

Alain Ostiguy and Valérie Savard *Appellants*

v.

Hélène Allie *Respondent***INDEXED AS: OSTIGUY v. ALLIE****2017 SCC 22**

File No.: 36694.

2016: October 7; 2017: April 6.

Present: McLachlin C.J. and Moldaver, Karakatsanis, Wagner, Gascon, Côté and Brown JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR QUEBEC

Prescription — Acquisitive prescription — Immovables — Publication of rights — Effective possession of parking space on neighbouring lot for more than 10 years — Application by new owners for injunction to stop possessor from parking on their property being dismissed by Superior Court and Court of Appeal — Provision of Civil Code stating that person who has possessed immovable as its owner for 10 years “may acquire the ownership of it only upon a judicial application” — Whether right of ownership acquired by prescription that has not been subject of judicial application may be set up against new owner of immovable who has registered title in land register — Respective roles of acquisitive prescription and publication of rights system in Quebec civil law — Nature of judgment resulting from application for judicial recognition of right of ownership acquired by prescription — Civil Code of Québec, arts. 922, 2910, 2918.

Between 1994 and 2011, A and her family used one or two parking spaces situated on the property of their then neighbour in full view of everyone, and there was no objection to their doing so. Between 2004 and 2011, after 10-year prescription had been acquired, A nevertheless did not bring legal proceedings to have her right recognized. In 2011, O and S purchased this neighbouring lot by act of sale. A few months after taking possession of their property, they applied for an injunction to stop A from parking on it. A replied by arguing that she had acquired the parking spaces by 10-year prescription and that that acquisition took precedence over the title of O and S that was registered in the land register.

Alain Ostiguy et Valérie Savard *Appelants*

c.

Hélène Allie *Intimée***RÉPERTORIÉ : OSTIGUY c. ALLIE****2017 CSC 22**

N° du greffe : 36694.

2016 : 7 octobre; 2017 : 6 avril.

Présents : La juge en chef McLachlin et les juges Moldaver, Karakatsanis, Wagner, Gascon, Côté et Brown.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Prescription — Prescription acquisitive — Biens immeubles — Publicité des droits — Possession utile d'un espace de stationnement situé sur le terrain voisin pendant plus de 10 ans — Demande d'injonction déposée par les nouveaux propriétaires afin que le possesseur cesse de stationner son véhicule sur leur terrain rejetée en Cour supérieure et en Cour d'appel — Disposition du Code civil prévoyant que celui qui a possédé un immeuble à titre de propriétaire pendant 10 ans « ne peut en acquérir la propriété qu'à la suite d'une demande en justice » — Un droit de propriété acquis par prescription mais n'ayant pas fait l'objet d'une demande en justice est-il opposable au nouveau propriétaire de l'immeuble qui a inscrit son titre au registre foncier? — Rôles respectifs de la prescription acquisitive et du régime de la publicité des droits en droit civil québécois — Nature d'un jugement résultant d'une demande de reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription — Code civil du Québec, art. 922, 2910, 2918.

Entre 1994 et 2011, A et sa famille utilisent sans objection, au vu et au su de tous, un ou deux espaces de stationnement situés sur le terrain de leur voisin de l'époque. Entre 2004 et 2011, une fois la prescription décennale acquise, A n'entreprend toutefois pas de recours judiciaire pour faire reconnaître son droit. En 2011, O et S acquièrent cet immeuble voisin par acte de vente. Quelques mois après avoir pris possession de leur immeuble, ils déposent une demande d'injonction afin que A cesse d'y stationner son véhicule. En réponse, celle-ci soutient avoir acquis les espaces de stationnement par prescription décennale, laquelle aurait préséance sur le titre de O et S inscrit au registre foncier.

The Superior Court agreed with A in part, holding that the evidence showed that she had acquired by prescription one of the two parking spaces she claimed. In the Court of Appeal, the majority dismissed the appeal, concluding that the legislature had not, in enacting art. 2918 of the *Civil Code of Québec* (“C.C.Q.”), intended to change the principles that applied to acquisitive prescription at the time of its enactment. They observed that acquisitive prescription makes it possible to prove the existence of a right of ownership, whereas the role of land registration is not that of a guarantee of title. A’s possession could be set up against an owner whose title was registered in the land register. The dissenting judge, on the other hand, would have allowed the appeal and confirmed the title of O and S. He argued that the right to prescribe acquired by A in 2004 is distinct from the real right she was seeking, which can be obtained only upon a judicial application under art. 2918 C.C.Q. In his opinion, the judgment resulting from that application is an essential condition for acquiring ownership by prescription. A thus had to obtain such a judgment and publish her right to be able to set it up against O and S.

Held (Côté J. dissenting): The appeal should be dismissed.

Per McLachlin C.J. and Moldaver, Karakatsanis, Wagner, Gascon and Brown JJ.: The parties on each side in this case have a legitimate right to assert. O and S acquired their title legally, by act of sale. A’s effective possession of one of the parking spaces on her neighbours’ lot is recognized and is just as legitimate. What must be done in order to determine which of the parties should prevail is to define the respective roles of acquisitive prescription and the publication of rights in Quebec civil law, and then to interpret and apply the relevant provisions of the C.C.Q., taking into account its overall scheme and its consistency.

In the C.C.Q., acquisitive prescription is recognized as a “means of acquiring a right of ownership, or one of its dismemberments, through the effect of possession” (art. 2910 C.C.Q.). The possessor must prove that, for at least 10 years in the case of an immovable, he or she in fact exercised the right in question with the intention of exercising it as the holder of the right. His or her possession must be “peaceful, continuous, public and unequivocal” in order to produce effects (art. 922 C.C.Q.). A possessor claiming ownership of an immovable must also obtain a judgment confirming the right so acquired.

As for the role of the publication of rights, it did not change significantly with the enactment of the C.C.Q. Although the Civil Code Revision Office had initially,

La Cour supérieure donne partiellement raison à A en confirmant que, selon la preuve entendue, cette dernière a acquis par prescription l’un des deux stationnements revendiqués. La majorité de la Cour d’appel rejette l’appel et conclut que le législateur n’a pas voulu, par le biais de l’art. 2918 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »), changer le régime de la prescription acquisitive qui existait lors de son adoption. Elle rappelle que la prescription acquisitive permet de prouver l’existence du droit de propriété, alors que la publicité foncière n’a pas pour fonction de garantir les titres. La possession de A est opposable au propriétaire inscrit au registre foncier. Le juge dissident aurait plutôt accueilli l’appel et confirmé le titre de propriété de O et S. Selon lui, le droit de prescrire acquis par A dès 2004 est distinct du droit réel convoité, lequel ne peut être obtenu qu’après la demande en justice visée à l’art. 2918 C.c.Q. À son avis, le jugement résultant de cette demande est une condition essentielle pour acquérir la propriété par prescription. A devait donc obtenir un tel jugement et publier son droit pour qu’il soit opposable à O et S.

Arrêt (la juge Côté est dissidente) : Le pourvoi est rejeté.

La juge en chef McLachlin et les juges Moldaver, Karakatsanis, Wagner, Gascon et Brown : Les parties au litige ont de part et d’autre un droit légitime à faire valoir. O et S ont acquis leur titre de façon régulière, par acte de vente. La possession utile de A d’un des stationnements du lot de ses voisins est reconnue et tout aussi légitime. Pour déterminer laquelle des parties doit avoir préséance, il faut cerner les rôles respectifs de la prescription acquisitive et de la publicité des droits en droit civil québécois, puis interpréter et appliquer les dispositions pertinentes du C.c.Q. en tenant compte de son économie générale et de sa cohérence.

Le C.c.Q. reconnaît la prescription acquisitive comme un « moyen d’acquérir le droit de propriété ou l’un de ses démembrements, par l’effet de la possession » (art. 2910 C.c.Q.). Le possesseur doit prouver l’exercice de fait du droit convoité et la volonté d’exercer ce droit en tant que titulaire, et ce pendant au moins 10 ans en matière immobilière. Sa possession doit être « paisible, continue, publique et non équivoque » pour produire ses effets (art. 922 C.c.Q.). Le possesseur qui revendique la propriété d’un immeuble doit également obtenir un jugement afin de confirmer le droit ainsi acquis.

En ce qui a trait au rôle de la publicité des droits, ce dernier n’a pas changé de façon significative à la suite de l’adoption du C.c.Q. En effet, bien que l’Office de révision

in 1977, proposed a substantial modification in procedures and in the consequences of the publication of immoveable rights that was based on the cardinal principle of absolute confidence in titles, the Quebec legislature did not carry the reform through to completion. In fact, it abandoned the reform in 2000, confirming the traditional purely declarative role of publication. This decision to abandon most of the reform of the land register confirms that under the current *C.C.Q.*, for rights acquired by prescription to be set up against third parties, there is no greater requirement that they be published than was the case under the *Civil Code of Lower Canada* (“*C.C.L.C.*”).

Thus, it can be seen that the effect of the distinct roles of acquisitive prescription and the publication of rights is that rights validly acquired by prescription apply regardless of the rights registered in the land register. This solution is the one that is most consistent with the general scheme of the *C.C.Q.* and with the relevant provisions on prescription, as well as on the publication of rights and on sale.

This solution is consistent with art. 2885 *C.C.Q.*, which requires the publication of a renunciation of acquired prescription with respect to immovable real rights. Given that acquired prescription jeopardizes a right that is registered in the land register, a renunciation thereof must be published to enable third parties to take notice of it. The solution is also consistent with art. 2957 *C.C.Q.*, which provides that “[p]ublication does not interrupt prescription”. It would indeed make no sense to conclude that the publication of rights cannot interrupt prescription while the period is still running, but that it can negate the effects of prescription that has already been acquired.

This solution is also consistent with the repeal of art. 2962 *C.C.Q.*, the effect of which was that third parties could no longer rely entirely on entries in the land register. As for the theory of apparent rights, there is nothing to suggest that the legislature intended it to apply more generally in situations other than the ones in which the legislature decided to specifically recognize it. In any event, if it did apply, there would be no reason why appearances of right created artificially by the land register should prevail over the tangible appearances of right that result from effective possession. Finally, this solution is just as consistent with art. 1724 para. 2 *C.C.Q.*, which preserves the rights of all parties. Under that provision, the seller warrants the buyer “against any encroachment commenced with his knowledge by a third person before the sale”. Thus, although it is true that in this case the acquisitive prescription A has set up against O and S denies them a portion of the right

du Code civil avait initialement suggéré en 1977 une modification substantielle de la procédure et de l’effet de la publication des droits immobiliers qui reposait sur le principe cardinal de la confiance absolue dans les titres, le législateur québécois n’a pas mené à terme cette réforme. Il l’a de fait abandonnée en 2000, consacrant le rôle traditionnel purement déclaratif de la publicité. Ce choix d’abandonner la majeure partie de la réforme du registre foncier confirme que, sous le *C.c.Q.* actuel, les droits acquis par prescription n’ont pas davantage besoin d’être publiés pour être opposés aux tiers que ce n’était le cas sous le *Code civil du Bas-Canada* (« *C.c.B.-C.* »).

Ainsi, force est de constater que les rôles distincts de la prescription acquisitive et de la publicité des droits font en sorte que les droits validement acquis par prescription opèrent sans égard aux droits inscrits au registre foncier. Cette solution est celle qui est la plus cohérente avec l’économie générale du *C.c.Q.* et avec les dispositions pertinentes relatives tant à la prescription, qu’à la publicité des droits et à la vente.

