur au moment de l'adoption du Livre huitième du *Code civil du Québec* seront examinées en première partie. Étant donné l'abrogation, en décembre 2000<sup>3</sup>, de ces dispositions porteuses de conséquence en ce qui concerne le rôle de la prescription acquisitive, une étude des principales règles applicables aujourd'hui, c'est-à-dire dix ans après l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, sera présentée en deuxième partie.

### 1. L'évolution de la prescription acquisitive envisagée lors de la nouvelle codification

#### 1.1 Le rôle de la prescription sous le Code civil du Bas Canada

Sous le régime du *Code civil du Bas Canada*, la prescription acquisitive constituait un moyen de transformer une situation de fait, c'est-à-dire la possession d'un meuble ou d'un immeuble, en

1. Le terme « usucapion » est également utilisé, en France surtout, pour désigner cette forme de prescription.
2. *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c. 64; Jean PINEAU, « La philosophie générale du nouveau *Code civil du Québec* », (1992) 71 *R. du B. can.* 423, 431.
3. L.Q. 2000, c. 42, art. 10.

situation de droit<sup>4</sup>. Même si ce mode d'acquisition pouvait paraître injuste, puisqu'en certaines circonstances il dépouillait certaines personnes de leur droit à l'avantage de simples possesseurs, la prescription acquisitive a toujours eu pour mission d'assurer la paix sociale<sup>5</sup>. À défaut d'un système de publicité foncière doté d'une force probante, la prescription constituait un mode de preuve destiné à « confirmer plus ou moins commodément un titre qui nous appartient déjà »<sup>6</sup>. Les fonctions acquisitive et probatoire de la prescription s'entrecroisaient, la seconde étant le résultat de la première<sup>7</sup>.

Le système québécois de publicité des droits se limitait, par opposition à la prescription acquisitive, à départager les droits contradictoires d'ayants cause d'un même auteur en fonction de leur date de publication<sup>8</sup>. En effet, contrairement à la situation qui prévaut dans certains systèmes juridiques où l'inscription, parce qu'elle opère le transfert des droits, prouve l'existence du titre de propriété<sup>9</sup>, la formalité québécoise de l'inscription des droits ne permettait pas de dire qu'un droit publié est un droit valable. C'est principalement l'expertise des juristes qui contribuait à écarter, grâce à de longs examens des conventions déposées aux « bureaux d'enregistrement », les doutes quant à la valeur d'un titre de propriété. La publicité des droits ne jouissait donc, au Québec, d'aucun effet probatoire : elle n'offrait aux acquéreurs aucune garantie quant à l'existence et à la validité des droits de leur auteur.

---

4. Pierre MARTINEAU, *La prescription*, coll. « Traité élémentaire de droit civil », Montréal, P.U.M., 1977, p. 17.

5. BIGOT-PRÉAMENEU, « Présentation [du titre vingtième] au Corps législatif, et exposé des motifs », 8 mars 1804, dans P.A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, t. 15, Paris, 1827, p. 573.

6. Denis VINCELETTE, *La possession*, R.D./N.S., « Biens », Doctrine, Document 5, par. 578; Louis JOSSERAND, *Cours de droit civil positif*, t. 1, 2<sup>e</sup> éd., Paris, Sirey, 1932, par. 1567; Berthier BEAULIEU, *Le bornage*, R.D./N.S., « Biens », Doctrine, Document 9, par. 47; Pierre-Basile MIGNAULT, *Le droit civil canadien*, t. 9, Montréal, Wilson & Lafleur, 1916, p. 336.

7. BIGOT-PRÉAMENEU, « Présentation [du titre vingtième] au Corps législatif, et exposé des motifs », 8 mars 1804, dans P.A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, t. 15, Paris, 1827, p. 573; Léon HENRI, Jean MAZEAUD et François CHABAS, *Leçons de droit civil*, t. 2, vol. 2 (Biens), 8<sup>e</sup> éd., Paris, Montchrestien, 1994, par. 1507; Philippe JESTAZ, « Prescription et possession en droit français des biens », *Dalloz* 1984, chron. IV, p. 28.

8. Art. 2089 C.c.B.C.

9. C'est le cas, notamment, des systèmes de publicité foncière australien, allemand et suisse; François BROCHU, « Le système Torrens et la publicité foncière québécoise », (2002) 47 R.D. McGill 625-665.

Conformément au mandat qui leur avait été confié, les commissaires chargés de la rédaction du *Code civil du Bas Canada* s'étaient contentés de reprendre le contenu de la Coutume de Paris lorsqu'il avait été question de déterminer la période de temps au bout de laquelle s'accomplirait la prescription acquisitive. C'est ainsi que les prescriptions acquisitives immobilières de dix ans<sup>10</sup> et de trente ans<sup>11</sup> prirent place dans l'ancien Code civil québécois.

Plusieurs critères devaient être respectés pour pouvoir invoquer la prescription acquisitive décennale d'un droit de propriété<sup>12</sup>. En plus d'être en possession utile d'un immeuble<sup>13</sup>, le possesseur devait, d'une part, justifier cette possession au moyen d'un titre translatif de propriété qui ne soit pas nul pour défaut de forme<sup>14</sup> et croire, d'autre part, qu'il avait transigé avec le véritable propriétaire de l'immeuble au moment de l'acquisition de son droit réel<sup>15</sup>. La connaissance, par l'acquéreur, d'un vice dans la chaîne de titres de son auteur l'empêchait de se prévaloir de la prescription décennale, parce qu'elle était considérée comme un signe de sa mauvaise foi. Il était, en revanche, indifférent que le possesseur sache ou ignore que son propre titre était vicié<sup>16</sup>. L'exigence d'une acquisition réalisée non seulement de bonne foi, mais aussi en vertu d'un titre translatif de propriété, rendait l'application de la prescription décennale difficile et peu fréquente en comparaison avec la prescription trentenaire qui était plus usitée. En effet, lorsque le possesseur ne remplissait pas les exigences de la bonne foi ou du juste titre pour prescrire par dix ans, il pouvait envisager de se rabattre sur une prescription reposant sur une possession de trente ans<sup>17</sup>. La prescription trentenaire ne requérait « le support

10. Art. 2251 C.c.B.C.

11. Art. 2242 C.c.B.C.

12. Contrairement au droit français, la prescription décennale ne pouvait être utilisée pour acquérir un démembrement du droit de propriété au Québec : on ne pouvait acquérir qu'un droit de propriété au moyen de la prescription de 10 ans.

13. Art. 2193 C.c.B.C.: « Pour pouvoir prescrire au moyen de la possession, il faut qu'elle soit continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire. »

14. Art. 2254 C.c.B.C.; P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 4, par. 115 à 123.

15. Art. 2253 C.c.B.C.

16. P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 4, par. 129 à 131.

17. Art. 2242 C.c.B.C.; la prescription trentenaire était notamment utile pour permettre à un propriétaire d'acquérir la propriété d'un immeuble sur lequel il empiétait, c'est-à-dire la partie de l'immeuble possédée « au-delà de la contenance [de son] titre » : art. 2210 C.c.B.C. et P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 4, par. 76.

d'aucun titre pour produire ses effets »<sup>18</sup>, de telle sorte qu'une possession de longue durée prévalait sur les titres d'un propriétaire négligent<sup>19</sup>, peu importe que le prescriptionnaire<sup>20</sup> ait été de bonne ou de mauvaise foi.

### **1.2 Les pistes de réflexion ayant conduit à la réforme des règles sur la prescription**

La remise en question du rôle de la prescription acquisitive a pris place à l'intérieur du processus plus global de la réforme du *Code civil du Bas Canada*<sup>21</sup> et des règles relatives à la publicité foncière. Le rapport final de l'Office de révision du Code civil (ORCC), déposé à l'Assemblée nationale en 1978, insistait sur la nécessité d'instaurer une « confiance absolue » dans les titres. L'absence de sécurité offerte par l'index des immeubles avait d'ailleurs été dénoncée par la doctrine<sup>22</sup>. Pour les auteurs du rapport de l'ORCC, il était essentiel de revoir les principes directeurs de la publicité des droits afin que « toute personne puisse se fier aux registres tels qu'ils apparaissent à un moment donné, en pouvant croire que ce qui y est inscrit est vrai, que rien d'autre que

18. P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 4, par. 230, 236; *Noisieux c. Ferme Dominique Savio*, J.E. 82-927 (C.A.); *Miller c. Joncas*, J.E. 93-281 (C.S.), p. 8 et 28.

