

EYB2017REP2314

Repères, Octobre, 2017

Dominique VALLIÈRES*
Chronique – Du registre foncier et de la bonne foi

Indexation

PUBLICITÉ DES DROITS ; REGISTRE FONCIER ; EFFETS DE LA PUBLICITÉ ; OPPOSABILITÉ ; PRESCRIPTION ; PRESCRIPTION ACQUISITIVE ; BIENS ; POSSESSION ; PROPRIÉTÉ ; NATURE ET ÉTENDUE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ ; RECONNAISSANCE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ ; OBLIGATIONS ; CONTRAT ; PRINCIPES FONDAMENTAUX ; BONNE FOI ; VENTE

TABLE DES MATIÈRES

[INTRODUCTION](#)

[I– SURVOL DU RÉGIME DE PUBLICATION DES DROITS IMMOBILIERS ET DU RÉGIME DE LA BONNE FOI AU CODE CIVIL](#)

[II– LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE](#)

[III– LA DOUBLE VENTE](#)

[CONCLUSION](#)

Résumé

L'auteur propose une analyse de l'impact de la publication du droit de propriété au registre foncier et du rôle de la bonne foi en matière immobilière, plus spécifiquement en matière de prescription acquisitive et de double vente.

INTRODUCTION

Généralement, en matière immobilière, le droit de propriété est binaire et s'établit aisément : une personne est propriétaire d'un immeuble ou ne l'est pas. Cette détermination est le plus souvent soutenue par les informations publiées au registre foncier.

Or, au moins deux cas peuvent poser problème.

Un tiers peut prétendre avoir acquis un titre de propriété sur l'immeuble d'autrui par une possession utile (c'est-à-dire paisible, continue, publique et non équivoque)¹ suffisamment longue (généralement 10 ans)² et le faire déclarer par le tribunal³ ; ce cas est celui de la prescription acquisitive.

Il peut aussi arriver qu'un propriétaire, pour diverses raisons plus ou moins défendables, vende un immeuble à deux acquéreurs différents ; c'est le cas de la double vente.

Dans ces deux cas, plus d'une partie se disputeront le droit de propriété de l'immeuble en question, que le tribunal devra ultimement trancher (à moins d'un règlement à l'amiable, bien évidemment). Quel sera alors l'impact des inscriptions publiées au registre foncier et quel sera le rôle de la bonne foi dans l'établissement du droit de propriété ? C'est à ces questions que s'attarde le présent article.

Nous survolerons d'abord le régime prévu par le *Code civil du Québec* (ci-après le « Code civil ») quant aux publications faites au registre foncier en matière immobilière et quant à la bonne foi.

Nous analyserons ensuite la solution apportée par les tribunaux au problème posé par la détermination du droit de propriété dans ces deux cas de figure et du rôle que peuvent avoir les inscriptions au Registre foncier et la bonne foi en ces matières.

En conclusion, nous commenterons les solutions apportées à ces questions.

I– SURVOL DU RÉGIME DE PUBLICATION DES DROITS IMMOBILIERS ET DU RÉGIME DE LA BONNE FOI AU CODE CIVIL

Le Code civil établit un régime de publicité des droits au Livre neuvième⁴, tant en matières mobilière qu'immobilière, quoique nous nous limiterons à cette dernière et aux dispositions plus particulièrement pertinentes.

Ainsi, sont soumis au régime de publicité l'acquisition, la constitution, la reconnaissance, la modification, la transmission et l'extinction d'un droit réel immobilier (dont le droit de propriété)⁵.

La publicité des droits les rend opposables aux tiers, établit leur rang et, lorsque la loi le prévoit, leur donne effet⁶. Les droits prennent rang suivant la date, l'heure et la minute inscrites sur le livre des présentations du registre foncier⁷. En cas de différend, il est toutefois possible, afin de protéger ses droits et leur rang, de préinscrire les droits s'il y a une demande en justice à leur égard⁸, lesquels droits seront alors réputés publiés à compter de la préinscription⁹.

L'inscription des droits au registre foncier emporte, à l'égard de tous, une présomption simple de l'existence de ces droits¹⁰ et, à l'égard de celui qui acquiert un immeuble ou publie un droit sur celui-ci, une présomption de connaissance des droits inscrits¹¹. Celui qui s'abstient de consulter le registre foncier ou la réquisition à laquelle l'inscription au registre fait référence ne peut repousser cette présomption en invoquant sa bonne foi¹².