Cette solution concorde avec l’art. 2885 *C.c.Q.* qui requiert la publication de la renonciation à la prescription acquise de droits réels immobiliers. En effet, puisque la prescription acquise met en péril un droit autrement inscrit au registre, il est nécessaire d’en publier la renonciation afin que les tiers puissent en prendre connaissance. Elle s’harmonise aussi avec l’art. 2957 *C.c.Q.* qui prévoit que la « 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.

Cette solution est en outre cohérente avec l’abrogation de l’art. 2962 *C.c.Q.*, laquelle a eu pour effet de ne plus permettre aux tiers de se fier entièrement aux inscriptions contenues au registre foncier. Quant à la théorie des droits apparents, rien ne permet de croire que le législateur ait voulu que cette théorie s’applique de façon plus générale, au-delà des situations pour lesquelles il a spécifiquement décidé de la reconnaître. De toute façon, si elle s’appliquait, il n’y aurait aucune raison pour que les apparences créées artificiellement par le registre foncier prévalent sur les apparences tangibles que crée la possession utile. Finalement, cette solution est tout aussi cohérente avec l’art. 1724 al. 2 *C.c.Q.* qui permet de préserver les droits de toutes les parties en cause. En effet, cet article prévoit que le vendeur se porte garant envers l’acheteur « de tout empiétement qu’un tiers aurait, à sa connaissance, commencé d’exercer avant la vente ». Ainsi, bien qu’en

of ownership that the act of sale purported to transfer to them, it is nevertheless possible for them to claim the corresponding loss from their predecessors in title if they can prove that the latter were aware of A's encroachment before the sale and failed to disclose it to them.

As for the advance registration of a judicial application concerning a real right that is provided for in arts. 2966 and 2968 *C.C.Q.*, it is of no assistance in the case of acquisitive prescription. The effective possession on which this form of prescription is based is already public and can already be set up against third parties. Since acquisitive prescription has its effects regardless of any rights registered in the land register, there is no need for a possessor to register a judicial application in advance in order to protect his or her rights.

Finally, the nature of the judgment under art. 2918 *C.C.Q.* is not determinative of the issue before the Court. In any event, the sole purpose of that judgment is to recognize pre-existing rights resulting from effective possession and the lapse of time; when all is said and done, the legislature merely intended to restore the situation that existed under the *C.C.L.C.* in this regard. It is true that when the *C.C.Q.* was enacted in 1991, the legislature seems to have intended that acquiring ownership of an immovable by prescription should be contingent upon obtaining a judgment. However, the role of art. 2918 *C.C.Q.* was altered when the reform of the publication of rights system was subsequently suspended and abandoned. That article and the relevant provisions of the *Code of Civil Procedure* should instead be interpreted in light of the abortive reform and the many changes that resulted from it. This leads to the conclusion that prescription depends on achieving effective possession, not on obtaining a judgment; it is acquisitive prescription that grants the right, not the judgment. In fact, the judgment attests to the existence of a pre-existing right; it does not create a new right. In this respect, the requirement in art. 2918 *C.C.Q.* is more like a procedural condition than a substantive one. All these characteristics suggest a nature that is more declarative than right-granting or constitutive.

In the end, the solution adopted in this case does not weaken the land register and introduces no more uncertainty into real estate transactions in Quebec than there already was. Rather, it accounts for the inevitable effect of acquisitive prescription, a key institution of Quebec civil law that has been recognized by the legislature and whose purpose is to ascribe legal consequences to possession that is already peaceful, continuous, public and unequivocal.

l'espèce O et S se voient privés d'une partie du droit de propriété que l'acte de vente prétendait leur transférer, en raison de la prescription acquisitive que leur oppose A, il leur est néanmoins possible de réclamer la perte correspondante auprès de leurs auteurs s'ils sont en mesure de prouver que ceux-ci connaissaient l'empiétement exercé par A avant la vente et qu'ils ont omis de leur mentionner.

En ce qui a trait à la préinscription d'une demande en justice qui concerne un droit réel prévue aux art. 2966 et 2968 *C.c.Q.*, elle est inutile à l'égard de la prescription acquisitive. En effet, la possession utile qui fonde cette prescription est déjà publique et opposable aux tiers. Puisque la prescription acquisitive produit ses effets sans égard aux droits inscrits au registre foncier, il n'est pas nécessaire que le possesseur préinscrive sa demande en justice pour protéger ses droits.

Enfin, la nature du jugement visé à l'art. 2918 *C.c.Q.* n'est pas déterminante pour résoudre la question soumise à la Cour. De toute façon, ce jugement vise uniquement à reconnaître les droits préexistants que confère la possession utile par l'écoulement du temps; en définitive, le législateur n'a voulu que rétablir à cet égard la situation qui prévalait sous le *C.c.B.-C.* Il est vrai que lors de l'adoption du *C.c.Q.*, en 1991, le législateur semblait avoir l'intention de subordonner l'acquisition de la propriété d'un immeuble par prescription à l'obtention d'un jugement. Toutefois, le rôle de l'art. 2918 *C.c.Q.* a été altéré par la suspension et l'abandon subséquents de la réforme du régime de publicité des droits. Cet article et les dispositions pertinentes du *Code de procédure civile* doivent plutôt s'interpréter en tenant compte de la réforme avortée et des multiples changements qui en ont découlé. Il en ressort que l'accomplissement de la prescription dépend de la possession utile, pas de l'obtention d'un jugement; c'est la prescription acquisitive qui attribue le droit et non le jugement. En réalité, celui-ci constate l'existence du droit préexistant; il ne crée pas de droit nouveau. Sous ce rapport, l'exigence de l'art. 2918 *C.c.Q.* s'apparente plus à une condition procédurale que de fond. Or, ces diverses caractéristiques tiennent plus d'un caractère déclaratif qu'attributif ou constitutif.

En définitive, la solution retenue en l'espèce ne fragilise pas le registre foncier et n'introduit pas plus d'incertitude qu'auparavant dans les transactions immobilières au Québec. Elle reconnaît plutôt l'effet incontournable de la prescription acquisitive, une importante institution du droit civil québécois reconnue par le législateur, qui vise à conférer des conséquences juridiques à une possession qui est déjà paisible, continue, publique et non équivoque.

Per Côté J. (dissenting): Under art. 2918 of the *Civil Code of Québec* (“C.C.Q.”), the acquisition of ownership of an immovable by prescription is conditional on first obtaining a judgment following a judicial application. That judgment is constitutive of the right of ownership and without retroactive effect. Reading down the plain language of art. 2918 so as to render the judgment declaratory and retroactive cannot be reconciled with the legislative balance struck between the right of ownership and the operation of prescription. Such a reading is also inconsistent with the property and publication books of the C.C.Q., and with the rationale behind acquisitive prescription.

The concept of prescription operates in tension with real rights, including the primordial real right in the C.C.Q., ownership. Prescription is nonetheless grounded in a valid two-fold purpose. First, it operates to efficiently quiet title such that a party to a translatory act need not prove the validity of each link in the chain of title. Second, it operates so as to allow a possessor in fact to acquire the right of ownership to the detriment of the true owner, whose own right is extinguished. In both cases, the regime of prescription has a clear underlying rationale: to promote the efficiency, stability and security of property relationships.

In the modern era, this rationale is only served by recognizing that the conditions for acquisitive prescription of an immovable did in fact change with the introduction of the C.C.Q. Previously, under art. 2242 of the *Civil Code of Lower Canada* (“C.C.L.C.”), a possessor in bad faith and without title could acquire an immovable only after possessing it for 30 years. Article 2251 C.C.L.C. provided for prescriptive acquisition after only 10 years, but only if the possessor in good faith could found his or her possession upon a translatory title. Article 2918 C.C.Q. replaced these conditions with a single possessory period of 10 years, regardless of the good or bad faith of the possessor, or the presence or absence of translatory title.

In view of these changes — and given that a reduction in the prescription period inherently affects the balance between the rights of the possessor and those of the true owner — art. 2918 imposes a requirement that the possessor may acquire the right of ownership only upon a judicial application. This requirement has no antecedent in the C.C.L.C., and as a result its meaning cannot be defined by reference to practices prevailing under the C.C.L.C.

La juge Côté (dissidente) : Suivant l’art. 2918 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »), l’acquisition par prescription d’un droit réel immobilier est subordonnée à l’obtention d’un jugement faisant suite à une demande en justice. Ce jugement est constitutif du droit de propriété et n’a pas d’effet rétroactif. Donner une interprétation atténuée de cette disposition de sorte que le jugement soit déclaratif et rétroactif est impossible à concilier avec l’équilibre établi par la loi entre le droit de propriété et la mise en œuvre du régime de prescription. Une telle interprétation est également incompatible avec les livres du C.c.Q. sur les biens et la publicité, et avec la logique qui sous-tend la prescription acquisitive.

Le concept de prescription crée une tension en rapport avec les droits réels, y compris avec le droit réel primordial visé par le C.c.Q., le droit de propriété. Le régime de prescription est malgré tout fondé sur deux objets valides. D’abord, la prescription a pour effet de valider les titres, de sorte que la partie à un acte translatif de propriété n’a pas à prouver la validité de chaque maillon de la chaîne de titres. Ensuite, la prescription a pour effet de permettre au possesseur de fait d’acquérir le droit de propriété au détriment du véritable propriétaire, dont le droit est éteint. Dans les deux cas, la raison d’être du régime de prescription est claire : il vise à assurer l’efficacité, la stabilité et la sécurité des rapports de propriété.

À l’ère moderne, il ne peut être donné effet à cette raison d’être qu’en reconnaissant que les conditions relatives à la prescription acquisitive d’un immeuble ont bel et bien changé lors de l’adoption du C.c.Q. Auparavant, suivant l’art. 2242 du *Code civil du Bas-Canada* (« C.c.B.-C. »), un possesseur de mauvaise foi et sans titre pouvait acquérir un immeuble seulement après en avoir eu possession pendant 30 ans. L’article 2251 C.c.B.-C. prévoyait une prescription acquisitive de 10 ans, mais seulement si le possesseur de bonne foi pouvait fonder sa possession sur un titre translatif de propriété. L’article 2918 C.c.Q. a substitué à ces conditions une période unique de 10 ans, sans considération de la bonne ou de la mauvaise foi du possesseur, ni de la présence ou de l’absence d’un titre translatif de propriété.

Compte tenu de ces changements — et puisque la réduction de la période de prescription affecte de manière inhérente l’équilibre entre les droits du possesseur et ceux du véritable propriétaire —, l’art. 2918 impose une condition voulant que le possesseur ne puisse acquérir le droit de propriété qu’à la suite d’une demande en justice. Cette exigence n’a pas de précédent dans le C.c.B.-C. et, en conséquence, elle ne peut être définie en fonction de pratiques qui avaient cours sous le régime du C.c.B.-C.

The abandonment of the land register reform did not relieve possessors of art. 2918's judicial application requirement. To the contrary, a careful reading of the legislative history of art. 2918 *C.C.Q.* and s. 143 of the *Act respecting the implementation of the reform of the Civil Code* reveals that the legislature intended the judgment on the judicial application to be constitutive of the right of ownership and without retroactive effect. Rather than merely surviving the legislature's purge following the abandonment of the reform, the judicial application requirement took on added importance given that the reduction of the prescription period to 10 years — which was initially premised on the successful completion of the register reform — was maintained. Under the current art. 2918, the lapse of time alone no longer gives the possessor a right of ownership; only a judgment can do that. Holding otherwise conflates possession in fact with the creation or transfer of real rights, and fundamentally upsets the legislative balance struck between the rights of the possessor and those of the true owner.