19. *Rousseau c. Gagnon*, J.E. 2000-1131 (C.S.), par. 30 et 31 de la décision.

20. Rarement utilisé au Québec, le terme « prescriptionnaire » désigne le possesseur, par opposition au « prescrit » qui est le propriétaire contre lequel joue l'écoulement du temps : FAYEZ HAGE CHAHINE, *Contribution à la théorie générale de la prescription en droit civil*, Paris, Les cours de droit, 1988, p. 6. Le mot « prescrivait » est parfois employé à la place de « prescriptionnaire », notamment par P.-B. MIGNAULT (*Le droit civil canadien*, t. VI, Montréal, Théoret, 1902, p. 155). Il s'agirait d'un terme impropre d'après le professeur Hage Chahine. Quant au mot « prescripteur », il semble n'être utilisé que par le professeur François Heleine (« Le droit de la prescription selon le Projet de loi 125 », (1992) 1 *C.P. du N.* 1).

21. Le processus de réforme a été entrepris en 1955, année où fut adoptée la *Loi concernant la révision du Code civil* (L.Q. 1954-55, c. 47), amendée par la *Loi modifiant la Loi concernant la révision du Code civil* (L.Q. 1959-60, c. 97). Après des débuts difficiles au cours desquels les travaux de révision piétinèrent faute de méthode et de mandat bien établis, on créa, en 1965, l'Office de révision du Code civil, organisme à qui fut confiée la charge de coordonner les différentes étapes devant conduire à la révision du *Code civil du Bas Canada*. Pour tout ce qui concerne la période allant de 1955 à 1964, voir : Sylvio NORMAND, « La première décennie des travaux consacrés à la révision du Code civil », (1994) 39 *R.D. McGill* 828.

22. André COSSETTE, « Critique du régime d'enregistrement actuel », et Pierre LESAGE, « Projet de réforme de l'enregistrement », dans J. BOUCHER et A. MOREL (dir.), *Livre du centenaire du Code civil*, t. 2, Montréal, P.U.M., 1970, p. 81 et 95.

ce qui y est inscrit ne lui est opposable et que rien de ce qui y sera inscrit dans la suite ne puisse avoir priorité ou emporter quelque effet préjudiciable sur ce qui est déjà publié »<sup>23</sup>. En ce qui concerne la prescription acquisitive, le rapport de l'ORCC proposait que la durée de la possession nécessaire pour pouvoir invoquer les effets de la prescription soit raccourcie et passe de trente ans à vingt-cinq ans<sup>24</sup>.

Les principales recommandations de l'ORCC relatives à la publicité foncière furent suivies par le législateur tant dans l'avant-projet de loi sur la publicité des droits<sup>25</sup>, présenté en 1986, que dans le *Code civil du Québec*<sup>26</sup>. Des principes novateurs conférant une force probante aux droits publiés au registre foncier ont donc été introduits en droit civil québécois<sup>27</sup>. En ce qui concerne les propositions de l'ORCC se rapportant à la prescription acquisitive, un réexamen permit de les bonifier, en 1988, à l'occasion du dépôt de l'avant-projet de loi sur la prescription<sup>28</sup>. Cet avant-projet, dont les dispositions furent reprises dans le *Code civil du Québec*, a eu pour effet de raccourcir et d'uniformiser davantage les délais de prescription tout en harmonisant les règles sur la prescription avec celles touchant la publicité foncière<sup>29</sup>.

23. OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *Rapport sur le Code civil du Québec*, vol. 2, t. 2, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1978, p. 942.

24. OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *Rapport sur le Code civil du Québec*, vol. 2, t. 2, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1978, p. 920.

25. *Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des sûretés réelles et de la publicité des droits*, Avant-projet de loi (présenté le 19 décembre 1986), 1<sup>re</sup> session, 33<sup>e</sup> législature (Québec); pour un résumé et une analyse du contenu de cet avant-projet, voir : J. BEAULNE, « Le point sur la réforme du Code civil », (1987) *C.P. du N.* 385, 412 à 437.

26. *Code civil du Québec*, Projet de loi 125 (présenté le 18 décembre 1990), 1<sup>re</sup> session, 34<sup>e</sup> législature (Québec), devenu L.Q. 1991, c. 64 (sanctionné le 18 décembre 1991); Gil RÉMILLARD, « Présentation du projet de Code civil du Québec », (1991) 22 *R.G.D.* 5, 67 et 68; MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *Commentaires du ministre de la Justice*, t. 2, Québec, Les Publications du Québec, 1993, p. 1841, 1850, 1862 et 1863.

27. François BROCHU, « Les nouveaux effets de la publicité foncière : du rêve à la réalité ? », (1999) 40 *C. de D.* 267, 278 et s.

28. *Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit de la preuve et de la prescription et du droit international privé*, Avant-projet de loi (présenté le 16 juin 1988), 2<sup>e</sup> session, 33<sup>e</sup> législature (Québec).

29. Pour une étude du contenu de l'avant-projet de loi de 1988, voir : Madeleine CANTIN CUMYN, « Les principaux éléments de la révision des règles de la prescription », (1989) 30 *C. de D.* 611; Jean PINEAU, « Les grandes lignes de la réforme portant sur le droit de la preuve et de la prescription », (1989) 1 *C.P. du N.* 1.



### **1.3 Le nouveau rôle de la prescription prévu au Code civil du Québec**

La réforme du système de publicité foncière a contraint le législateur à revoir la vocation de la prescription acquisitive. D'instrument de preuve, la prescription s'est vu confier un simple rôle de soupape dans le *Code civil du Québec*. Ce changement, qui se voulait d'importance et qui est brièvement décrit ci-après, ne s'est toutefois jamais concrétisé. En effet, l'application des règles opérant une transformation du rôle de la publicité foncière et de la prescription acquisitive a été suspendue par le législateur au moyen de dispositions insérées, en 1992, dans la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*<sup>30</sup>. Les règles novatrices furent, ensuite, abrogées en décembre 2000<sup>31</sup>. C'est donc dire que le rôle que le législateur souhaitait conférer à la prescription au moment de la codification est demeuré théorique.

Le premier des principes sur lesquels s'appuyait la réforme avortée du système québécois de publicité foncière était celui de la foi publique énoncé à l'article 2962 C.c.Q.<sup>32</sup>. En vertu de ce principe, toute personne acquérant et publiant un droit réel en se fondant de bonne foi sur les inscriptions du registre foncier aurait été maintenue dans son droit. Le second principe, prévu à l'article 2944, alinéa 2 C.c.Q., conférait aux inscriptions non contestées pendant dix ans une force telle qu'il aurait été ensuite impossible de mettre en doute l'existence des droits inscrits<sup>33</sup>. L'adoption de ces deux principes répondait aux critiques exprimées par l'ORCC au sujet de l'absence de force probante de l'index des immeubles. En pratique, ces règles nouvelles auraient rendu inutiles, à moyen

30. L.Q. 1992, c. 57, art. 1 (ci-après citée L.A.R.C.C.).

31. *Loi modifiant le code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, L.Q. 2000, c. 42.

32. « Art. 2962. Celui qui acquiert un droit réel sur un immeuble qui a fait l'objet d'une immatriculation, en se fondant de bonne foi sur les inscriptions du registre foncier, est maintenu dans son droit, si celui-ci a été publié. ». Cet article a été abrogé en décembre 2000 : *Loi modifiant le code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, L.Q. 2000, c. 42, art. 19.

33. Art. 2944, al. 2 : « L'inscription sur le registre foncier d'un droit de propriété dans un immeuble qui a fait l'objet d'une immatriculation, si elle n'est pas contestée dans les dix ans, emporte de même présomption irréfragable de l'existence du droit. ». Cet alinéa a été supprimé en décembre 2000 : *Loi modifiant le code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, L.Q. 2000, c. 42, art. 15.

terme, les examens de titres répétitifs effectués principalement par les notaires pour contrôler la validité des maillons d'une chaîne de titres. Le remplacement d'un système de publicité documentaire, dans lequel les registres font référence à des actes, par un système d'inscription de droits aurait simplifié le processus de recherche et de confirmation de la validité des titres.