La publicité des droits n'interrompt pas le cours de la prescription¹³ et la renonciation à la prescription acquise de droits réels immobiliers doit être publiée¹⁴.

Par ailleurs, se comporter suivant les exigences de la bonne foi est une obligation générale dans l'exercice des droits civils . Elle doit de plus gouverner la conduite des parties tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction¹⁶. Déjà sous l'empire du *Code civil du Bas Canada*, qui était moins explicite, la Cour suprême reconnaissait toute l'importance de la bonne foi et affirmait que dans les « principes fondamentaux du droit civil québécois [...] les notions de bonne foi et de conduite raisonnable imprègnent toute la théorie des droits et des obligations, tant dans le domaine contractuel (art. 1024 C.c.B.C.) qu'extracontractuel »¹⁷.

II- LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE

Compte tenu de ce régime de publicité, une certaine controverse existait jusqu'à récemment à savoir si un tiers qui prétendait avoir acquis la propriété d'un immeuble (ou d'une parcelle d'immeuble) par prescription acquisitive (ci-après le « Prescripteur ») pouvait opposer cette prescription à l'acheteur de l'immeuble qui aurait inscrit son droit de propriété avant que le Prescripteur obtienne et publie (avec ou sans préinscription) un jugement déclarant son titre.

Le courant majoritaire tenait que la prescription acquisitive était effectivement opposable à l'acheteur, la prescription acquisitive visant justement à permettre de régulariser les titres en conformité avec l'état de fait découlant d'une possession utile suffisamment longue. Les tenants de l'autre courant prenaient la position inverse, insistant sur l'importance du régime de publicité et les présomptions qui en découlent. Cette position pourrait notamment prendre assise sur les articles 2938, 2941, 2943 et 2964 C.c.Q. qui énoncent que l'acquisition, la constitution, la reconnaissance ou la modification d'un droit réel immobilier est soumis au régime de la publicité, que seule la publicité des droits les rend opposables aux tiers, que les droits publiés contre un bien sont présumés connus de ceux qui l'acquièrent ou publient un droit sur celui-ci, et que le défaut de publicité peut être soulevé par tout intéressé.

En avril 2017, la Cour suprême du Canada a tranché la question.

Ayant pris acte de ces deux courants, la Cour suprême avalise le premier¹⁸, majoritaire.

La Cour suprême reconnaît d'abord que « [l]e rôle de la publicité se limite à rendre les droits opposables aux tiers »¹⁹ et avance que cette position s'harmonise mieux avec les dispositions du Code civil prises dans leur ensemble :

[54] La solution que je retiens en l'espèce concorde tout d'abord avec les articles pertinents relatifs à la prescription. Ainsi, comme l'énonce l'art. 2885 C.c.Q., « la renonciation à la prescription acquise de droits réels immobiliers doit être publiée ». Or, si la prescription acquise ne pouvait pas mettre en péril un droit autrement inscrit au registre foncier, comme le suggèrent les appelants et le juge dissident en Cour d'appel, il ne serait pas nécessaire de publier une telle renonciation pour que les tiers puissent en prendre connaissance. Aussi, conclure comme ils le proposent ferait perdre tout effet utile à cet article.

[55] Cette solution s'harmonise tout aussi bien avec l'art. 2957 C.c.Q. qui prévoit que « [l]a publicité n'interrompt pas le cours de la prescription ». Il serait en effet illogique de conclure que la publicité des droits ne peut interrompre la prescription qui court toujours, mais qu'elle peut annihiler les effets de la prescription déjà acquise. D'ailleurs, le professeur Lamontagne confirme sur la base de cet article que « le possesseur à titre de propriétaire pourra éventuellement prescrire, nonobstant la publicité d'un droit adverse, à charge de prouver l'accomplissement de la prescription » (Lamontagne, *Biens et propriété*, p. 91).