Giving effect to the plain wording of art. 2918 is consistent with the *C.C.Q.*'s publication regime which, pursuant to art. 2966 para. 1, permits a possessor to register the judicial application in advance of obtaining the necessary judgment under art. 2918. Under art. 2968 para. 1, the date of advance registration is then deemed to be the date of publication. The effect of these articles is to encourage a prudent possessor who has complied with the wording of art. 2918 to register the judicial application in advance. This aligns art. 2918 with the general publication requirement in art. 2938 *C.C.Q.* for the “acquisition, creation, recognition, modification, transmission or extinction” of immovable real rights. It also minimizes the prospect of litigation and priority contests, and promotes the efficiency, stability and security of relationships between title holders by encouraging publication. Treating the judgment under art. 2918 as if it had a declarative and retroactive effect does not.

In this case, A did not make the required judicial application under art. 2918 until well after O and S acquired title to the contested immovable and published their title in the land register. O and S are therefore prior in time and — as revealed by the register — prior in rank. The result is that A's possession is not opposable against O and S's title.

L'abandon de la réforme du registre foncier n'a pas soustrait les possesseurs à l'exigence prévue par l'art. 2918 de présenter une demande en justice. Au contraire, un examen attentif de l'historique législatif de l'art. 2918 *C.c.Q.* et de l'art. 143 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* révèle que le législateur souhaitait que le jugement faisant suite à la demande en justice soit constitutif du droit de propriété et sans effet rétroactif. L'exigence relative à la demande en justice n'a pas simplement survécu aux modifications adoptées par le législateur à la suite de l'abandon de la réforme; elle a acquis une importance accrue puisque la réduction du délai de prescription à 10 ans — qui était initialement fondée sur la mise en place de la réforme du registre — a été conservée. Selon l'art. 2918 actuel, le temps écoulé à lui seul ne donne plus au possesseur un droit de propriété; seul un jugement peut le faire. Conclure autrement confondrait la possession de fait et la création ou le transfert de droits réels, et contrecarrerait donc fondamentalement l'équilibre établi par la loi entre les droits du possesseur et ceux du véritable propriétaire.

Donner effet au sens ordinaire du libellé de l'art. 2918 est compatible avec le régime de publication du *C.c.Q.* qui, suivant le premier alinéa de l'art. 2966, permet à un possesseur, avant qu'il obtienne le jugement nécessaire prévu à l'art. 2918, de préinscrire sa demande en justice. Selon le premier alinéa de l'art. 2968, la date de la préinscription est réputée être la date de publication. Par l'effet de ces articles, le possesseur prudent qui respecte les exigences énoncées à l'art. 2918 est incité à préinscrire sa demande en justice, ce qui concorde avec l'exigence générale prévue à l'art. 2938 *C.c.Q.*, soit la publicité de « l'acquisition, la constitution, la reconnaissance, la modification, la transmission et l'extinction » des droits réels immobiliers. La possibilité que surviennent des litiges et des contestations de priorité de rang s'en trouve également réduite, et l'efficacité, la stabilité et la sécurité des rapports de propriété entre détenteurs de titres sont favorisées parce qu'ils sont encouragés à publier leur titre. Traiter le jugement rendu en application de l'art. 2918 comme s'il était déclaratif et rétroactif ne donne pas un tel encouragement.

En l'espèce, A n'a présenté la demande en justice visée par l'art. 2918 que bien après que O et S aient acquis le titre relatif à l'immeuble en cause et l'eurent publié. O et S sont ainsi premiers, non seulement sur le plan chronologique, mais aussi, comme le révèle le registre, sur celui de l'ordre de priorité. Il en résulte que la possession de A n'est pas opposable au titre de O et S.

Cases Cited

By Gascon J.

Referred to: *Deschesnes v. Boucher*, [1961] B.R. 771; *Noiseux v. Savio* (1982), 27 R.P.R. 179; *Dupuy v. Gauthier*, 2013 QCCA 774, [2013] R.J.Q. 662; *Medeiros v. St-Louis*, [2002] R.D.I. 352; *Dupont v. Saint-Arnaud*, [1992] R.D.J. 88; *Montréal (City) v. 2952-1366 Québec Inc.*, 2005 SCC 62, [2005] 3 S.C.R. 141; *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 S.C.R. 27; *Dion v. Ouellet-Latulippe*, 2008 QCCA 1812; *Sylviculture et exploitation J.M.J. inc. v. Mayer Hill*, 2012 QCCA 1377; *De Repentigny v. Fortin (Succession)*, 2012 QCCS 905; *Breton v. Fortin*, 2016 QCCS 6149; *Gosselin v. Turner*, 2012 QCCS 388; *Caron v. Gauthier*, 2011 QCCS 2898; *Beauséjour v. Centre de ski Le Relais*, 2015 QCCS 127; *Cabana v. Valiquette*, 2013 QCCS 4710, aff'd 2015 QCCA 1520; *Re Gagné*, 2009 QCCS 6064; *Re Montmagny (Ville)*, 2005 CanLII 11604; *Re Béland*, 2005 CanLII 24349.

By Côté J. (dissenting)

Croisetière v. Gélinas, [1977] C.A. 183; *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 S.C.R. 27; *Dupuy v. Gauthier*, 2013 QCCA 774, [2013] R.J.Q. 662; *Craig v. Béton Chevalier inc.*, 2012 QCCS 2888; *Granby (Ville) v. Gestion Rainville ltée*, 2011 QCCS 4259; *Re Gagné*, 2009 QCCS 6064; *Re Montmagny (Ville)*, 2005 CanLII 11604; *Re Béland*, 2005 CanLII 24349; *R. v. 974649 Ontario Inc.*, 2001 SCC 81, [2001] 3 S.C.R. 575.

Statutes and Regulations Cited

Act respecting the implementation of the reform of the Civil Code, ss. 143 [am. 2000, c. 42, s. 87], 155 para. 1.
Act to amend the Act respecting the implementation of the reform of the Civil Code and other legislative provisions as regards security and the publication of rights, S.Q. 1995, c. 33.
Act to amend the Civil Code and other legislative provisions relating to land registration, S.Q. 2000, c. 42.
Charter of human rights and freedoms, CQLR, c. C-12, ss. 6, 8.
Civil Code of Lower Canada, arts. 406, 1508, 2082, 2089, 2098, 2183, 2183a, 2206, 2242, 2251.
Civil Code of Québec, arts. 331, 627, 884, 912, 916, 921, 922, 928, 930, 947, 1037, 1559, 1643, 1724, 2163, 2847, 2875, 2879, 2885, 2910, 2911, 2912, 2917, 2918 [am. 2000, c. 42, s. 10], 2938, 2941, 2943, 2944 [*idem*, s. 15], 2945, 2946, 2957, 2962 [rep. *idem*,

Jurisprudence

Citée par le juge Gascon

Arrêts mentionnés : *Deschesnes c. Boucher*, [1961] B.R. 771; *Noiseux c. Savio* (1982), 27 R.P.R. 179; *Dupuy c. Gauthier*, 2013 QCCA 774, [2013] R.J.Q. 662; *Medeiros c. St-Louis*, [2002] R.D.I. 352; *Dupont c. Saint-Arnaud*, [1992] R.D.J. 88; *Montréal (Ville) c. 2952-1366 Québec Inc.*, 2005 CSC 62, [2005] 3 R.C.S. 141; *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 R.C.S. 27; *Dion c. Ouellet-Latulippe*, 2008 QCCA 1812; *Sylviculture et exploitation J.M.J. inc. c. Mayer Hill*, 2012 QCCA 1377; *De Repentigny c. Fortin (Succession)*, 2012 QCCS 905; *Breton c. Fortin*, 2016 QCCS 6149; *Gosselin c. Turner*, 2012 QCCS 388; *Caron c. Gauthier*, 2011 QCCS 2898; *Beauséjour c. Centre de ski Le Relais*, 2015 QCCS 127; *Cabana c. Valiquette*, 2013 QCCS 4710, conf. par 2015 QCCA 1520; *Re Gagné*, 2009 QCCS 6064; *Re Montmagny (Ville)*, 2005 CanLII 11604; *Re Béland*, 2005 CanLII 24349.

Citée par la juge Côté (dissidente)

Croisetière c. Gélinas, [1977] C.A. 183; *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 R.C.S. 27; *Dupuy c. Gauthier*, 2013 QCCA 774, [2013] R.J.Q. 662; *Craig c. Béton Chevalier inc.*, 2012 QCCS 2888; *Granby (Ville) c. Gestion Rainville ltée*, 2011 QCCS 4259; *Re Gagné*, 2009 QCCS 6064; *Re Montmagny (Ville)*, 2005 CanLII 11604; *Re Béland*, 2005 CanLII 24349; *R. c. 974649 Ontario Inc.*, 2001 CSC 81, [2001] 3 R.C.S. 575.

Lois et règlements cités

Charte des droits et libertés de la personne, RLRQ, c. C-12, art. 6, 8.
Code civil du Bas-Canada, art. 406, 1508, 2082, 2089, 2098, 2183, 2183a, 2206, 2242, 2251.
Code civil du Québec, art. 331, 627, 884, 912, 916, 921, 922, 928, 930, 947, 1037, 1559, 1643, 1724, 2163, 2847, 2875, 2879, 2885, 2910, 2911, 2912, 2917, 2918 [mod. 2000, c. 42, art. 10], 2938, 2941, 2943, 2944 [*idem*, art. 15], 2945, 2946, 2957, 2962 [abr. *idem*, art. 19], 2966, 2968, 3026, 3046 à 3053 [*idem*, art. 73], 3075.
Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25, art. 805 [mod. 1992, c. 57, art. 367], 806.
Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01, art. 468.
Code de procédure civile, S.Q. 1965, c. 80, art. 806.
Code Napoléon, art. 544.
Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen (1789), art. II, XVII.

s. 19], 2966, 2968, 3026, 3046 to 3053 [*idem*, s. 73], 3075.
Code Napoléon, art. 544.
Code of Civil Procedure, CQLR, c. C-25, arts. 805 [am. 1992, c. 57, s. 367], 806.
Code of Civil Procedure, CQLR, c. C-25.01, art. 468.
Code of Civil Procedure, S.Q. 1965, c. 80, art. 806.
Declaration of the Rights of Man and of the Citizen (1789), arts. II, XVII.
Interpretation Act, CQLR, c. I-16, ss. 41.1, 50.