Les articles 2944, alinéa 2 et 2962 C.c.Q. ont engendré une certaine confusion entre la notion de protection des titulaires de droits inscrits au registre foncier et celle de prescription acquisitive. L'article 2962 C.c.Q. a, par exemple, été qualifié de « prescription instantanée immobilière »<sup>34</sup> alors que le critère de la possession faisait pourtant défaut et empêchait qu'on puisse assimiler le principe de la foi publique à une forme quelconque de prescription. C'est également à tort que les commentaires du ministre de la Justice indiquaient, à propos de l'article 2944, alinéa 2 C.c.Q., que le bénéficiaire, pendant dix ans, d'un droit publié aurait pu « prescrire acquisitivement » l'immeuble sur lequel porte son inscription même s'il ne l'a pas possédé durant cette période<sup>35</sup>. Alors que la prescription acquisitive requiert une possession utile pour produire ses effets, les principes énoncés dans les deux articles précités ne visaient qu'à introduire au Code civil un mode de consolidation des droits au moyen du registre foncier. On comprend aisément que le nouveau rôle que le *Code civil du Québec* confiait au système de publicité foncière ait conduit à une redéfinition des dispositions relatives à la prescription acquisitive et à sa portée<sup>36</sup>.

La contrepartie, en ce qui concerne la prescription acquisitive, des articles 2944, alinéa 2 et 2962 C.c.Q. se trouvait aux articles 2918, alinéa 2 et 2957, alinéa 2 C.c.Q. Ce dernier disposait que la publicité du droit de propriété dans un immeuble immatriculé interrompait la prescription acquisitive de ce droit. Ce principe de l'interruption de la prescription avait été édicté pour protéger les

34. François HELEINE, « Le droit de la prescription selon le Projet de loi 125 », (1992) 1 *C.P. du N.* 1, 12

35. MINISTRE DE LA JUSTICE, *Commentaires du ministre de la Justice sur le Code civil du Québec*, t. II, Québec, Les Publications du Québec, 1993, p. 1831. Probablement influencé par ce commentaire, le professeur Frenette s'était appuyé sur l'article 2944, al. 2 C.c.Q. pour conclure, à tort selon nous, que « la publication incontestée du droit pendant dix ans se superpose [...] à la possession utile requise pour prescrire acquisitivement » : François FRENETTE, « De la prescription », dans *La réforme du Code civil*, t. 3, Ste-Foy, P.U.L., 1993, p. 580.

36. Madeleine CANTIN CUMYN, « Les principaux éléments de la révision des règles de la prescription », (1989) 30 *C. de D.* 611, 622 et 625.

propriétaires ayant procédé à l'inscription de leur droit au registre foncier. Si le principe de l'article 2957 C.c.Q. paraissait fondamental, en ce qu'il se situait dans la droite ligne des objectifs de protection poursuivis par le législateur lors de la réforme du droit de la publicité foncière, il était inévitable que des exceptions y soient apportées. Énumérées au second alinéa de l'article 2918 C.c.Q., ces exceptions à la règle de l'interruption de la prescription acquisitive du droit de propriété des immeubles immatriculés concernaient, d'une part, les biens pour lesquels le registre foncier ne révélait pas l'identité du propriétaire ainsi que, d'autre part, les immeubles d'un propriétaire décédé ou absent et les biens sans maître. C'est pour obvier aux désavantages d'une protection stérile, par le registre foncier, de droits n'appartenant formellement à personne, que l'article 2918, alinéa 2 C.c.Q. autorisait, malgré le principe général établi à l'article 2957, la prescription d'un immeuble lorsqu'il se serait avéré que le propriétaire était décédé ou absent depuis un certain temps ou que l'immeuble avait été abandonné. Les exceptions énumérées au deuxième alinéa de l'article 2918 C.c.Q. étaient destinées à permettre à la prescription d'agir comme soupape : elle aurait empêché que la rigidité du système de publicité foncière ne provoque des situations de blocage à l'égard de certains lots qui, autrement, auraient pu se retrouver exclus du marché immobilier.

Le rôle de la prescription acquisitive envisagé par le législateur au moment de la codification de 1991 s'annonçait révolutionnaire plutôt que le fruit d'une lente évolution. Le fait que des règles nouvelles aient été inscrites dans le Code civil alors que leur mise en application se trouvait suspendue par la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* a pu créer de la confusion quant au contenu et à la portée des principes de droit en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1994. Nous ferons le point, dans la partie suivante, sur la façon dont la prescription a réellement évolué.

## **2. L'évolution de la prescription acquisitive vécue depuis l'entrée en vigueur du Code civil du Québec**

Outre une restructuration du plan suivant lequel l'ancien code présentait les dispositions touchant la prescription<sup>37</sup>, l'adoption du *Code civil du Québec* a entraîné des changements portant

---

37. Les règles relatives à la possession, qui se trouvaient au titre du *Code civil du Bas Canada* consacré à la prescription, ont notamment été regroupées dans le livre quatrième (Des biens) du *Code civil du Québec*.

principalement sur la durée du temps requis pour prescrire (2.2) ainsi que sur l'effet des décisions judiciaires rendues à la demande des possesseurs (2.3). Le rôle de la prescription a, quant à lui, été maintenu sans modification compte tenu, tel que mentionné précédemment, de l'abrogation des dispositions qui cherchaient à transférer au registre foncier la force probante traditionnellement dévolue à la possession et à l'écoulement du temps.

### **2.1 Le maintien du rôle traditionnel de la prescription acquisitive**

Les notaires québécois ont présenté, de janvier 1994 à octobre 2002, près de 6 600 requêtes ayant comme fondement la prescription acquisitive<sup>38</sup>. La prescription constitue l'unique moyen pour un possesseur de prouver qu'il est titulaire d'un droit réel immobilier tout en échappant à la démonstration qui l'obligerait, autrement, à établir que son auteur, ainsi que les auteurs successifs de son auteur, étaient eux-mêmes titulaires de droits formant une chaîne de titres parfaite<sup>39</sup>. La prescription acquisitive représente un mode de preuve qui s'appuie sur la règle voulant que le possesseur d'un bien acquiert un bon titre après l'écoulement du délai prévu par la loi<sup>40</sup> :

L'intérêt probatoire de l'usucapion tient au seul caractère irréfutable de la présomption. Sa vertu consiste en ce que, pour le possesseur, il n'y a rien d'autre à prouver, contre lui, rien d'utile à démontrer. L'usucapion est preuve, non parce qu'elle persuade, mais parce qu'elle coupe court à la contestation.<sup>41</sup>

38. Une liste de toutes les requêtes présentées durant cette période nous a été fournie par le ministère de la Justice; pour des développements sur les aspects pratiques de la procédure qui conduit à la reconnaissance ou à l'acquisition judiciaire du droit de propriété par prescription, voir : Brigitte ROY, « Procédures non contentieuses », *R.D./N.S.*, par. 190 à 208.

39. La prescription acquisitive permet de ramener la vérification de la légalité des actes d'une chaîne de titres, vérification que les Romains qualifiaient de *probatio diabolica* (littéralement : « preuve diabolique » parce qu'elle obligerait normalement un propriétaire à remonter la chaîne de titres de ses auteurs jusqu'à la nuit des temps pour vérifier la validité de chacun des maillons), à des proportions humaines puisque le nombre d'années sur laquelle cette vérification doit porter est réduit; Henri ROLAND et Laurent BOYER, *Expressions latines du droit français*, 2<sup>e</sup> éd., Lyon, Éd. L'Hermès, 1985, v<sup>o</sup> « probatio diabolica ».

40. Art. 930 et 2918 C.c.Q.; *Carroll c. Melnik*, [1997] R.D.I. 340, 341 (C.A.) : « La prescription [...] repose (en fait) non pas sur des titres enregistrés, mais uniquement sur la possession pendant la période minimum requise ».

41. Gérard CORNU, *Droit civil (introduction, les personnes, les biens)*, coll. « Domat/Droit privé », 6<sup>e</sup> éd., Paris, Montchrestien, 1993, par. 1559 (note 3).

Le système de publicité foncière, en revanche, se limite à départager les ayants cause d'un même auteur<sup>42</sup> et à établir le rang des titulaires de sûretés; il n'offre aucune garantie en ce qui concerne la qualité des titres de propriété.