Quant aux arguments contraires basés sur les articles 2938, 2941 et 2943 C.c.Q., la Cour ne les trouve guère convaincants, d'abord en ce que les Commentaires du ministre énoncent que les articles 2938 et 2941 du Code civil reprennent en substance le droit antérieur²⁰, qui était bien établi en ce sens, et aussi en ce que la présomption créée par l'article 2943 C.c.Q. ne serait pertinente (le cas échéant) qu'aux fins de juger de la bonne ou mauvaise foi du Prescripteur²¹. Enfin, la Cour note également que la présomption d'existence des droits publiés de l'article 2944 C.c.Q. n'est qu'une présomption simple qui peut être repoussée par une preuve contraire²².

La Cour conclut donc sur ces questions de façon non équivoque :

En somme, les appelantes voudraient que la publicité de leur droit en garantisse la validité. Je suis d'avis que le registre foncier n'a pas une telle force probante et ne permet pas de garantir les titres qui y sont inscrits. [...] Ce rôle limité ne rend pas inopposables aux tiers les droits acquis par prescription du seul fait qu'ils ne sont pas publiés.²³

Quant au rôle de la bonne (ou mauvaise) foi, malgré que la bonne foi soit au coeur de l'exercice des droits civils, comme nous l'avons vu, la Cour en écarte ici tout effet quant à l'acquisition d'un titre de propriété par prescription : « Sous le Code actuel, la mauvaise foi n'est plus une considération pertinente à la prescription acquisitive. »²⁴

III- LA DOUBLE VENTE

Lorsqu'un propriétaire vend à deux acquéreurs distincts le même immeuble, la question se posera alors de savoir qui, des deux acquéreurs, conservera l'immeuble et en retiendra le droit réel (la propriété).

On aurait pu penser que le premier acquéreur conserverait l'immeuble, le vendeur ne pouvant vendre une seconde fois un immeuble qu'il a déjà vendu.

Or, le Code civil fournit une autre solution. Suivant l'article 2946 C.c.Q., le droit sera acquis à l'acquéreur qui, le premier, publiera son droit au registre foncier. Ainsi, en ce cas, c'est la publicité des droits qui sera déterminante, même si le second acheteur publie son droit le premier²⁵, même s'il est de mauvaise foi²⁶.

Comme en matière de prescription acquisitive, la bonne (ou mauvaise) foi des parties n'a donc normalement pas d'incidence sur la détermination des droits réels.

Toutefois, la bonne foi conserve ici un rôle significatif. Ainsi, non seulement l'acquéreur frustré parce qu'un tiers publie son droit le premier conserve en tous les cas ses recours contractuels en nullité et en dommages contre le vendeur²⁷, mais il pourrait de plus, si l'acheteur subséquent est de mauvaise foi, réclamer de celui-ci les dommages subis extracontractuellement²⁸.

Qui plus est, certains auteurs, tout en étant en accord avec ce qui précède, suggèrent tout de même qu'il soit possible dans certaines circonstances particulières, lorsque le vendeur et l'acheteur subséquent agissent de mauvaise foi et de concert d'une manière équivalant au dol²⁹ ou à la fraude, d'écarter la vente frauduleuse (même si elle est publiée en premier), dans la mesure où les droits d'un tiers sous-acquéreur de bonne foi ne sont pas affectés, en application de l'adage *fraus omnia corrumpit* (la fraude corrompt tout)³⁰.

Cette proposition, qui équivaut selon nous à reconnaître la nullité de la vente frauduleuse, qui a une cause illicite (la fraude), nous apparaît bien fondée et en harmonie avec le droit civil et le régime de la nullité des contrats prévu au Code civil³¹.

CONCLUSION

Il peut sembler surprenant qu'en matière de prescription acquisitive, les inscriptions faites au registre foncier ne soient pas déterminantes pour établir le droit de propriété, alors que l'inverse prévaut en matière de double vente.

Le législateur aurait pu, par le biais de la réforme projetée en 1991 de la publicité des droits, lui conférer une force probante absolue ou constitutive de droit (à l'instar des systèmes allemand ou suisse), mais celle-ci n'a pas été menée à terme et les solutions de l'ancien droit ont généralement été retenues³², même lorsque le langage utilisé dans le Code civil ne s'y harmonise pas complètement³³.

Par contre, dans les deux cas, malgré son importance comme principe fondamental dans l'exercice des droits civils, la bonne foi semble avoir peu de pertinence dans l'établissement du droit de propriété.