Authors Cited

Baudouin, Jean-Louis, et Pierre-Gabriel Jobin. *Les obligations*, 7^e éd., par Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina. Cowansville, Qué.: Yvon Blais, 2013.
 Bigot de Préameneu, Félix Julien Jean. “Motifs exposés au Corps législatif sur la loi, titre XX, livre III du Code civil, relative à la Prescription”, dans *Recueil des lois composant le Code civil*, vol. 9, Paris: Rondonneau, 1804, 26.
 Brochu, François. “Critique d’une réforme cosmétique en matière de publicité foncière” (2003), 105 *R. du N.* 761.
 Brochu, François. “Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits en vertu du nouveau *Code civil du Québec*, et le rôle des principaux intervenants” (1993), 34 *C. de D.* 949.
 Brochu, François. *Mémoire portant sur le Projet de loi n° 35, Loi modifiant le Code civil en matière d’état civil, de successions et de publicité des droits*, Commission des institutions, Consultations particulières et auditions publiques, 23 mai 2013. Québec, Collection numérique de la Bibliothèque de l’Assemblée nationale (online: https://www.bibliotheque.assnat.qc.ca/DepotNumerique_v2/AffichageNotice.aspx?idn=78453; archived version: http://www.scc-csc.ca/cso-dce/2017SCC-CSC22_fra.pdf).
 Brochu, François. “Nouvelle posologie pour la prescription acquisitive immobilière” (2003), 105 *R. du N.* 735.
 Brochu, François. “Prescription acquisitive en 2007” (2008), 110 *R. du N.* 225.
 Brochu, François. “Prescription acquisitive et publicité des droits” (2005), 107 *R. du N.* 203.
 Brochu, François. “Prescription acquisitive et publicité des droits” (2006), 108 *R. du N.* 197.
 Brochu, François. “Revue de jurisprudence 2012 en prescription acquisitive et en publicité des droits” (2013), 115 *R. du N.* 205.
 Cantin Cumyn, Madeleine. “Les principaux éléments de la révision des règles de la prescription” (1989), 30 *C. de D.* 611.

Loi d’interprétation, RLRQ, c. I-16, art. 41.1, 50.
Loi modifiant, en matière de sûretés et de publicité des droits, la Loi sur l’application de la réforme du Code civil et d’autres dispositions législatives, L.Q. 1995, c. 33.
Loi modifiant le Code civil et d’autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière, L.Q. 2000, c. 42.
Loi sur l’application de la réforme du Code civil, art. 143 [mod. 2000, c. 42, art. 87], 155 al. 1.

Doctrine et autres documents cités

Baudouin, Jean-Louis, et Pierre-Gabriel Jobin. *Les obligations*, 7^e éd., par Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina. Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2013.
 Bigot de Préameneu, Félix Julien Jean. « Motifs exposés au Corps législatif sur la loi, titre XX, livre III du Code civil, relative à la Prescription », dans *Recueil des lois composant le Code civil*, vol. 9, Paris, Rondonneau, 1804, 26.
 Brochu, François. « Critique d’une réforme cosmétique en matière de publicité foncière » (2003), 105 *R. du N.* 761.
 Brochu, François. « Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits en vertu du nouveau *Code civil du Québec*, et le rôle des principaux intervenants » (1993), 34 *C. de D.* 949.
 Brochu, François. *Mémoire portant sur le Projet de loi n° 35, Loi modifiant le Code civil en matière d’état civil, de successions et de publicité des droits*, Commission des institutions, Consultations particulières et auditions publiques, 23 mai 2013. Québec, Collection numérique de la Bibliothèque de l’Assemblée nationale (en ligne : https://www.bibliotheque.assnat.qc.ca/DepotNumerique_v2/AffichageNotice.aspx?idn=78453; version archivée : http://www.scc-csc.ca/cso-dce/2017SCC-CSC22_fra.pdf).
 Brochu, François. « Nouvelle posologie pour la prescription acquisitive immobilière » (2003), 105 *R. du N.* 735.
 Brochu, François. « Prescription acquisitive en 2007 » (2008), 110 *R. du N.* 225.
 Brochu, François. « Prescription acquisitive et publicité des droits » (2005), 107 *R. du N.* 203.
 Brochu, François. « Prescription acquisitive et publicité des droits » (2006), 108 *R. du N.* 197.
 Brochu, François. « Revue de jurisprudence 2012 en prescription acquisitive et en publicité des droits » (2013), 115 *R. du N.* 205.
 Cantin Cumyn, Madeleine. « Les principaux éléments de la révision des règles de la prescription » (1989), 30 *C. de D.* 611.

- Carbonnier, Jean. *Droit civil*, vol. I. Paris: Quadrige/PUF, 2004.
- Côté, Pierre-André, in collaboration with Stéphane Beaulac and Mathieu Devinat. *The Interpretation of Legislation in Canada*, 4th ed. Toronto: Carswell, 2011.
- Deslauriers, Jacques. *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e éd. Montréal: Wilson & Lafleur, 2013.
- Dumais, Daniel. "La prescription", dans Collection de droit de l'École du Barreau du Québec, vol. 4, *Responsabilité*. Montréal: Yvon Blais, 2016, 219.
- Gervais, Céline. *La prescription*. Cowansville, Qué.: Yvon Blais, 2009.
- Gidrol-Mistral, Gaële. "Publicité des droits et prescription acquisitive: des liaisons dangereuses?" (2016), 46 *R.G.D.* 303.
- Kasirer, Nicholas. "Portalis Now", dans Nicholas Kasirer, dir., *Le droit civil, avant tout un style?* Montréal: Thémis, 2003, 1.
- Laflamme, Lucie, Marie Galarneau et Pierre Duchaine. *L'examen des titres immobiliers*, 4^e éd. Cowansville, Qué.: Yvon Blais, 2014.
- Lafond, Pierre-Claude. *Précis de droit des biens*, 2^e éd. Montréal: Thémis, 2007.
- Lambert, Édith. *La prescription (Art. 2875 à 2933 C.c.Q.)*, coll. Commentaires sur le Code civil du Québec (DCQ). Cowansville, Qué.: Yvon Blais, 2014.
- Lametti, David. "Prescription à la recherche du temps: In Search of Past Time (or Recognition of Things Past)", dans Marie-France Bureau et Mathieu Devinat, dir., *Les livres du Code civil du Québec*. Sherbrooke: Revue de droit de l'Université de Sherbrooke, 2012, 267.
- Lamontagne, Denys-Claude. *Biens et propriété*, 7^e éd. Cowansville, Qué.: Yvon Blais, 2013.
- Lamontagne, Denys-Claude. *Droit de la vente*, 3^e éd. Cowansville, Qué.: Yvon Blais, 2005.
- Martineau, Pierre. *La Prescription*. Montréal: Presses de l'Université de Montréal, 1977.
- Mayrand, Albert. "Bonne foi et prescription par tiers acquéreur" (1942), 2 *R. du B.* 9.
- Mazeaud, Henri, Léon et Jean, et François Chabas. *Leçons de droit civil*, t. II, vol. II, *Biens: Droit de propriété et ses démembrements*, 8^e éd. par François Chabas. Paris: Montchrestien, 1994.
- McCann, Julie. "Commentaire sur la décision *De Repentigny c. Fortin (Succession de)* — L'acquisition de la propriété par prescription décennale: effet déclaratif, attributif, rétroactif?", *Repères*, février 2013 (accessible en ligne dans La référence).
- Mignault, P.-B. *Le droit civil canadien*, t. 9. Montréal: Wilson & Lafleur, 1916.
- Carbonnier, Jean. *Droit civil*, vol. I, Paris, Quadrige/PUF, 2004.
- Côté, Pierre-André, avec la collaboration de Stéphane Beaulac et de Mathieu Devinat. *Interprétation des lois*, 4^e éd., Montréal, Thémis, 2009.
- Deslauriers, Jacques. *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013.
- Dumais, Daniel. « La prescription », dans Collection de droit de l'École du Barreau du Québec, vol. 4, *Responsabilité*, Montréal, Yvon Blais, 2016, 219.
- Gervais, Céline. *La prescription*, Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2009.
- Gidrol-Mistral, Gaële. « Publicité des droits et prescription acquisitive : des liaisons dangereuses? » (2016), 46 *R.G.D.* 303.
- Kasirer, Nicholas. « Portalis Now », dans Nicholas Kasirer, dir., *Le droit civil, avant tout un style?*, Montréal, Thémis, 2003, 1.
- Laflamme, Lucie, Marie Galarneau et Pierre Duchaine. *L'examen des titres immobiliers*, 4^e éd., Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2014.
- Lafond, Pierre-Claude. *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Thémis, 2007.
- Lambert, Édith. *La prescription (Art. 2875 à 2933 C.c.Q.)*, coll. Commentaires sur le Code civil du Québec (DCQ), Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2014.
- Lametti, David. « Prescription à la recherche du temps : In Search of Past Time (or Recognition of Things Past) », dans Marie-France Bureau et Mathieu Devinat, dir., *Les livres du Code civil du Québec*, Sherbrooke, Revue de droit de l'Université de Sherbrooke, 2012, 267.
- Lamontagne, Denys-Claude. *Biens et propriété*, 7^e éd., Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2013.
- Lamontagne, Denys-Claude. *Droit de la vente*, 3^e éd., Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2005.
- Martineau, Pierre. *La Prescription*, Montréal, Presses de l'Université de Montréal, 1977.
- Mayrand, Albert. « Bonne foi et prescription par tiers acquéreur » (1942), 2 *R. du B.* 9.
- Mazeaud, Henri, Léon et Jean, et François Chabas. *Leçons de droit civil*, t. II, vol. II, *Biens : Droit de propriété et ses démembrements*, 8^e éd. par François Chabas, Paris, Montchrestien, 1994.
- McCann, Julie. « Commentaire sur la décision *De Repentigny c. Fortin (Succession de)* — L'acquisition de la propriété par prescription décennale : effet déclaratif, attributif, rétroactif? », *Repères*, février 2013 (accessible en ligne dans La référence).
- Mignault, P.-B. *Le droit civil canadien*, t. 9, Montréal, Wilson & Lafleur, 1916.
- Normand, Sylvio. *Introduction au droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2014.

- Normand, Sylvio. *Introduction au droit des biens*, 2^e éd. Montréal: Wilson & Lafleur, 2014.
- Pineau, Jean. “Le nouveau Code civil et les intentions du législateur”, dans Benoît Moore, dir., *Mélanges Jean Pineau*. Montréal: Thémis, 2003, 3.
- Pratte, Pierre. “Chronique — Le jugement en prescription acquisitive immobilière: déclaratif ou attributif?”, *Re-pères*, octobre 2012 (available online in La référence).
- Pratte, Pierre. “La demande judiciaire relative à la prescription acquisitive d’un immeuble” (2014), 73 *R. du B.* 509.
- Quebec. Assemblée nationale. *Journal des débats de la Commission permanente des institutions*, vol. 36, n° 82, 1^{re} sess., 36^e lég., 2 juin 2000, p. 51-52 et 69.
- Quebec. Assemblée nationale. *Journal des débats de la Commission permanente des institutions*, vol. 36, n° 101, 1^{re} sess., 36^e lég., 7 novembre 2000, p. 24.
- Quebec. Civil Code Revision Office. *Report on the Québec Civil Code*, vol. II, t. 2, *Commentaries*. Québec: Éditeur officiel, 1978.
- Quebec. Ministère de la Justice. *Commentaires du ministre de la Justice*, t. II, *Le Code civil du Québec — Un mouvement de société*. Québec: Publications du Québec, 1993.
- Rémillard, Gil. “Présentation du projet de Code civil du Québec” (1991), 22 *R.G.D.* 5.
- Tancelin, Maurice. “L’acte unilatéral en droit des obligations ou l’unilatéralisation du contrat”, dans Nicholas Kasirer, dir., *La Solitude en droit privé*. Montréal: Thémis, 2002, 213.
- Vincelette, Denis. *En possession du Code civil du Québec*. Montréal: Wilson & Lafleur, 2004.
- Pineau, Jean. « Le nouveau Code civil et les intentions du législateur », dans Benoît Moore, dir., *Mélanges Jean Pineau*, Montréal, Thémis, 2003, 3.
- Pratte, Pierre. « Chronique — Le jugement en prescription acquisitive immobilière : déclaratif ou attributif? », *Re-pères*, octobre 2012 (accessible en ligne dans La référence).
- Pratte, Pierre. « La demande judiciaire relative à la prescription acquisitive d’un immeuble » (2014), 73 *R. du B.* 509.
- Québec. Assemblée nationale. *Journal des débats de la Commission permanente des institutions*, vol. 36, n° 82, 1^{re} sess., 36^e lég., 2 juin 2000, p. 51-52 et 69.
- Québec. Assemblée nationale. *Journal des débats de la Commission permanente des institutions*, vol. 36, n° 101, 1^{re} sess., 36^e lég., 7 novembre 2000, p. 24.
- Québec. Ministère de la Justice. *Commentaires du ministre de la Justice*, t. II, *Le Code civil du Québec — Un mouvement de société*, Québec, Publications du Québec, 1993.
- Québec. Office de révision du Code civil. *Rapport sur le Code civil du Québec*, vol. II, t. 2, *Commentaires*, Québec, Éditeur officiel, 1978.
- Rémillard, Gil. « Présentation du projet de Code civil du Québec » (1991), 22 *R.G.D.* 5.
- Tancelin, Maurice. « L’acte unilatéral en droit des obligations ou l’unilatéralisation du contrat », dans Nicholas Kasirer, dir., *La Solitude en droit privé*, Montréal, Thémis, 2002, 213.
- Vincelette, Denis. *En possession du Code civil du Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004.