L'article 2910 C.c.Q. est muet quant à la fonction probatoire de la prescription. L'ancien article 2183 C.c.B.C. mettait, au contraire, en lumière le fait que la prescription constituait non seulement un moyen d'acquérir mais, également, un outil permettant de *confirmer* un titre. Ce silence du nouveau Code s'explique par le fait que la formulation de l'article 2910 C.c.Q. n'a malheureusement pas été retouchée lors de l'abrogation, en décembre 2000<sup>43</sup>, des dispositions qui attribuaient une fonction probatoire au système de publicité foncière.

La prescription acquisitive permet de renforcer les maillons d'une chaîne de titres affaiblis, par exemple, par une erreur de désignation qui entraîne une absence de concordance entre le cadastre, l'occupation et les titres<sup>44</sup>. L'acte de vente qui porte sur un lot alors que le propriétaire actuel et ses auteurs ont toujours étendu leur occupation à une partie d'un lot voisin peut, ainsi, être consolidé par la prescription. Cela est d'autant plus utile que l'erreur de désignation cadastrale est souvent ancienne et que les personnes qui auraient pu la corriger sont décédées ou introuvables. L'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*<sup>45</sup> établit, par ailleurs, une présomption simple de concordance entre, d'une part, la description d'un lot contenue

---

42. Art. 2946 C.c.Q.; les effets de la publicité sont identiques à ceux produits par la formalité de l'enregistrement des droits en vertu du *Code civil du Bas Canada*.

43. *Loi modifiant le code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, L.Q. 2000, c. 42, art. 10, 15 et 19.

44. Les erreurs de désignation auxquelles la prescription permet de remédier sont, entre autres, le résultat de modifications cadastrales dont il ne fut pas tenu compte lors des transactions qui suivirent ou, encore, la conséquence de difficultés à situer certaines parties de lot sur un plan. Pour des illustrations, voir : *Dessureault c. Brien*, AZ-01026236, B.E. 2001BE-517 (C.S.), et *Rousseau c. Gagnon*, J.E. 2000-1131 (C.S.).

45. L.R.Q., c. R-3.1 : « **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 renové. »

dans un titre et, d'autre part, la représentation de ce lot apparaissant sur le plan de rénovation. Cette présomption sera souvent suffisante pour corriger les problèmes de concordance, constatés à la suite de la rénovation cadastrale, sans avoir recours au tribunal ou à un juriste. La réunion des conditions requises pour prescrire viendra cependant renforcer considérablement la présomption de l'article 19.2 à l'avantage du titulaire d'un droit portant sur un lot rénové<sup>46</sup>.

Il ne faudrait pas croire que la prescription ne permet de corriger que des problèmes de désignation cadastrale. Elle peut notamment servir à confirmer le titre de personnes dont les auteurs auraient, par exemple, acquis un immeuble d'une succession qui n'en était propriétaire que d'une part indivise. La prescription peut également être utilisée pour régler le cas de terrains ou de ruelles qui appartenaient à des compagnies aujourd'hui dissoutes et sur lesquels des propriétaires d'immeubles contigus ont érigé des constructions ou fait des plantations.

La prescription acquisitive d'un démembrement du droit de propriété continue d'être possible sous le régime du *Code civil du Québec*. En dépit de ce que pourrait laisser penser l'article 2910 C.c.Q., la création et la confirmation, par le jeu de la prescription, d'un droit réel démembré sont toutefois limitées à l'usufruit<sup>47</sup>, à l'usage<sup>48</sup> et, éventuellement, à un démembrement innommé<sup>49</sup>, puisque des dispositions précisent que les servitudes et l'emphytéose ne peuvent s'établir par prescription<sup>50</sup>. Les articles 1181,

46. François BROCHU, « La rénovation cadastrale et la pratique notariale », *Entracte*, vol. 12, n° 5, 15 mai 2003, p. 6 et 7.

47. Art. 1121 C.c.Q.; MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *Commentaires du ministre de la Justice sur le Code civil du Québec*, t. 1, Québec, Les Publications du Québec, 1993, p. 663; François FRENETTE, « De la propriété superficière, de l'usufruit, de l'usage et de l'emphytéose », dans *La réforme du Code civil*, t. 1, Ste-Foy, P.U.L., 1993, par. 27, p. 680.

48. Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 4<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2002, par. 701.

49. Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2000, p. 267 et s.; François FRENETTE, « Les démembrements du droit de propriété : traits saillants d'une réforme », (1988) 3 *C.P. du N.* 215, 222.

50. Art. 1181, al. 2 et 1195, al. 2 C.c.Q.; François FRENETTE, *L'emphytéose*, *R.D./N.S.*, « Biens », Doctrine, Document 1, par. 23; en France, art. 690 C.civ. autorise l'acquisition d'une servitude continue et apparente par prescription trentenaire, mais ce mode d'acquisition a toujours été interdit au Québec (art. 549 C.c.B.C.) et le demeure malgré les recommandations de l'ORCC (rapport précité, vol. 1, note 135, art. 163-IV) et du projet de loi 20 (*Loi portant réforme au* (à suivre...))

alinéa 2 et 1195, alinéa 2 C.c.Q. disposent, en effet, qu'un titre est nécessaire et ne peut être remplacé par une possession prolongée pour l'établissement d'une servitude, et que l'emphytéose ne prend naissance qu'à la suite d'un contrat ou d'un testament, ce qui exclut la prescription.

En résumé, l'échec, sur le plan des effets juridiques, de la réforme de la publicité foncière a permis à la prescription acquisitive de conserver sa force probante, c'est-à-dire de demeurer le seul mode de preuve de l'existence du droit de propriété, de ses modalités ou de certains de ses démembrements.

## **2.2 La réduction de la durée de la possession**

Pour produire ses effets, l'article 2911 C.c.Q. indique que la prescription doit se fonder sur une possession conforme aux conditions établies à l'article 922 C.c.Q., c'est-à-dire une possession paisible, continue, publique et non équivoque. Ces caractères sont fidèles à ce que prévoyait le droit antérieur et ne méritent pas vraiment d'approfondissement<sup>51</sup>. En revanche, une modification apportée par le législateur à la durée de la possession a grandement contribué à l'évolution du fonctionnement de la prescription acquisitive; le raccourcissement des délais de prescription a rendu progressivement plus facile la preuve de l'existence d'un droit depuis l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*. Il faut distinguer, à cet égard, les cas où la possession a commencé avant le 1<sup>er</sup> janvier 1994 de ceux où la prescription se fonde sur une possession qui a entièrement débuté sous le régime du nouveau Code. Nous verrons que, dans le second cas, une possession décennale est suffisante tandis que, dans la première hypothèse, des règles de droit transitoire font en sorte que les délais de la prescription acquisitive peuvent parfois dépasser dix ans en matière immobilière. Avant de traiter de la durée de la prescription, il est toutefois important de connaître son point de départ.

L'article 2880 C.c.Q. dispose que « la *dépossession* fixe le point de départ du délai de la prescription acquisitive »<sup>52</sup>. Inspirée des

---

(...suite)

*Code civil du Québec* du droit des personnes, des successions et des biens, (présenté le 20 décembre 1984), 5<sup>e</sup> session, 32<sup>e</sup> législature (Québec), art. 1222); F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 49, 232; D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 48, par. 565.

51. P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 4, par. 86 à 103.

52. L'italique est de nous.



anciennes règles sur la prescription acquisitive des meubles corporels<sup>53</sup>, cette disposition est conforme à l'article 2919 C.c.Q. qui édicte que le délai de prescription d'un meuble est de trois ans « à compter de la dépossession du propriétaire », à moins que le possesseur n'ait été de mauvaise foi au moment de l'acquisition du bien<sup>54</sup>. Dans cette hypothèse, le temps requis pour que la prescription mobilière puisse s'accomplir est fixé à dix ans<sup>55</sup>. En matière mobilière, la possession du prescriptionnaire est présumée coïncider avec la dépossession du propriétaire, même si le possesseur n'a, dans les faits, possédé l'objet que quelques jours. Pour que la prescription produise ses effets, le bien meuble doit donc se trouver entre les mains du possesseur à l'expiration du troisième anniversaire de la perte de l'objet par le propriétaire lorsque le possesseur est de bonne foi<sup>56</sup>, ou encore dix ans après la dépossession si le possesseur est de mauvaise foi<sup>57</sup>. En matière immobilière, ce n'est pas le moment où un propriétaire a cessé d'être en possession qui sert de point de départ au calcul du nombre d'années nécessaires pour acquérir par prescription, mais bien la date où le possesseur, ou ses auteurs<sup>58</sup>, ont commencé à se comporter comme s'ils étaient propriétaires<sup>59</sup>. La formulation de l'article 2880 C.c.Q. n'est juste, en matière immobilière, que dans la mesure où il est généralement exact de dire que la dépos-

53. Art. 2268, al. 2 C.c.B.C.; P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 4, p. 162, 163; MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *Commentaires du ministre de la Justice sur le Code civil du Québec*, t. II, Québec, Les Publications du Québec, 1993, p. 1808.