Dans la majorité des cas, cela n'est pas choquant, car des objectifs légitimes d'assurer la cohérence des titres avec la réalité (par exemple en matière de prescription acquisitive) ainsi que d'assurer la sécurité et la prévisibilité de ceux-ci (en matière de double vente, où aucune solution ne serait par ailleurs parfaite pour toutes les parties) supportent amplement cette approche, d'autant plus que certains recours en dommages subsistent pour compenser le préjudice subi par la partie frustrée du droit de propriété.

À l'instar de certains auteurs, nous sommes toutefois d'avis que, dans certaines circonstances particulières, un justiciable ne puisse obtenir le secours de la loi ou des tribunaux lorsque sa conduite est particulièrement choquante, comme discuté en matière de double vente, lorsque l'on traverse la mauvaise foi pour verser du côté du dol ou de la fraude.

À notre avis, il n'est pas exclu que la même solution puisse devoir s'imposer en matière de prescription acquisitive lorsque confronté à une conduite qui équivaut réellement à un détournement de la justice, un vol ou une fraude, ce qui est bien différent – et pire – que de simplement réaliser ou savoir (même depuis le début) que la possession que l'on entend invoquer pour prescrire n'est pas conforme au titre de propriété, ce à quoi l'on réfère généralement comme étant la « mauvaise foi » en matière de prescription acquisitive³⁴.

En effet, l'on peut imaginer une situation où une personne se lancerait réellement et sciemment dans une « conquête » de propriété immobilière en visant à acquérir le bien qu'elle sait être à autrui sans contrepartie, cela pouvant être possible en raison du fait que la connaissance effective de la possession par le propriétaire contre qui l'on cherche à prescrire n'est pas une condition du caractère « public » de la possession utile³⁵. Un tel comportement tactique s'apparenterait réellement à une fraude ou à un vol et constituerait un détournement de la justice. D'ailleurs, le législateur semble l'avoir envisagé en énonçant que « le voleur, le receleur et le fraudeur ne peuvent invoquer les effets de la possession »³⁶.

* M^e Dominique Vallières, avocat chez Lavery, concentre sa pratique en litiges civils et contractuels, notamment en responsabilité civile, en droit de la construction et en injonctions.

1. Art. [921](#) et [922](#) C.c.Q.

2. Art. [2917](#) et [2918](#) C.c.Q.

3. Art. [2918](#) C.c.Q.

4. Art. [2934](#) et s. C.c.Q.

5. Art. [2938](#) C.c.Q.

6. Art. [2941](#), al. 1 C.c.Q. Entre les parties, toutefois, sauf disposition expresse de la loi, les droits produisent leurs effets même s'ils ne sont pas publiés : art. [2941](#), al. 2 C.c.Q.

7. Art. [2945](#) C.c.Q. Des droits peuvent, dans certaines circonstances, être concurrents : art. [2947](#) C.c.Q.

8. Art. [2966](#) C.c.Q.

9. Art. [2968](#) C.c.Q.

10. Art. [2944](#) C.c.Q.

11. Art. [2943](#), al. 1 C.c.Q.

12. Art. [2943](#), al. 2 C.c.Q.

13. Art. [2957](#) C.c.Q.

14. Art. [2885](#), al. 2. C.c.Q.

15. Art. [6](#) et [7](#) C.c.Q.

16. Art. [1375](#) C.c.Q.

17. *Banque Nationale du Canada c. Houle*, [1990] 3 R.C.S. 122, [EYB 1990-67829](#), p. 145. Voir aussi, entre autres, sous le *Code civil du Québec* : *A.I. Enterprises Ltd. c. Bram Enterprises Ltd.*, [2014] 1 RCS 177, 2014 CSC 12, [EYB 2014-232319](#), par. 72-73.

18. *Ostiguy c. Allie*, 2017 CSC 22, [EYB 2017-278053](#), par. 41 et s.

19. *Ibid.*, par. 29.

20. *Ibid.*, par. 46-47.

21. *Ibid.*, par. 49.

22. *Ibid.*, par. 50.

23. *Ibid.*, par. 65.

24. *Ibid.*, par. 49.

25. Voir notamment Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 3^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2007, par. 81, [EYB2007VEN7](#) ; Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage*,

contrat d'entreprise ou de service, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, par. 134, 149, 216(2), 308 et 402. La solution est la même pour une vente faite en contravention d'une promesse (art. [1397](#) C.c.Q. ; voir aussi DESLAURIERS, précité).