APPEAL from a judgment of the Quebec Court of Appeal (Savard and Schrager JJ.A. and Jacques J. (*ad hoc*)), 2015 QCCA 1368, [2015] AZ-51208986, [2015] J.Q. n° 7834 (QL), 2015 CarswellQue 7807 (WL Can.), affirming a decision of Dumas J., 2013 QCCS 5808, [2013] AZ-51020921, [2013] J.Q. n° 16027 (QL), 2013 CarswellQue 11635 (WL Can.). Appeal dismissed, Côté J. dissenting.

Eric Lalanne, for the appellants.

Philippe Dumaine and Sarah Laplante Bazzi, for the respondent.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d’appel du Québec (les juges Savard et Schrager et le juge Jacques (*ad hoc*)), 2015 QCCA 1368, [2015] AZ-51208986, [2015] J.Q. n° 7834 (QL), 2015 CarswellQue 7807 (WL Can.), qui a confirmé une décision du juge Dumas, 2013 QCCS 5808, [2013] AZ-51020921, [2013] J.Q. n° 16027 (QL), 2013 CarswellQue 11635 (WL Can.). Pourvoi rejeté, la juge Côté est dissidente.

Eric Lalanne, pour les appelants.

Philippe Dumaine et Sarah Laplante Bazzi, pour l’intimée.

English version of the judgment of McLachlin C.J. and Moldaver, Karakatsanis, Wagner, Gascon and Brown JJ. delivered by

GASCON J. —

I. Overview

[1] This appeal highlights the occasional friction between acquisitive prescription and the apparent certainty of entries in the land register. Like any other source of friction between two or more parts of the *Civil Code of Québec* (“C.C.Q.” or “Code”), this one must be resolved by adopting the solution that accords best with the general scheme of the *Code*, but without singling out one of its articles at the expense of others. The concern here is with the consistency of the *Code*, which is unquestionably one of its fundamental characteristics.

[2] The parties are owners of contiguous lots on which their respective chalets are located. Between 1994 and 2011, the respondent, Ms. Allie, and her family used one or two parking spaces situated on the property of their then neighbour in full view of everyone, and there was no objection to their doing so. In 2011, the appellants, Mr. Ostiguy and Ms. Savard, purchased this neighbouring lot. A few months after taking possession of their property, they applied for an injunction to stop the respondent from parking on it. The respondent replied that she had acquired the two parking spaces by 10-year prescription. The trial judge agreed with her in part, holding that the evidence showed that she had acquired by prescription one of the two parking spaces she claimed.

[3] The appellants no longer contest the trial judge’s findings of fact regarding the status of the respondent’s possession. However, they do raise a question of law on which this appeal is based: Can acquisitive prescription be set up against a new owner whose title was registered in the land register before the possessor’s right was asserted in court?

Le jugement de la juge en chef McLachlin et des juges Moldaver, Karakatsanis, Wagner, Gascon et Brown a été rendu par

LE JUGE GASCON —

I. Aperçu

[1] Ce pourvoi met en relief la tension qui existe parfois entre la prescription acquisitive et la certitude apparente des inscriptions contenues au registre foncier. Comme toute autre tension entre deux ou plusieurs parties du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. » ou « Code »), elle doit être résolue en favorisant la solution qui s’accorde le mieux avec l’économie générale du *Code*, en évitant d’isoler l’un de ses articles au détriment des autres. Il en va de la cohérence du *Code*, laquelle est sans contredit l’une de ses caractéristiques fondamentales.

[2] Les parties sont propriétaires de lots contigus où se trouvent leurs chalets respectifs. Entre 1994 et 2011, l’intimée, M^{me} Allie, et sa famille utilisent sans objection, au vu et au su de tous, un ou deux espaces de stationnement situés sur le terrain de leur voisin de l’époque. En 2011, les appelants, M. Ostiguy et M^{me} Savard, acquièrent ce lot voisin. Quelques mois après avoir pris possession de leur immeuble, ils déposent une demande d’injonction afin que l’intimée cesse de stationner son véhicule sur leur terrain. En réponse, celle-ci rétorque avoir acquis les deux espaces de stationnement par prescription décennale. Le juge de première instance lui donne partiellement raison; il confirme que, selon la preuve entendue, l’intimée a acquis par prescription l’un des deux stationnements revendiqués.

[3] Les appelants ne contestent plus les constats factuels du premier juge sur la qualité de la possession de l’intimée. Ils soulèvent néanmoins une question de droit qui est au cœur du présent pourvoi : une prescription acquise peut-elle être opposée à un nouveau propriétaire qui inscrit son titre au registre foncier avant que le possesseur ne revendique son droit devant les tribunaux?

[4] In the Court of Appeal, the majority answered this question in the affirmative and dismissed the appeal. The dissenting judge, on the other hand, would have allowed the appeal and confirmed the appellants' title.

[5] I would dismiss the appeal. The *Code* has not changed the process of acquisitive prescription, which may be set up against the registered owner regardless of when his or her right was registered. This conclusion is based on the legislative history of the provisions at issue and reflects the need for consistency between the relevant books of the *Code*. In contrast, the solution proposed by the appellants is based on a literal interpretation of art. 2918 *C.C.Q.* that would be incompatible with several provisions of the *Code*, that would result in inconsistencies the legislature could not have intended, and that must therefore be rejected.

II. Background

[6] The facts of this case are no longer in dispute. They can be summarized briefly. In 1993, the respondent's predecessor in title, her deceased spouse, purchased the lot of which she is now the owner. From 1994 to 2011, their family had peaceful, continuous, public and unequivocal possession of one of four parking spaces located on their neighbour's lot. Between 2004 and 2011, after the space had been acquired by 10-year prescription, the respondent nevertheless did not bring legal proceedings to have her right recognized.

[7] The appellants acquired this neighbouring lot in 2011 by act of sale. Relying on their title, which was registered in the land register, they moved quickly to send the respondent a formal notice to stop parking on their property. A few months later, they applied for an injunction to the same effect. The respondent objected to that application. She filed a cross demand, arguing that she had acquired not one but two of the parking spaces by 10-year prescription and that that acquisition took precedence over the appellants' title.

[4] La majorité de la Cour d'appel a répondu à cette question par l'affirmative et a rejeté l'appel. Le juge dissident aurait plutôt accueilli l'appel et confirmé le titre de propriété des appelants.

[5] Je suis d'avis de rejeter le pourvoi. Le *Code* n'a pas changé les modalités de la prescription acquisitive, qui reste opposable au propriétaire inscrit au registre foncier peu importe le moment de cette inscription. Cette conclusion ressort de l'historique législatif des dispositions en cause et respecte la cohérence des livres pertinents du *Code*. À l'inverse, la solution préconisée par les appelants repose sur une interprétation littérale de l'art. 2918 *C.c.Q.* qui serait incompatible avec plusieurs dispositions du *Code*, qui résulterait en des incohérences que le législateur n'a pu souhaiter, et qui, par conséquent, doit être écartée.

II. Contexte

[6] Le contexte factuel du pourvoi n'est plus remis en question. Il se résume succinctement. En 1993, l'auteur de l'intimée, son défunt conjoint, acquiert le lot dont elle est aujourd'hui propriétaire. De 1994 à 2011, leur famille possède de façon paisible, continue, publique et non équivoque l'un des quatre espaces de stationnement situés sur le lot de leur voisin. Entre 2004 et 2011, une fois la prescription décennale acquise, l'intimée n'entreprend toutefois pas de recours judiciaire pour faire reconnaître son droit.

[7] Les appelants acquièrent ce lot voisin en 2011 par acte de vente. Forts de leur titre publié au registre foncier, ils mettent alors rapidement l'intimée en demeure de cesser de stationner son véhicule sur leur terrain. Quelques mois plus tard, ils déposent une demande d'injonction au même effet. L'intimée s'oppose à cette demande. Elle se porte demanderesse reconventionnelle et soutient avoir acquis non pas un mais bien deux des espaces de stationnement par prescription décennale, laquelle aurait préséance sur le titre des appelants.

III. Judicial History

A. *Quebec Superior Court (2013 QCCS 5808)*

[8] The trial judge found that the respondent and her predecessor in title had had effective possession of one parking space on the appellants' lot for 10 years. The respondent had in that way acquired ownership of the space in question by prescription. The judge therefore declared her to be the sole owner of the parking space and ordered that the judgment be registered in the land register.

B. *Quebec Court of Appeal (2015 QCCA 1368)*

[9] All three judges of the Court of Appeal adopted the trial judge's findings of fact regarding the respondent's effective possession. However, they were divided on whether that possession could be set up against the appellants.

(1) Majority Reasons of Savard and Schrager JJ.A.

[10] Savard J.A., writing for the majority, concluded that the respondent's possession could be set up against the appellants. She mentioned that there is some debate among academic authors and in the case law about whether a judgment under art. 2918 *C.C.Q.* recognizes or grants a right of ownership. However, she found that this issue was not relevant in the context of the appeal. Neither art. 2918 nor the *Code* as a whole had changed the principles with respect to acquisitive prescription that had applied under the *Civil Code of Lower Canada* ("*C.C.L.C.*"), according to which possession could be set up against an owner whose title was registered in the land register.

[11] Savard J.A. noted that a possessor can acquire rights by prescription without a title, even if in bad faith. Accordingly, the presumptions of knowledge and of the existence of a right published in the land register, set out in arts. 2943 and 2944 *C.C.Q.*, can at best serve to prove bad faith on the respondent's part. They do not, however, change how prescription is acquired and may be rebutted by proof to the contrary, as provided for in art. 2847 *C.C.Q.*

III. Historique judiciaire

A. *Cour supérieure du Québec (2013 QCCS 5808)*

[8] Le juge de première instance conclut de la preuve que l'intimée et son auteur ont eu la possession utile d'un espace de stationnement situé sur le lot des appelants pendant 10 ans. L'intimée en a par le fait même acquis la propriété par prescription. Le juge la déclare donc seule et unique propriétaire de cet espace de stationnement et ordonne la publication du jugement au registre foncier.