54. Art. 2917, 2919 et 2920 C.c.Q.; la personne qui trouve un bien perdu ou oublié entre dans la catégorie des possesseurs de mauvaise foi (art. 932, 939 C.c.Q.), à moins qu'elle ait tenté de retrouver le propriétaire (art. 940 C.c.Q.) et qu'elle ait déclaré sa découverte de la manière prévue à l'article 941 C.c.Q.; S. NORMAND, *op. cit.*, note 49, p. 68 et 69; D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 48, par. 18.

55. Art. 2917 C.c.Q. Le second alinéa de l'article 2920, qui laisse curieusement entendre que la jonction de possession pourrait être utile en matière mobilière, a été qualifié d'« énigmatique » : D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 48, par. 727 et 728; voir également l'article 927 C.c.Q. qui dispose que la prescription ne peut profiter à l'ayant cause qui n'était pas sans ignorer que son auteur s'était approprié du bien meuble par vol, fraude ou recel.

56. La bonne foi doit exister au moment de l'acquisition du bien meuble. Cela signifie que le possesseur doit, à ce moment, se croire titulaire du droit réel mobilier qu'il acquiert ou ignorer le vice de son titre. L'acheteur de bonne foi est celui qui, somme toute, ignore que son vendeur n'est pas le véritable propriétaire : *Morin-Gagné c. Capital Midland Walwyn inc.*, J.E. 99-370 (C.Q.), *Laporte c. Banque Nationale du Canada*, J.E. 2001-1397 (C.Q.).

57. Art. 2919, 2920, 2917 et 927 C.c.Q.; D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 48, par. 719.

58. Art. 925, 926, 927 et 2912 C.c.Q.; P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 4, par. 178 à 181.

59. Art. 2911, 2917 et 2918 C.c.Q.



session d'un immeuble coïncide avec le début de la possession d'un prescriptionnaire ou, encore, avec le début de la possession des auteurs avec lesquels le possesseur veut joindre sa possession pour confirmer la validité de son titre.

Le délai de prescription acquisitive d'un immeuble est de dix ans sous le régime du *Code civil du Québec*<sup>60</sup>. Le *Code civil du Bas Canada* prévoyait, pour sa part, un délai de droit commun de trente ans<sup>61</sup> qui pouvait être ramené à dix ans lorsque le prescriptionnaire avait acquis un immeuble de bonne foi et par titre translatif de propriété<sup>62</sup>. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004, la mauvaise foi<sup>63</sup> et l'absence de titre d'un possesseur n'ont plus de conséquence sur la durée de la prescription acquisitive immobilière, laquelle est péremptoirement fixée à dix ans. Les présomptions simples d'existence<sup>64</sup> et de connaissance<sup>65</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. Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2004 (c'est-à-dire avant le jour du dixième anniversaire de l'entrée en vigueur du Code civil), on devrait, en revanche, continuer de prendre en considération l'existence d'un titre et la bonne ou mauvaise foi du possesseur pour le calcul du délai de prescription. En effet, un mode de computation des délais a été édicté à l'article 6, al. 2 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* de manière à éviter que l'application immédiate du droit nouveau, prévu aux articles 2917 et 2918 C.c.Q., ne conduise à des résultats

---

60. Art. 2917 et 2918 C.c.Q.

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

62. Art. 2251 C.c.B.C.

63. 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; les articles 2943 et 2918 C.c.Q. ont mis un terme à la longue controverse jurisprudentielle qui s'était produite, sous l'ancien Code, autour de la question de la bonne foi exigée, par l'art. 2251 C.c.B.C., pour qu'un possesseur puisse prescrire, par dix ans, la propriété d'un immeuble; F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 35, 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, Éditions Thémis, 1999, p. 1084; depuis 1994, une seule décision a affirmé le contraire : *Dessureault c. Brien*, AZ-01026236, B.E. 2001BE-517 (C.S.). Elle a été portée en appel.

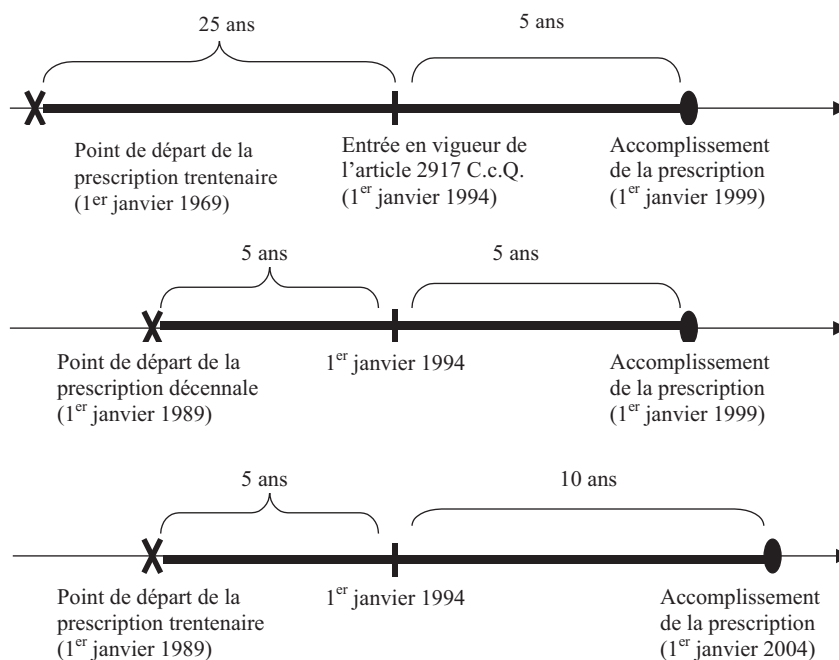
64. Art. 2944 C.c.Q.; Denys-Claude LAMONTAGNE, *La publicité foncière*, 3<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, par. 33.

65. Art. 2943, al. 2 C.c.Q.; D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 64, par. 31 et 32.

inévitables. La disposition transitoire<sup>66</sup>, qui perdra toute utilité en matière de prescription à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004, empêchait qu'une prescription sur le point d'être obtenue sous l'ancien Code ne soit prolongée d'un délai additionnel de dix ans à compter de l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*. Le droit transitoire prévoyait qu'« il faut choisir le délai le plus court : soit le nouveau délai [de dix ans], calculé à compter de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, soit l'ancien délai [de trente ans], calculé à partir du point de départ fixé par la loi ancienne »<sup>67</sup>. À titre d'exemple, lorsque le point de départ de la prescription trentenaire était le 1<sup>er</sup> janvier 1969 (vingt-cinq ans avant la date charnière du 1<sup>er</sup> janvier 1994), l'accomplissement de la prescription avait lieu le 1<sup>er</sup> janvier 1999, donc cinq ans seulement après l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* (illustration 1). La prescription se réalisait également le 1<sup>er</sup> janvier 1999 pour une possession avec titre et bonne foi commencée le 1<sup>er</sup> janvier 1989 (illustration 2). Lorsqu'un événement marquant le point de départ du calcul de la prescription trentenaire survenait le 1<sup>er</sup> janvier 1989, c'est-à-dire cinq ans avant l'entrée en vigueur de l'article 2917 C.c.Q., la prescription produisait ses effets à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2004, soit au terme du délai prévu par le nouveau Code (illustration 3).

