13 AVRIL 2017

Fiabilité du registre foncier du Québec et régime de prescription acquisitive : la Cour suprême se prononce

Auteurs : Marc-André Boutin et Anthony Arquin

Dans *Ostiguy c. Allie*, 2017 CSC 22 (« *Ostiguy c. Allie* »), la Cour suprême du Canada (la « CSC ») a conclu que l'on ne peut pas avoir une confiance absolue dans les inscriptions au registre foncier du Québec, celles-ci n'ayant pas préséance sur les droits acquis par prescription. Elle s'est également prononcée sur l'effet du jugement en prescription acquisitive immobilière, lui attribuant une portée déclarative, visant à reconnaître des droits préexistants, plutôt que constitutive de droits.

Les faits

Entre 1994 et 2011, Mme Allie et sa famille ont utilisé un ou deux espaces de stationnement situés sur le terrain de leur voisin d'alors, sans objection de la part de ce dernier. Entre 2004 et 2011, l'intimée Allie n'a cependant pas entrepris de recours judiciaire pour faire reconnaître son droit à la prescription acquisitive. En 2011, le couple Ostiguy-Savard a acquis l'immeuble voisin par acte de vente. Quelques mois après en avoir pris possession, il a déposé une demande d'injonction afin que Mme Allie cesse de stationner son véhicule sur les deux espaces de stationnement en cause. Mme Allie a soutenu qu'elle en était désormais propriétaire par prescription acquisitive. La Cour supérieure du Québec a jugé que Mme Allie avait acquis l'un des deux espaces de stationnement revendiqués. La majorité de la Cour d'appel du Québec et la majorité de la CSC ont confirmé ce jugement.

La CSC devait notamment déterminer si un nouveau propriétaire qui inscrit son titre au registre foncier peut se voir opposer une prescription acquise avant son achat, et ce, alors que le tiers possesseur n'a pas entrepris de demande en justice pour faire reconnaître son droit.

La prescription acquisitive et la publicité des droits

D'une part, la CSC a rappelé que la prescription acquisitive est un moyen d'acquérir le droit de propriété par l'effet de la possession. La possession consiste en l'exercice matériel du droit réclamé et la volonté d'exercer ce droit comme son titulaire. Elle doit être paisible, continue, publique et non équivoque pendant la période prescrite, soit dix ans pour un immeuble. Le possesseur d'un immeuble doit également obtenir un jugement afin de faire déclarer son droit.

D'autre part, la CSC a souligné que la publicité se limite à rendre les droits opposables aux tiers, à établir leur rang et à leur donner effet lorsque la loi le prévoit. Elle a conclu que cette portée ne peut être étendue, notamment à la lumière de la réforme avortée du régime de la publicité des droits du *Code civil du Québec*. En effet, le législateur a abandonné en l'an 2000 sa réforme ambitieuse visant à donner une force probante absolue au registre foncier et à éteindre tout droit non répertorié.

L'opposabilité des droits acquis par prescription en l'absence de publicité

La CSC a conclu que l'abandon de cette réforme a consacré le rôle purement déclaratif de la publicité des droits. Elle a confirmé que les droits acquis par prescription n'ont pas besoin d'être publiés pour être opposés aux tiers et que le registre foncier ne permet pas de garantir les titres qui y sont inscrits, tranchant ainsi en faveur de Mme Allie.

La CSC a estimé que le couple Ostiguy-Savard n'était pas sans recours et qu'il pouvait réclamer des vendeurs des dommages correspondant à la perte du terrain subie si ces derniers avaient connaissance de l'empiétement de Mme Allie et ont omis de le mentionner aux acheteurs. Elle a néanmoins admis qu'un tel recours ne constituait qu'une solution imparfaite.

Elle a aussi jugé que l'approche adoptée n'introduit pas davantage d'incertitude dans les transactions immobilières et reconnaît plutôt l'effet de la prescription acquisitive.

La nature du jugement en prescription acquisitive immobilière

Enfin, bien qu'elle ait remarqué que cela n'était pas nécessaire pour trancher le litige, la CSC s'est dite d'avis que le jugement en prescription acquisitive est déclaratif et non pas constitutif de droits; selon elle, il ne fait que confirmer les droits déjà acquis par prescription.

Conclusion

L'arrêt *Ostiguy c. Allie* consacre la primauté de la prescription acquisitive et refuse de conférer une fiabilité absolue au registre foncier du Québec. Par conséquent, l'acheteur d'un immeuble, le créancier hypothécaire et plus généralement les utilisateurs du registre foncier devraient faire preuve de vigilance avant de se fier aux titres et aux inscriptions qui sont portées à ce registre. Un tiers peut subséquemment réclamer avoir acquis par prescription une partie de l'immeuble en cause des années auparavant, et ce, même s'il n'a jamais entrepris de démarches pour faire confirmer ce droit.

Personnes-ressources : Marc-André Boutin et Anthony Arquin

Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.

© 2025 DAVIES WARD PHILLIPS & VINEBERG S.E.N.C.R.L., s.r.l.