B. *Cour d'appel du Québec (2015 QCCA 1368)*

[9] Les trois juges de la Cour d'appel entérinent les constats factuels du premier juge sur la possession utile de l'intimée. Ils se divisent cependant sur l'opposabilité de cette possession envers les appelants.

(1) Opinion majoritaire des juges Savard et Schrager

[10] La juge Savard, pour la majorité, conclut que la possession de l'intimée est opposable aux appelants. Elle note qu'il existe une controverse jurisprudentielle et doctrinale à savoir si le jugement visé à l'art. 2918 *C.c.Q.* reconnaît ou attribue un droit de propriété. Elle considère cependant que cette question n'est pas pertinente pour les fins du pourvoi. Ni cet article ni le *Code* n'ont changé le régime de la prescription acquisitive qui prévalait sous le *Code civil du Bas-Canada* (« *C.c.B.-C.* ») et en vertu duquel la possession est opposable au propriétaire inscrit au registre foncier.

[11] La juge Savard note que le possesseur peut prescrire sans titre, même s'il est de mauvaise foi. Ainsi, les présomptions de connaissance et d'existence d'un droit publié au registre foncier, énoncées aux art. 2943 et 2944 *C.c.Q.*, permettent au mieux de conclure à la mauvaise foi de l'intimée. Elles n'altèrent toutefois pas les modalités d'acquisition de la prescription et peuvent être repoussées par une preuve contraire suivant l'art. 2847 *C.c.Q.*

[12] Savard J.A. observed that acquisitive prescription makes it possible to prove the existence of a right of ownership, whereas the role of land registration is limited to deciding between competing successors to the same predecessor in title (art. 2946 *C.C.Q.*) and to the ranking of security interests, but is no guarantee of title. She noted that the appellants' argument would lead to an irrebuttable presumption of the existence of published rights in respect of any immovable, thereby giving the land register a probative value greater than the legislature had intended to give it in the initial version of the *Code*, which had limited this presumption to immatriculated immovables (art. 2944 para. 2 *C.C.Q.*, since repealed (2000, c. 42, s. 15)). It was in the context of the reform of the land register, which has since been abandoned, that the initial version of art. 2918 *C.C.Q.* was enacted, and it, too, drew a distinction between immatriculated and non-immatriculated immovables.

[13] Savard J.A. was also of the opinion that the appellants' argument would resurrect art. 2962 *C.C.Q.*, which had been enacted as part of the same reform but had since been repealed (2000, c. 42, s. 19), and which had protected rights in an immatriculated immovable that were acquired in good faith. She acknowledged that acquisitive prescription can sometimes come as a surprise, but noted that it is not open to the courts to interfere with the legislature's choices in this regard.

[14] In Savard J.A.'s view, the solution proposed by the appellants was inconsistent with art. 2957 *C.C.Q.*, which provides that the publication of rights does not interrupt prescription. This solution would also lead to the untenable conclusion that the possessor had waived prescription simply by failing to bring a judicial application upon the expiry of the 10-year period. In addition, advance registration of a judicial application would be of no assistance, given that the possessor is generally unaware that his or her right may be contested. Finally, art. 2946 *C.C.Q.* did not apply in this case, because the parties did not hold their title from the same predecessor.

[15] Savard J.A. concluded that the legislature did not, in enacting art. 2918 *C.C.Q.*, intend to fundamentally change the principles applicable to

[12] La juge Savard rappelle que la prescription acquisitive permet de prouver l'existence du droit de propriété, alors que la publicité foncière se limite à départager les ayants cause d'un même auteur (art. 2946 *C.c.Q.*) et à établir le rang des sûretés, sans garantir les titres. Elle note que la thèse des appelants établirait une présomption irréfragable de l'existence des droits publiés à l'égard de tout immeuble, ce qui conférerait au registre foncier une force probante supérieure à celle que le législateur voulait lui donner dans la version initiale du *Code*, laquelle limitait cette présomption aux seuls immeubles immatriculés (art. 2944 al. 2 *C.c.Q.*, maintenant abrogé (2000, c. 42, art. 15)). C'est dans le contexte de la réforme du registre foncier, désormais abandonnée, que la version initiale de l'art. 2918 *C.c.Q.* a été adoptée, laquelle distinguait aussi entre immeubles immatriculés et non immatriculés.

[13] De la même façon, la juge Savard est d'avis que la thèse des appelants ferait renaître l'art. 2962 *C.c.Q.*, adopté au cours de la même réforme mais abrogé depuis (2000, c. 42, art. 19), qui protégeait les droits acquis de bonne foi sur un immeuble immatriculé. Elle reconnaît que la prescription acquisitive peut parfois étonner, mais elle rappelle qu'il ne revient pas aux tribunaux de modifier les choix du législateur à cet égard.

[14] Selon la juge Savard, la solution proposée par les appelants est incompatible avec l'art. 2957 *C.c.Q.*, qui prévoit que la publicité des droits n'interrompt pas la prescription. Elle mènerait de plus à l'impossible conclusion que le possesseur aurait renoncé à la prescription par le seul défaut d'instituer une demande en justice dès le délai de 10 ans révolu. En outre, la préinscription d'un recours en justice n'est d'aucune utilité puisque le possesseur ignore généralement que son droit est susceptible d'être contesté. Enfin, l'art. 2946 *C.c.Q.* ne s'applique pas en l'espèce, puisque les parties ne tiennent pas leur titre du même auteur.

[15] La juge Savard conclut que le législateur n'a pas voulu, par le biais de l'art. 2918 *C.c.Q.*, changer fondamentalement le régime de la prescription

acquisitive prescription. A possessor is not therefore required to take legal action upon the expiry of the 10-year period. In closing, she noted that the respondent was not a concealed third party, as there were signs that could have shown the appellants, when they purchased the property, that the respondent was using a parking space on it.

(2) Dissenting Reasons of Jacques J. (*ad hoc*)

[16] Jacques J., on the other hand, was of the opinion that the need for stability of real estate transactions means that the respondent must not be able to set up her possession against the appellants. In his view, the primary purpose of acquisitive prescription is to protect the true right of ownership by making it easier to prove; it does not allow a [TRANSLATION] “usurper” to strip an owner of rights unless the owner has not exercised due diligence. In short, its purpose is above all to correct defects of title, not to confer a right upon a “squatter”.

[17] Jacques J. argued that the right to prescribe acquired by the respondent in 2004 is distinct from the real right she was seeking, which can be obtained only upon a judicial application under art. 2918 *C.C.Q.* In his opinion, the judgment resulting from that application is an essential condition for acquiring ownership by prescription. It thus grants a right of ownership, as is confirmed by the language of that article and of arts. 805 and 806 of the *Code of Civil Procedure*, CQLR, c. C-25 (“*C.C.P.*”), and by certain commentators and judicial decisions. The retroactive effect sought by the respondent would be contrary to s. 50 of the *Interpretation Act*, CQLR, c. I-16, and would make it impossible for third parties to rely on the land register.

[18] Jacques J. found that acquisitive prescription is subject to the publication of rights under art. 2938 *C.C.Q.*; the respondent thus had to publish her right to be able to set it up against others. In his view, she could also have registered her application in advance (art. 2966 *C.C.Q.*), which would have made a judgment in her favour retroactive to the date of the advance registration and capable of being set up as of that date (art. 2968 *C.C.Q.*). Thus, although registering in advance is not mandatory, anyone who

acquisitive. Il n’est donc pas nécessaire pour le possesseur de se pourvoir en justice dès le délai de 10 ans acquis. Elle précise en terminant que l’intimée n’est pas un tiers occulte, puisque certains indices pouvaient montrer aux appelants, au moment de l’acquisition de l’immeuble, que l’intimée utilisait un stationnement sur leur terrain.

(2) Opinion dissidente du juge Jacques (*ad hoc*)

[16] Le juge Jacques est plutôt d’avis que la stabilité des transactions immobilières requiert que la possession de l’intimée soit inopposable aux appelants. Pour lui, la prescription acquisitive vise d’abord à protéger le véritable droit de propriété en facilitant sa preuve; elle ne permet à un « usurpateur » de dépouiller un propriétaire que si ce dernier n’a pas fait preuve de diligence. Bref, elle est surtout utile pour corriger des vices de titres, pas pour conférer un droit à un « squatter ».

[17] Selon le juge Jacques, le droit de prescrire acquis par l’intimée dès 2004 est distinct du droit réel convoité, lequel ne peut être obtenu qu’après la demande en justice visée à l’art. 2918 *C.c.Q.* À son avis, le jugement résultant de cette demande est une condition essentielle pour acquérir la propriété par prescription. Il est donc attributif d’un droit de propriété, ce que confirment le libellé de l’article, les art. 805 et 806 du *Code de procédure civile*, RLRQ, c. C-25 (« *C.p.c.* »), de même que certains auteurs et décisions judiciaires. La rétroactivité que demande l’intimée irait à l’encontre de l’art. 50 de la *Loi d’interprétation*, RLRQ, c. I-16, et empêcherait les tiers de se fier au registre foncier.

[18] Le juge Jacques estime que la prescription acquisitive est soumise à la publicité des droits aux termes de l’art. 2938 *C.c.Q.*; l’intimée devait donc publier son droit pour qu’il soit opposable. Selon lui, elle pouvait également préinscrire sa demande (art. 2966 *C.c.Q.*), ce qui aurait fait rétroagir tout jugement obtenu en sa faveur à la date de la préinscription et l’aurait dès lors rendu opposable (art. 2968 *C.c.Q.*). Ainsi, bien que la préinscription ne soit pas obligatoire, celui qui omet de s’en prévaloir risque

fails to do so risks losing his or her right. In this respect, the possessor has no more rights than any other holder of an immovable real right. The onus is on the possessor to verify his or her title and exercise due diligence to correct any defect that might affect it.

[19] In Jacques J.'s opinion, acquisitive prescription could not be set up against the appellants, who had not been negligent and would be left without recourse. Financial institutions would also see their security diminished and they, too, would have no recourse, a situation that could have been prevented had the respondent's application been registered in advance. A finding against the appellants, who had relied on their title in good faith, would make the land register practically worthless. Moreover, art. 2962 *C.C.Q.* had been repealed for a technical reason related to a change to the concept of immatriculation; the repeal did not preclude the application of the theory of "apparent rights" (*droits apparents*), which was already recognized in Quebec law.

[20] Jacques J. concluded that the appellants were third parties in relation to the respondent. Their rights would prevail over hers pursuant to arts. 2945 and 2946 *C.C.Q.*, as they had been published in a timely manner. The respondent, on the other hand, was [TRANSLATION] "a concealed third party who [came] out of nowhere" (para. 141 (CanLII)), and her position was in direct conflict with the applicable provisions on the publication of rights. It would make no sense if the unpublished rights of an acquirer by prescription could be set up against third parties but those of an acquirer by act of sale could not.

IV. Issue

[21] According to the trial judge's findings of fact, the respondent and her predecessor had peaceful, continuous, public and unequivocal possession of the parking space at issue from 1994 to 2011. Given that this effective possession satisfies the requirements of the *Code*, the only remaining issue is whether prescription that has already been acquired can be set up against a new owner who registers his or her title in the land register before the possessor takes legal action.

de perdre son droit. Le possesseur n'a pas à cet égard plus de droits que tout autre détenteur de droit réel immobilier. Il lui incombe de vérifier son titre et d'agir avec diligence pour corriger tout vice qui pourrait l'affecter.