66. L'article 6, al. 2 L.A.R.C.C. s'inspirait de la solution proposée par le doyen Roubier et retenue en France par la Cour de cassation : Paul ROUBIER, *Le droit transitoire*, 2<sup>e</sup> éd., Paris, Dalloz, 1960, par. 28 et 64 (réédité en 1993 par les Éditions Yvon Blais); Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 28 novembre 1973, J.C.P. 1974, IV, n° 6400; Jacques GHESTIN, Gilles GOUBAUX et Muriel FABRE-MAGNAN, *Traité de droit civil : introduction générale*, 4<sup>e</sup> éd., Paris, L.G.D.J., 1994, par. 367. Cette solution s'oppose à la méthode de l'imputation proportionnelle adoptée en Suisse : Eugène CURTI-FORRER, *Commentaire du Code civil suisse*, trad. M.-E. PORRET, Neuchâtel, Delachaux et Niestlé S.A., 1912, p. 681.

67. Pierre-André CÔTÉ et Daniel JUTRAS, « Le droit transitoire relatif à la réforme du Code civil », dans *La réforme du Code civil*, t. 3, Ste-Foy, P.U.L., 1993, 935, p. 1007; *Électricité Gaston St-Pierre inc. c. Pelletier*, J.E. 96-928 (C.Q.), p. 4; *Cardinal c. Syndicat de la copropriété Le Plateau A.B.C.*, J.E. 95-983 (C.S.), p. 22 et 23.



En résumé, l'article 2917 C.c.Q. indique 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>68</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. Lorsque la possession a commencé antérieurement à 1994 et s'est poursuivie, sans interruption, suspension ou renonciation, au moins jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2004, il n'y a pas lieu de tenir compte de la règle de droit transitoire édictée à l'article 6, alinéa 2 L.A.R.C.C. avant d'appliquer les dispositions relatives à la prescription acquisitive immobilière. En revanche, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2004, il fallait appliquer les règles du *Code civil du Québec* et celles de l'ancien code à la lumière des principes de droit transitoire afin de connaître la date d'accomplissement de la prescription acquisitive immobilière. Rappelons qu'un possesseur dispose d'un délai d'un an pour intenter une action possessoire en réintégrante contre une personne qui l'a dépossédé<sup>69</sup>. Passé ce délai, la prescription ne peut plus être invoquée par le possesseur déchu.

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

69. Art. 929 et 2923, al. 2 C.c.Q.

L'exigence, pour pouvoir prescrire, qu'une possession se prolonge pendant une période de temps relativement longue a toujours assuré une certaine sécurité aux titulaires de droits réels. Malgré le délai, maintenant plus court, dont ceux-ci disposent pour se rendre compte de la possession exercée par un tiers et pour tenter un recours au pétitoire, ils n'ont pas à craindre, hormis leur propre négligence, de perdre la titularité d'un droit. L'écoulement d'un délai combiné à l'inaction du titulaire d'un droit et à la possession par un tiers étaient et demeurent les éléments-clés de la prescription. Il faut ajouter à ces éléments la nécessité d'obtenir un jugement.

### **2.3 La nécessité d'un jugement**

Si le rôle de la prescription acquisitive et l'importance de la possession comme condition préalable de son accomplissement sont demeurés inchangés à la suite de l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, deux des éléments du processus d'acquisition par prescription ont, en revanche, été modifiés par rapport à la situation qui prévalait avant le 1<sup>er</sup> janvier 1994. Le premier élément, examiné précédemment, a trait à la durée du délai requis pour prescrire tandis que le second, qui fera maintenant l'objet d'une analyse, concerne la portée de l'intervention du tribunal dans le processus d'acquisition par prescription.

Lorsque le temps nécessaire pour acquérir un immeuble par prescription était écoulé, le possesseur pouvait, sous l'ancien Code, s'adresser par requête à un juge de la Cour supérieure afin de se faire déclarer propriétaire<sup>70</sup>. Le rôle du juge consistait alors à vérifier le respect des conditions de prescription édictées par le Code civil de manière à assurer la protection du propriétaire en titre<sup>71</sup>.

70. *Loi concernant la reconnaissance judiciaire du droit de propriété*, L.Q. 1935, c. 96, qui a donné naissance à l'ancien article 806 du *Code de procédure civile* (modifié par l'article 367 L.A.R.C.C. le 1<sup>er</sup> janvier 1994); Laurent LESAGE, « De la reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription », (1935-36) 38 *R. du N.* 363, 369 et 370; John W. DURNFORD, « Prescription as a Mode of Acquisition of Immoveable Property », (1964-65) 67 *R. du N.* 491, 588 et s.

71. Art. 2183a) C.c.B.C.; art. 806 C.p.c. (antérieurement à la modification apportée par l'article 367 L.A.R.C.C. le 1<sup>er</sup> janvier 1994); Yves BELZILE, « La reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription », *R.D.*, Procédures non contentieuses, Doctrine, Document 8; Lysanne LEGAULT, « La reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription trentenaire ou décennale : aspects pratiques », (1988) 4 *C.P. du N.* 211; P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 4, p. 234.

Les jugements rendus à la suite de la présentation d'une requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété étaient déclaratifs plutôt que constitutifs<sup>72</sup>. En d'autres mots, ce n'est pas le jugement mais le fait d'avoir possédé un immeuble pendant un certain temps qui donnait naissance au droit de propriété<sup>73</sup>. Le jugement n'apportait donc qu'une preuve du respect des conditions nécessaires pour prescrire. Il formait, par conséquent, un titre de propriété ayant préséance sur celui du propriétaire antérieur<sup>74</sup>.

L'article 2918 C.c.Q. dispose que l'obtention d'un jugement est désormais nécessaire pour acquérir un droit de propriété à la suite de la possession prolongée d'un immeuble<sup>75</sup>. Cette règle de droit nouveau s'applique tant à l'égard des possesseurs qui étaient en voie d'acquérir un droit par prescription au moment de l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* que de ceux qui n'ont commencé à prescrire qu'après le 1<sup>er</sup> janvier 1994<sup>76</sup>. Les « jugements en reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription »<sup>77</sup>, qui n'avaient qu'une portée déclarative, ont ainsi cédé la place 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>78</sup>.

---

72. Art. 806 C.p.c. (tel qu'il était rédigé avant la modification apportée par l'article 367 L.A.R.C.C. le 1<sup>er</sup> janvier 1994).

73. Art. 2183, al. 2 C.c.B.C.: « La prescription acquisitive [...] transfère la propriété au possesseur par la continuation de sa possession. »; *Rousseau c. Gagnon*, J.E. 2000-1131 (C.S.); avant 1935, année où le *Code de procédure civile* fut modifié pour permettre à un juge de la Cour supérieure de décréter, sur simple requête, qu'une personne était devenue propriétaire d'un immeuble par prescription décennale ou trentenaire, les procès-verbaux de bornages extrajudiciaires et les jugements rendus sur des actions en bornage constituaient les seuls titres permettant à un propriétaire d'apporter la preuve que la prescription s'était réalisée en sa faveur; Henri TURGEON, « Jurisprudence », (1931-32) 34 *R. du N.* 332, 335 : « du moment que le temps de la prescription est écoulé, il est évident que le possesseur est devenu propriétaire par un des modes prévus par la loi [en l'occurrence, la prescription]. Son titre est incontestable en soi. Tout ce qui lui manque, c'est la preuve écrite de ce droit. »

74. Par exemple : *Blagg c. LaCasse*, [1992] R.D.I. 218, 227 (C.S.).

75. F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 35, p. 584.

76. Art. 143 L.A.R.C.C.

77. Art. 2183a) C.c.B.C.

78. 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; pour une remise en question de la distinction entre les jugements déclaratifs et les jugements constitutifs, voir Corinne BLÉRY, *L'efficacité substantielle des jugements civils*, coll. « Bibliothèque de droit privé », Paris, L.G.D.J., 2000, par. 149 et 495.

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>79</sup>, à moins que la prescription ne lui ait été acquise avant l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*<sup>80</sup>. Les notaires sont autorisés à présenter ces requêtes, lorsqu'elles ne sont pas contestées, même si l'acquisition d'un droit par prescription relève des matières autres que non contentieuses<sup>81</sup>. Les règles relatives à la forme et à la présentation des requêtes se trouvent au *Code de procédure civile*<sup>82</sup> et ont subi quelques changements le 1<sup>er</sup> janvier 2003<sup>83</sup>. La publication du jugement passé en force de chose jugée<sup>84</sup> permet, par la suite, d'assurer l'opposabilité du droit acquis par prescription<sup>85</sup>.