[26.](#) *Ibid.*

[27.](#) Art. [1458](#), [1713-1715](#) et [1723](#) C.c.Q. Selon les circonstances, le comportement du vendeur pourrait être qualifié de faute lourde ou intentionnelle, voire de fraude : voir par exemple DESLAURIERS, précité, note 25, par. 402.

[28.](#) Art. [1457](#) C.c.Q. Dans le cas d'une vente faite en contravention d'une promesse, le Code civil le prévoit d'ailleurs expressément : art. [1397](#) C.c.Q. Voir aussi JOBIN, précité, note 25, par. 81 (note 61), ainsi que DESLAURIERS, précité, note 25, par. 134 et 216(2).

[29.](#) Le dol supposant l'intention avérée de tromper, voir par exemple : Didier LLUELLES et Benoît MOORE, *Droit des obligations*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2012, par. 599, 601 et 623-625, [EYB2012THM35](#) ; *Martineau c. Société Canadian Tire ltée*, 2011 QCCA 2198, [EYB 2011-198958](#), par. 45-46 ; *Clément et Frères ltée c. Club autonome Montmagny*, J.E. 93-1837 (C.A.), [EYB 1993-59080](#), par. 15.

[30.](#) J. PINEAU, D. BURMAN et S. GAUDET, *Théorie des obligations*, 4^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2001, p. 439-440 ; Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 7^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, par. 141, [EYB2013BEP8](#). Quant à JOBIN, précité, note 25, par. 81 (note 61), il a des réserves quant à cette possibilité.

[31.](#) Art. [1411](#) C.c.Q. Au sujet de la nullité d'un contrat ayant une cause illicite, voir : Didier LLUELLES et Benoît MOORE, *Droit des obligations*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2012, par. 1065-1083, [EYB2012THM57](#) ; BAUDOIN, JOBIN et VÉZINA, *Les obligations*, 7^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, par. 366-368, [EYB2013OBL55](#).

[32.](#) À ce sujet, voir : *Ostiguy c. Allie*, 2017 CSC 22, [EYB 2017-278053](#), par. 31-39.

[33.](#) À titre d'exemple, voir *Ostiguy c. Allie*, 2017 CSC 22, [EYB 2017-278053](#), par. 95, au sujet de l'article [2918](#) C.c.Q. En effet, une certaine controverse a subsisté quant au caractère déclaratif ou attributif de propriété du jugement en matière de prescription acquisitive, notamment vu le libellé de l'article [2918](#) C.c.Q. qui énonce que « celui qui, pendant 10 ans, a possédé un immeuble à titre de propriétaire ne peut en acquérir la propriété qu'à la suite d'une demande en justice » (nos soulignements). Cette controverse est reflétée dans l'affaire *Ostiguy c. Allie*, 2017 CSC 22, [EYB 2017-278053](#), précitée, note 32, où la majorité a adopté la position voulant que le jugement soit déclaratif (paragraphe 66 et suivants) dans ce qui semble être un *obiter*, quoique d'importance vu la place accordée à cette question dans leurs motifs. La juge Côté (par. 99 et s.), dissidente, se range plutôt à la position contraire et est d'avis, tout comme l'était le juge Jacques de la Cour d'appel dans ses motifs dissidents, que le jugement est attributif de propriété vu le libellé de l'article [2918](#) C.c.Q.

[34.](#) Voir par exemple *Dupuy c. Gauthier*, 2013 QCCA 774, [EYB 2013-221465](#).

[35.](#) Par exemple, voir Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, par. 551.

[36.](#) Art. [927](#) C.c.Q. D'ailleurs, rien dans les motifs de la Cour suprême dans l'affaire *Ostiguy c. Allie*, 2017 CSC 22, [EYB 2017-278053](#), lorsqu'elle affirme que la bonne foi n'a pas de pertinence quant à la prescription acquisitive, n'écarte cette éventualité : la Cour n'était pas confrontée à un tel cas et n'a pas eu à se pencher sur le caractère utile de la possession ou sur l'article [927](#) C.c.Q.

Date de dépôt : 4 octobre 2017

Éditions Yvon Blais, une société Thomson Reuters.
©Thomson Reuters Canada Limitée. Tous droits réservés.