[19] Pour le juge Jacques, la prescription acquisitive ne saurait opérer contre les appelants qui n'ont fait preuve d'aucune négligence et resteraient sans recours. Les institutions financières verraient également leur garantie diminuer sans aucun recours, ce que la préinscription de la demande de l'intimée aurait permis de prévenir. Débouter les appelants qui se sont fiés de bonne foi à leur titre donnerait au registre foncier une valeur négligeable. Par ailleurs, l'abrogation de l'art. 2962 *C.c.Q.* s'expliquerait de façon technique par la modification de la notion d'immatriculation; elle n'empêcherait pas l'application de la théorie des droits apparents que reconnaît déjà le droit québécois.

[20] Le juge Jacques conclut que les appelants sont des tiers par rapport à l'intimée. Ils auraient préséance sur celle-ci en vertu des art. 2945 et 2946 *C.c.Q.*, ayant publié leurs droits en temps utile. L'intimée serait quant à elle « un tiers occulte qui sort de nulle part » (par. 141 (CanLII)), et sa position heurterait de plein fouet les dispositions applicables en matière de publicité des droits. Il serait illogique que les droits non publiés d'un acquéreur par prescription soient opposables et que ceux d'un acquéreur par acte de vente ne le soient pas.

IV. Question en litige

[21] Selon les conclusions factuelles du juge de première instance, l'intimée et son auteur ont eu la possession paisible, continue, publique et non équivoque de l'espace de stationnement en litige de 1994 à 2011. Compte tenu de cette possession utile conforme aux exigences du *Code*, la seule question qui subsiste consiste à déterminer si une prescription déjà acquise peut être opposée à un nouveau propriétaire qui inscrit son titre au registre foncier avant que le possesseur n'agisse en justice.

V. Analysis

[22] First of all, it should be mentioned that the parties on each side in this case have a legitimate right to assert. The appellants acquired their title legally, by act of sale. The respondent's effective possession of one of the parking spaces on her neighbours' lot is recognized and is just as legitimate. In light of the evidence accepted by the trial judge, and contrary to the suggestion of the dissenting judge in the Court of Appeal, the respondent cannot be described as a concealed third party, a usurper or a "squatter".

[23] It is also important to mention that the completeness of the right of ownership is not at issue in this appeal. The Court is not being asked to determine the substance or the limits of that right, but to clarify the operation of one of the means for acquiring it. In the end, the right of ownership is just as absolute regardless of whether it is found to be held by the appellants or by the respondent.

[24] What must be done in order to determine which of the parties should prevail is to define the respective roles of acquisitive prescription and the publication of rights in Quebec civil law, and then to interpret and apply the relevant provisions of the *Code*, taking into account its overall scheme and its consistency. An analysis in this regard persuades me that the solution adopted by the majority of the Court of Appeal is the one that should prevail here. In light of the provisions of the four books of the *Code* that interact in this case (namely the books on Property, Obligations, Prescription, and Publication of Rights), I find that the acquisitive prescription claimed by the respondent with regard to the parking space at issue must prevail over the title registered by the appellants in the land register.

A. *Acquisitive Prescription in Quebec Civil Law*

[25] Acquisitive prescription was once described as the patron of humankind (A. Mayrand, "Bonne foi et prescription par tiers acquéreur" (1942), 2 *R. du B.* 9, at p. 9). The drafters of the *Code Napoléon*, from which the drafters of the *C.C.L.C.* borrowed

V. Analyse

[22] D'emblée, il convient de souligner que les parties au litige ont de part et d'autre un droit légitime à faire valoir. Les appelants ont acquis leur titre de façon régulière, par acte de vente. La possession utile de l'intimée d'un des stationnements du lot de ses voisins est reconnue et tout aussi légitime. Devant la preuve retenue par le premier juge, et contrairement à ce que suggère le juge dissident en Cour d'appel, on ne saurait qualifier l'intimée de tiers occulte, d'usurpateur ou de « squatter ».

[23] Il importe aussi de noter que la plénitude du droit de propriété n'est pas remise en question dans ce pourvoi. La Cour n'est pas appelée à déterminer le contenu ou les limites de ce droit, mais à plutôt préciser le fonctionnement de l'un de ses modes d'acquisition. Au final, le droit de propriété reste tout aussi absolu, qu'il soit reconnu aux appelants ou à l'intimée.

[24] Pour déterminer laquelle des parties doit avoir préséance, il faut cerner les rôles respectifs de la prescription acquisitive et de la publicité des droits en droit civil québécois, puis interpréter et appliquer les dispositions pertinentes du *Code* en tenant compte de son économie générale et de sa cohérence. Cette analyse me convainc que la solution retenue par la majorité de la Cour d'appel est celle qui doit prévaloir ici. Au regard des dispositions des quatre livres du *Code* qui interagissent en l'espèce (soit ceux Des biens, Des obligations, De la prescription et De la publicité des droits), je conclus que la prescription acquisitive que revendique l'intimée au regard de l'espace de stationnement en litige a préséance sur le titre inscrit par les appelants au registre foncier.

A. *La prescription acquisitive en droit civil québécois*

[25] La prescription acquisitive était autrefois décrite comme la patronne du genre humain (A. Mayrand, « Bonne foi et prescription par tiers acquéreur » (1942), 2 *R. du B.* 9, p. 9). Les rédacteurs du *Code Napoléon*, dont le *C.c.B.-C.* s'est largement

heavily, even considered that among civil law institutions, acquisitive prescription was [TRANSLATION] “the most necessary for social order”, finding that without its capacity for legalizing situations resulting from possession, “everything would be uncertain and confused” (F. J. J. Bigot de Préameneu, “Motifs exposés au Corps législatif sur la loi, titre XX, livre III du Code civil, relative à la Prescription”, in *Recueil des lois composant le Code civil* (1804), vol. 9, 26, at pp. 27-29).

[26] Although the primary function of acquisitive prescription is to ensure the stability of property rights by helping true owners prove their rights, it also enables third parties to acquire property by the lapse of time in accordance with the conditions established by law (P.-B. Mignault, *Le droit civil canadien* (1916), vol. 9, at p. 336; P.-C. Lafond, *Précis de droit des biens* (2nd ed. 2007), at paras. 2487-89). The identification of its main elements requires a review of the provisions of two books of the *Code*: Book Four, Property, and Book Eight, Prescription.

[27] In the *Code*, acquisitive prescription is recognized as a “means of acquiring a right of ownership, or one of its dismemberments, through the effect of possession” (art. 2910 *C.C.Q.*). However, this possession must “confor[m] to the conditions set out in the Book on Property” (art. 2911 *C.C.Q.*). The possessor must prove the exercise in fact of the right in question and the intention of exercising it as the holder of the right, which intention is presumed (art. 921 *C.C.Q.*). His or her possession must be “peaceful, continuous, public and unequivocal” in order to produce effects (art. 922 *C.C.Q.*). Because of its public nature, the possession on which prescription is based is necessarily [TRANSLATION] “a material fact that is openly displayed” (P. Martineau, *La Prescription* (1977), at p. 119). In contrast, [TRANSLATION] “[p]ossession that is (objectively) secret or concealed does not aid in establishing prescription, as there is no apparent encroachment” (D.-C. Lamontagne, *Biens et propriété* (7th ed. 2013), at p. 470 (footnote omitted)).

[28] The *Code* attributes many effects to possession. Thus, a possessor is presumed to hold a real right he or she is exercising (art. 928 *C.C.Q.*), and

inspiré, la considéraient même comme l’institution du droit civil « la plus nécessaire à l’ordre social », jugeant que sans sa capacité à normaliser les états de fait découlant de la possession, « tout serait incertitude et confusion » (F. J. J. Bigot de Préameneu, « Motifs exposés au Corps législatif sur la loi, titre XX, livre III du Code civil, relative à la Prescription », dans *Recueil des lois composant le Code civil* (1804), vol. 9, 26, p. 27-29).

[26] Si la fonction première de la prescription acquisitive est d’assurer la stabilité des droits de propriété en aidant le véritable propriétaire à prouver son droit, elle permet aussi à un tiers d’acquérir un bien par l’écoulement du temps, aux conditions fixées par la loi (P.-B. Mignault, *Le droit civil canadien* (1916), t. 9, p. 336; P.-C. Lafond, *Précis de droit des biens* (2^e éd. 2007), par. 2487-2489). Pour en cerner les paramètres, il faut tenir compte des dispositions de deux livres du *Code*, soit le livre quatrième, Des biens, et le livre huitième, De la prescription.

[27] Le *Code* reconnaît la prescription acquisitive comme un « moyen d’acquérir le droit de propriété ou l’un de ses démembrements, par l’effet de la possession » (art. 2910 *C.c.Q.*). Cette possession doit par contre être « conforme aux conditions établies au livre Des biens » (art. 2911 *C.c.Q.*). Le possesseur doit prouver l’exercice de fait du droit convoité et la volonté d’exercer ce droit en tant que titulaire, laquelle est présumée (art. 921 *C.c.Q.*). Sa possession doit être « paisible, continue, publique et non équivoque » pour produire ses effets (art. 922 *C.c.Q.*). De par son caractère public, la possession qui permet de fonder une prescription est nécessairement « un fait matériel qui se manifeste ouvertement » (P. Martineau, *La Prescription* (1977), p. 119). À l’inverse, « [l]a possession clandestine, occulte (objectivement), n’est pas utile à la prescription, faute d’empiétement apparent » (D.-C. Lamontagne, *Biens et propriété* (7^e éd. 2013), p. 470 (note en bas de page omise)).

[28] Le *Code* attribue de multiples effets à la possession. Le possesseur est ainsi présumé titulaire du droit réel qu’il exerce (art. 928 *C.c.Q.*); il en devient

possession vests the possessor with the right in question if he or she complies with the rules on prescription (art. 930 *C.C.Q.*). A possessor claiming ownership of an immovable must show that he or she has possessed it as an owner for at least 10 years (arts. 2917 and 2918 *C.C.Q.*). Possessors may, for this purpose, join to their possession that of their predecessors (art. 2912 *C.C.Q.*). They must also obtain a judgment confirming the right so acquired (art. 2918 *C.C.Q.*; arts. 805 and 806 *C.C.P.*; new *Code of Civil Procedure*, CQLR, c. C-25.01, art. 468). There is some debate over whether the effect of such a judgment is to recognize a right of ownership that has already been acquired or to grant such a right. I will return to this point after discussing the role of the publication of rights under the *Code*.

B. *Publication of Rights in Quebec Civil Law*

[29] Unlike prescription, the publication of rights, the subject of Book Nine of the *Code*, [TRANSLATION] “plays no part in the process of creating rights” (F. Brochu, “Critique d’une réforme cosmétique en matière de publicité foncière” (2003), 105 *R. du N.* 761, at p. 783). Professor Gidrol-Mistral notes that [TRANSLATION] “publication does not have the effect of creating a right, nor does it even consolidate one by purging it of its defects” (G. Gidrol-Mistral, “Publicité des droits et prescription acquisitive: des liaisons dangereuses?” (2016), 46 *R.G.D.* 303, at p. 316). The role of publication is limited to allowing rights to be set up against third persons, establishing their rank and, where the law so provides, giving them effect (art. 2941 *C.C.Q.*). The land register also makes it possible to decide between the rights of two persons who have acquired their titles of ownership from the same predecessor in title (art. 2946 *C.C.Q.*).