Certains doutes avaient été exprimés, dans le passé, en rapport avec l'exactitude du principe qui voulait que la prescription acquisitive ait un effet rétroactif<sup>86</sup>. L'article 2918 C.c.Q. lève désormais toute ambiguïté et s'écarte de la théorie de la rétroactivité généralement admise sous le régime de l'ancien Code. Il dispose que la prescription joue son rôle acquisitif à compter du moment où un jugement est rendu plutôt qu'à partir du début de la possession

79. 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 (art. 806 C.p.c., par. 1).

80. 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 L.A.R.C.C.

81. *Loi sur le notariat*, L.R.Q., c. N-3, art. 15, par. 7.

82. Art. 110 C.p.c. et s.

83. *Loi portant réforme du Code de procédure civile*, L.Q. 2002, c. 7; Gérard GUAY, « Révolution au palais ! La réforme de la procédure civile », (2003) 1 *C.P. du N.* 203, 213 et 214; les principaux changements se retrouvent aux articles 11 C.p.c. (le « requérant » devient un « demandeur ») et 151.4 C.p.c. (il doit s'écouler au moins trente jours entre la signification de la requête et la date de sa présentation).

84. Art. 3002 C.c.Q. Cet article fait référence à la réquisition fondée sur un jugement qui prononce la « reconnaissance » du droit de propriété. Le législateur devrait le modifier afin de tenir également compte des jugements qui prononcent « l'acquisition » du droit de propriété. Dans sa forme actuelle, l'article 3002 C.c.Q. ne paraît viser que les cas auxquels fait référence l'article 143, al. 2 L.A.R.C.C., ce qui n'était certainement pas la volonté du législateur.

85. Art. 2938, al. 1 C.c.Q.

86. François FRENETTE, « Prescription acquisitive et rétroactivité », (1985-86) 88 *R. du N.* 367.

d'un prescriptionnaire<sup>87</sup>. Contrairement aux jugements déclaratifs, les décisions constitutives n'ont, en effet, généralement de valeur que pour le futur :

Le juge a, dans certains cas, reçu du législateur le pouvoir de donner naissance à des droits, à des situations nouvelles. Les jugements par lesquels il use de son pouvoir constitutif ne produisent alors d'effets que dans l'avenir, tandis que tous les autres jugements, parce qu'ils sont déclaratifs et se contentent de constater des droits préexistants, ont effet dès la naissance de ces droits. Les jugements déclaratifs font apparaître des droits antérieurs; les jugements constitutifs créent des droits.<sup>88</sup>

Sous l'ancien Code, le mécanisme de la rétroactivité était présenté par la doctrine comme un moyen de valider les droits consentis par le prescriptionnaire avant le prononcé du jugement statuant sur la prescription<sup>89</sup>. On affirmait que la rétroactivité était essentielle pour protéger les tiers ayant transigé avec le possesseur. En ce faisant, on portait cependant atteinte aux droits consentis par un propriétaire entre la date de l'entrée en possession du prescriptionnaire et le prononcé du jugement reconnaissant la prescription<sup>90</sup>. Tant et aussi longtemps que l'écoulement du temps n'a pas eu pour effet d'attribuer la propriété d'un immeuble à un possesseur, il aurait, au contraire, été plutôt normal de reconnaître que le propriétaire de cet immeuble conservait le pouvoir de le céder

---

87. *Contra* : D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 48, par. 709; P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 63, p. 1088 à 1091.

88. Léon MAZEAUD, « De la distinction des jugements déclaratifs et des jugements constitutifs de droits », (1929) 28 *R.T.D.civ.* 17, 55; Pierre RAYNAUD, « La distinction des jugements déclaratifs et des jugements constitutifs », dans *Études de droit contemporain*, coll. « Travaux et recherches de l'institut de droit comparé de l'Université de Paris », t. 2, Paris, Sirey, 1959, p. 386; Jacques HÉRON, « L'application des jugements dans le temps », dans Pierre-André COTÉ et Jacques FRÉMONT (dir.), *Le temps et le droit*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, p. 237, 245 : « Lorsque l'intervention du juge est rendue obligatoire par la loi, on comprend que le juge n'oblige pas les parties à revenir sur le passé ». Pour paraphraser la suite de ce passage du professeur Héron, nous ajouterions : « quels que soient ses torts, on ne peut reprocher à un propriétaire de ne pas avoir transféré la propriété de son immeuble au possesseur dès le moment où celui-ci a commencé sa possession ».

89. P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 4, p. 104; J.W. DURNFORD, « Prescription as a Mode of Acquisition of Immoveable Property », (1964-65) 67 *R. du N.* 559, 570 et 571; *Landry c. Boudreau*, [1976] C.S. 954; la situation est la même en droit français : Léon HENRI, Jean MAZEAUD et François CHABAS, *Leçons de droit civil*, t. 2, vol. 2 (Biens), 8<sup>e</sup> éd., Paris, Montchrestien, 1994, par. 1508.

90. F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 86, p. 369 à 372.



à qui bon lui semble. Comme le constatait le professeur Frenette, la rétroactivité de la prescription, malgré qu'elle ait été largement admise, se justifiait donc mal :

D'une part, la prescription acquisitive ne rompt pas le lien de droit entre possesseur devenu propriétaire et ceux avec qui il a pu traiter. Il ne peut donc être question qu'il méconnaisse les droits de ces derniers sans s'exposer à recours personnel. D'autre part, il est difficile de voir en quoi les ayants droit de l'usucapant sont plus dignes de protection que ceux du « verus dominus ». Dans les deux cas, il y a droits de tiers en mal de protection et les égards de la loi nous paraissent tout naturellement devoir être plutôt réservés à ceux qui ont vérifié la régularité des titres avant de contracter.<sup>91</sup>

Il serait aujourd'hui difficile de reconnaître un effet rétroactif à la prescription acquisitive<sup>92</sup>. Outre les termes explicites employés à l'article 2918 C.c.Q., l'article 2943 C.c.Q. établit une présomption de connaissance d'un droit publié. Cette présomption simple empêche, notamment, le possesseur d'ignorer les droits consentis à des tiers par le précédent propriétaire lorsqu'ils ont été publiés avant l'inscription du jugement attributif d'un droit de propriété par prescription. De plus, les sûretés ou les démembrements du droit de propriété consentis *a non domino* par le possesseur ne peuvent porter préjudice au véritable propriétaire dont le titre est inscrit au registre foncier ou, encore, à ses ayants droit<sup>93</sup>. En effet, aucune protection n'est accordée aux tiers qui auraient transigé avec le possesseur tant que le titre de ce dernier n'aura pas lui-même été inscrit<sup>94</sup>. En d'autres mots, l'opposabilité du droit transmis à un tiers par le possesseur est suspendue, malgré que ce droit ait été publié au registre foncier, jusqu'à ce que le possesseur

91. F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 86, p. 375; Léon MAZEAUD, « De la distinction des jugements déclaratifs et des jugements constitutifs de droits », (1929) 28 *R.T.D.civ.* 17, 42 : « L'effet du jugement déclaratif est [...] : simple reconnaissance d'un état antérieur et non création rétroactive d'un état nouveau ».

92. Sylvio NORMAND, *op. cit.*, note 49, p. 315; *contra* : P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 63, 1090; Denys-Claude LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 48, par. 709.

93. La situation sera différente si le possesseur transfère à un tiers son prétendu droit de propriété plutôt qu'un démembrement ou une sûreté. Dans cette hypothèse, le tiers pourra alors joindre sa possession à celle de son auteur. Il sera en mesure, d'une part, d'intenter une action possessoire contre le propriétaire négligent et, d'autre part, de se prévaloir des règles sur la prescription pour obtenir un titre par jugement.

94. Art. 2943.1 C.c.Q. L'exception prévue au deuxième alinéa de cet article ne vise pas les droits obtenus par prescription puisque ceux-ci sont acquis au terme d'un jugement (art. 2918 C.c.Q. et 805 C.p.c.) qui constitue un titre soumis à la publicité (art. 2938 C.c.Q.).



ait publié son propre titre, en l'occurrence le jugement lui attribuant un droit sur la base de la prescription. Le propriétaire conserve donc la possibilité de céder son immeuble, libre de tout droit consenti par le possesseur, jusqu'à ce qu'un jugement octroyant un titre au prescriptionnaire ait été publié. Le fait, par ailleurs, que le prescriptionnaire soit dispensé de rendre compte des fruits et revenus produits par l'immeuble pendant l'exercice de sa possession ne s'explique pas par un prétendu effet rétroactif de la prescription, mais plutôt par la volonté du législateur de le récompenser, à titre d'ancien possesseur, pour sa contribution à la mise en valeur d'un bien qui n'aurait probablement rien rapporté n'eut été de son travail<sup>95</sup>.

Est-il nécessaire de présenter une demande en justice afin d'acquérir un démembrement du droit de propriété par prescription ? L'article 2918 C.c.Q., qui prévoit l'exigence d'une intervention du tribunal, ne porte que sur la prescription acquisitive d'un droit de propriété. Cela semble exclure les cas où un possesseur, conformément à ce que permet l'article 2910 C.c.Q., ne serait en mesure d'acquérir ou de confirmer qu'un démembrement. Le fait que, hormis les servitudes, les démembrements de la propriété soient des droits temporaires pourrait être invoqué en faveur de la thèse de l'inutilité d'une demande en justice, alors que d'aucuns ne manqueront pas de souligner, au contraire, que l'intervention du tribunal serait utile pour fixer les conditions à l'intérieur desquelles le démembrement s'exercera, surtout s'il s'est manifesté par une possession sans titre. À défaut de jugement, il sera difficile, voire impossible, d'assurer la publicité d'un démembrement acquis par prescription. Un jugement déclaratif, respectueux du droit des tiers qui se seraient déjà fiés aux inscriptions du registre foncier<sup>96</sup>, nous semble nécessaire pour protéger les droits du prescriptionnaire d'un démembrement.

L'une des conséquences de l'importance que le *Code civil du Québec* accorde aux décisions rendues, par le tribunal, en matière d'acquisition par prescription d'un droit réel immobilier, se retrouve à l'article 2885, alinéa 2 C.c.Q. qui dispose que la renonciation à la prescription doit être publiée. Seule la publicité de

95. Art. 931, al. 1 C.c.Q.

96. Art. 2943, al. 1, 2944 et 2964 C.c.Q.; les jugements déclaratifs entraînent la « simple reconnaissance d'un état antérieur et non création rétroactive d'un état nouveau » (L. MAZEAU, *loc. cit.*, note 88, p. 42).

la renonciation, semble dire le législateur, peut annuler celle de la décision rendue à la suite d'une demande judiciaire d'attribution d'un droit de propriété pour cause de prescription<sup>97</sup>. La renonciation à la simple « prescription acquise », c'est-à-dire à la possession conforme aux critères prévus aux articles 922 et 2918 C.c.Q. et dont le dernier jour du délai acquisitif est révolu<sup>98</sup>, n'a pas à être publiée, selon nous, en l'absence de publicité du jugement constitutif de droit, à moins qu'il ne s'agisse de la prescription d'un démembrement du droit de propriété et que l'on puisse conclure de l'article 2918 que l'acquisition, par prescription, d'un démembrement s'obtient de plein droit sans l'intervention du tribunal. Comme il suffit de ne pas présenter de demande en justice et de ne pas s'opposer à la possession d'un tiers pour renoncer<sup>99</sup>, en quelque sorte, au droit de propriété qu'un jugement aurait pu créer, à terme, sur la base de la prescription, la publication de la renonciation à un droit de propriété virtuel, mais inexistant pour cause d'absence de jugement constitutif, n'apporterait rien aux tiers pour lesquels a été conçu le système de publicité foncière<sup>100</sup>. Il nous semble donc que les mots « droit de propriété acquis par prescription » devraient être substitués à l'expression « prescription acquise » de l'article 2885, alinéa 2 C.c.Q.<sup>101</sup>. En effet, cette disposi-

97. ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 63, SCI-1185 : « La justification de la publication de la renonciation à la prescription acquise se trouve à l'article [2886] qui lie la renonciation à la capacité d'aliéner. » La renonciation à la prescription ne constitue, cependant, une « aliénation » soumise à publicité (art. 2938 C.c.Q.) que si le droit auquel on renonce existe, c'est-à-dire que si le tribunal a, auparavant, attribué le droit au prescriptionnaire renonçant.

98. Art. 2879, al. 2 C.c.Q.

99. Art. 2881 et 2885, al. 1 C.c.Q. : la renonciation à la prescription peut être tacite.

100. Une personne en faveur de qui la prescription serait acquise mais qui n'aurait ni présenté de demande en justice pour devenir propriétaire, ni publié d'acte de renonciation, pourra, dans le cas où un tiers menacerait d'exercer une possession sur l'immeuble immatriculé qu'il occupe, choisir d'intenter une action possessoire ou, encore, décider de ne pas s'opposer en laissant la liberté au tiers d'agir à sa guise. Si le prescriptionnaire opte pour le premier choix, son intention d'éventuellement acquérir par prescription sera évidente, tandis que s'il privilégie la seconde option, son attitude équivaudra à une renonciation. La renonciation tacite, dans un tel cas, aura exactement le même effet que la publication d'une renonciation à un droit acquis par prescription en vertu d'un jugement attributif. Le nouveau possesseur ne peut évidemment joindre sa possession à celle du renonçant, puisqu'il n'existe aucun lien de droit entre eux (art. 925 et 2912 C.c.Q.), et il doit, en conséquence, posséder lui-même l'immeuble pendant dix ans.

101. À l'inverse, les mots « prescription acquise », employés à l'article 2883 C.c.Q., devraient être substitués à l'expression « droit acquis » utilisée au premier alinéa de l'article 2885 C.c.Q.

tion, dans sa forme actuelle, ne paraît ni tenir compte de la nécessité d'un jugement pour que la prescription<sup>102</sup> puisse produire son principal effet, ni de l'inutilité pour les tiers de se voir rendre opposable la renonciation à un droit qui, non seulement n'a pas été publié<sup>103</sup> mais, surtout, n'existe pas. Compte tenu de la nouvelle portée des décisions judiciaires rendues en matière de prescription, nous croyons, en définitive, qu'il faut éviter de confondre une « prescription acquise » avec un « droit de propriété acquis par prescription » ou un « démembrement du droit de propriété acquis par prescription », et que le législateur devrait apporter des modifications terminologiques à l'article 2885 C.c.Q. pour clarifier la question de la renonciation à la prescription.

### CONCLUSION

La prescription acquisitive a échappé, au cours des dix dernières années, à une révolution juridique qui aurait eu pour effet de lui faire perdre une partie substantielle de son rôle au profit du registre foncier. Ce n'est pas tant l'attachement que le législateur porte à la prescription que les difficultés de convertir le système de publicité foncière et de conférer une force probante aux inscriptions du registre foncier qui l'ont, pour ainsi dire, épargnée. La prescription continue, faute d'alternative, d'être le seul moyen permettant à un possesseur de prouver, autrement qu'en démontrant la légalité de chacun des maillons composant sa chaîne de titres, qu'il est titulaire d'un droit réel. La révolution envisagée par le codificateur ayant cédé la place à une évolution sensible du mécanisme de fonctionnement de la prescription<sup>104</sup>, cette dernière conservera, probablement encore longtemps, l'importance qu'elle a toujours exercée en matière de preuve des droits au Québec. Dommage pour les praticiens du droit qui auraient sans aucun doute préféré pouvoir s'appuyer sur les inscriptions d'un registre foncier fiable plutôt que de devoir s'adresser au tribunal pour obtenir la confirmation de la validité d'un droit.

---

102. Il s'agit ici de la prescription du droit de propriété si l'on se fie au vocabulaire utilisé à l'article 2918 C.c.Q. qui paraît fort malheureusement exclure celle des démembrements.

103. Puisque le droit, non publié, auquel un prescriptionnaire renonce n'a jamais été opposable aux tiers en raison du principe de la foi publique (art. 2963 C.c.Q.), il n'est pas utile de chercher à rendre publique la renonciation.

104. Cette évolution est marquée par la réduction de la durée de la possession et par le caractère attributif plutôt que déclaratif des décisions judiciaires.