[30] The current provisions are so clearly rooted in those of the *C.C.L.C.* that it can be said that the role of the publication of rights did not change significantly with the enactment of the *Code* (arts. 2082, 2089 and 2098 *C.C.L.C.*). This is confirmed by the recent history of the provisions on the publication of rights.

titulaire s’il se conforme aux règles de la prescription (art. 930 *C.c.Q.*). À ce chapitre, le possesseur qui revendique la propriété d’un immeuble doit démontrer qu’il l’a possédé à titre de propriétaire pendant au moins 10 ans (art. 2917 et 2918 *C.c.Q.*). Il peut, à cette fin, joindre sa possession à celle de son auteur (art. 2912 *C.c.Q.*). Il doit également obtenir un jugement afin de confirmer le droit ainsi acquis (art. 2918 *C.c.Q.*; art. 805 et 806 *C.p.c.*; nouveau *Code de procédure civile*, RLRQ, c. C-25.01, art. 468). Il existe une certaine controverse à savoir si ce jugement a pour effet de reconnaître un droit de propriété déjà acquis, ou d’attribuer ce droit. J’y reviendrai après avoir cerné le rôle de la publicité des droits aux termes du *Code*.

B. *La publicité des droits en droit civil québécois*

[29] Contrairement à la prescription, la publicité des droits, dont traite le livre neuvième du *Code*, « n’intervient pas dans le processus de création des droits » (F. Brochu, « Critique d’une réforme cosmétique en matière de publicité foncière » (2003), 105 *R. du N.* 761, p. 783). La professeure Gidrol-Mistral rappelle que « la publicité n’a pas pour effet de constituer le droit, ni même de le consolider en le purgeant de ses vices » (G. Gidrol-Mistral, « Publicité des droits et prescription acquisitive : des liaisons dangereuses? » (2016), 46 *R.G.D.* 303, p. 316). Le rôle de la publicité se limite à rendre les droits opposables aux tiers, à établir leur rang et, lorsque la loi le prévoit, à leur donner effet (art. 2941 *C.c.Q.*). Le registre foncier permet aussi de départager les droits de deux personnes ayant acquis leur titre de propriété d’un même auteur (art. 2946 *C.c.Q.*).

[30] Il existe une parenté certaine entre les dispositions actuelles et celles qui existaient sous le *C.c.B.-C.*, de sorte que l’on peut affirmer que le rôle de la publicité des droits n’a pas changé de façon significative à la suite de l’adoption du *Code* (art. 2082, 2089 et 2098 *C.c.B.-C.*). Un examen de l’évolution récente des dispositions relatives à la publicité des droits le confirme.

[31] In 1977, the Civil Code Revision Office (“C.C.R.O.”) — the body responsible for reviewing and recodifying the *C.C.L.C.* — had initially proposed to the Quebec legislature “a substantial modification in procedures and in the consequences of the publication of immovable rights” (Civil Code Revision Office, *Report on the Québec Civil Code* (1978), vol. II, t. 2, *Commentaries*, at p. 923).

[32] The primary purpose of this reform would be to reorganize the registry offices and computerize the registers (*ibid.*, at pp. 924 and 927-28). It would be accompanied by a significant legal reform based on one cardinal principle:

... that every person should be able to rely on the registers as they stand at any given time, in the belief that what is recorded there is true, that nothing else can be set up against him except what is recorded there, and that nothing that might be entered afterwards will take priority or have any prejudicial effect on what is already published. This principle can be described simply as “absolute confidence” in the titles. [Emphasis added; *ibid.*, at p. 926.]

The C.C.R.O. was proposing that the land register be given absolute probative value, drawing its inspiration in this regard from the German and Swiss systems (M. Cantin Cumyn, “Les principaux éléments de la révision des règles de la prescription” (1989), 30 *C. de D.* 611, at p. 622).

[33] The Quebec legislature originally followed these recommendations for the most part in enacting the new *Code* in 1991 by, for example, giving absolute probative value to a registration regarding an immatriculated immovable that had been published for 10 years:

2944. Registration of a right in the register of personal and movable real rights or the land register carries, in respect of all persons, simple presumption of the existence of that right.

Registration in the land register of a right of ownership in an immovable that has been immatriculated carries the same irrefutable presumption of the existence of the right if not contested within ten years.

[31] En effet, en 1977, l’Office de révision du Code civil (« O.R.C.C. ») — qui était chargé de revoir et de recodifier le *C.c.B.-C.* — avait initialement suggéré au législateur québécois « une modification substantielle de la procédure et de l’effet de la publication des droits immobiliers » (Office de révision du Code civil, *Rapport sur le Code civil du Québec* (1978), vol. II, t. 2, *Commentaires*, p. 940).

[32] Cette réforme visait d’abord à restructurer les bureaux d’enregistrement des droits et à informatiser les registres (*ibid.*, p. 940 et 944). Elle s’accompagnait d’une réforme juridique considérable qui reposait sur un principe cardinal, soit

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 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. Ce principe peut être exprimé plus simplement par les mots « confiance absolue » dans les titres. [Je souligne; *ibid.*, p. 942.]

L’O.R.C.C. proposait de donner une valeur probante absolue au registre foncier en s’inspirant à cet égard des systèmes allemand et suisse (M. Cantin Cumyn, « Les principaux éléments de la révision des règles de la prescription » (1989), 30 *C. de D.* 611, p. 622).

[33] À l’origine, le législateur québécois a largement suivi ces recommandations lors de l’adoption du nouveau *Code* en 1991, en conférant par exemple une force absolue aux inscriptions publiées pendant 10 ans relativement à un immeuble immatriculé :

2944. L’inscription d’un droit sur le registre des droits personnels et réels mobiliers ou sur le registre foncier emporte, à l’égard de tous, présomption simple de l’existence de ce droit.

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.

[34] The legislature also codified the principle of public confidence proposed by the C.C.R.O. to the effect that third parties should be able to rely entirely on the land register:

2962. A person who acquires a real right in an immovable which has been immatriculated, relying in good faith on the entries in the registers, is secure in his right if it has been published.

[35] As can be seen from the words of these provisions, however, arts. 2944 para. 2 and 2962 *C.C.Q.* (both since repealed) applied only to immatriculated immovables. This limit stemmed from the legislature's intention, in light of the practical difficulties associated with the implementation of this reform, to prepare a progressive transition to the new publication of rights system. One by one, each immovable in the province was to be immatriculated, that is, its exact position was to be determined and a unique number was to be assigned to it in the cadastre (art. 3026 *C.C.Q.*). In addition, the *Code* provided that the rights concerning all immovables would be gradually catalogued and carried over to the new register (arts. 3046 to 3053 *C.C.Q.*, also since repealed).

[36] This exhaustive search for and characterization of existing rights was a necessary precondition for the attribution of absolute probative value to the land register, since it was to lead to the extinguishment of any uncatalogued rights, thereby ensuring the reliability of the remaining rights (art. 3046 para. 3 *C.C.Q.*, since repealed; G. Rémillard, "Présentation du projet de Code civil du Québec" (1991), 22 *R.G.D.* 5, at p. 68). This process would take time to complete, however, so the former publication of rights system was to remain in place for immovables that had not been immatriculated or for which the carry-over of rights had not yet taken place.

[37] But when this reform was implemented in 1994, the legislature ran into more serious difficulties than had been expected with regard to the immatriculation of all immovables and the exhaustive characterization of existing rights (Brochu, "Critique", at p. 764). It therefore decided, by means of the 1992

[34] Il a également codifié le principe de la foi publique proposé par l'O.R.C.C., lequel visait à permettre aux tiers de se fier entièrement au registre foncier :

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, est maintenu dans son droit, si celui-ci a été publié.

[35] Comme leur libellé l'indique, ces art. 2944 al. 2 et 2962 *C.c.Q.* (aujourd'hui tous deux abrogés) ne s'appliquaient toutefois qu'aux immeubles immatriculés. Cette limite s'expliquait par la volonté du législateur, conscient des difficultés pratiques associées à la mise en œuvre de cette réforme, de planifier une transition progressive vers le nouveau régime de publicité des droits. Un à un, les immeubles de la province devaient être immatriculés, c'est-à-dire précisément situés et liés à un numéro unique sur le cadastre (art. 3026 *C.c.Q.*). En outre, le *Code* prévoyait que les droits concernant chacun de ces immeubles seraient progressivement catalogués et reportés sur le nouveau registre (art. 3046 à 3053 *C.c.Q.*, maintenant abrogés également).

[36] Cette recherche et cette qualification exhaustives des droits existants étaient une précondition nécessaire à l'attribution d'une force probante absolue au registre foncier, puisqu'elle devait permettre d'éteindre tout droit non répertorié et d'assurer ainsi la fiabilité des droits restants (art. 3046 al. 3 *C.c.Q.*, aujourd'hui abrogé; G. Rémillard, « Présentation du projet de Code civil du Québec » (1991), 22 *R.G.D.* 5, p. 68). Ce processus devait toutefois prendre du temps, et il fallait donc que l'ancien régime de publicité des droits subsiste à l'égard des immeubles non immatriculés ou pour lesquels le report des droits n'avait pas encore eu lieu.

[37] Dès l'entrée en vigueur de cette réforme en 1994, le législateur s'est cependant buté à des difficultés plus importantes que prévu en ce qui a trait à l'immatriculation de tous les immeubles et à la qualification exhaustive des droits existants (Brochu, « Critique », p. 764). Par la *Loi sur l'application*

Act respecting the implementation of the reform of the Civil Code and the amendments made to that Act in 1995, to suspend the effect of the main articles of the reform (including arts. 2944 para. 2 and 2962 C.C.Q., mentioned above) and [TRANSLATION] “extend . . . the application of the legal principles that had applied under the *Civil Code of Lower Canada*” (*ibid.*; *An Act respecting the implementation of the reform of the Civil Code*, s. 155 para. 1; *An Act to amend the Act respecting the implementation of the reform of the Civil Code and other legislative provisions as regards security and the publication of rights*, S.Q. 1995, c. 33).

[38] Six years later, in December 2000, the legislature realized that its reform would cost more than expected and would involve certain risks relating to the professional liability of notaries (Brochu, “Critique”, at p. 789). It therefore decided to concentrate on computerizing the existing land register and to drop the rest of the reform for good, simply repealing the provisions that had previously been suspended (*An Act to amend the Civil Code and other legislative provisions relating to land registration*, S.Q. 2000, c. 42). The record of the legislative debate speaks volumes in this regard:

[TRANSLATION] **Mr. Charbonneau (Pierre):** The conclusions of the Auger report were along the following lines: to proceed as quickly as possible with computerizing the register on the basis of the law that has actually applied since 1995, that is, the old way of doing things, if you will, and to leave for another day the feasibility or opportunity studies on what had been contemplated for Phase II.

. . . And the bill is intended to reflect that situation. [Emphasis added.]

(Quebec, National Assembly, *Journal des débats de la Commission permanente des institutions*, vol. 36, No. 82, 1st Sess., 36th Leg., June 2, 2000, at p. 52)

[39] In sum, although the legislature aspired, in 1991, to give the publication of rights a probative value that would create rights by means of, among others, arts. 2944 para. 2 and 2962 C.C.Q., it did

de la réforme du Code civil de 1992, puis par des modifications apportées à cette loi en 1995, il a donc décidé de suspendre l’effet des principaux articles de sa réforme (dont ces art. 2944 al. 2 et 2962 C.c.Q. déjà mentionnés) et de « reconduire [. . .] les principes juridiques en vigueur sous le régime du *Code civil du Bas Canada* » (*ibid.*; *Loi sur l’application de la réforme du Code civil*, art. 155 al. 1; *Loi modifiant, en matière de sûretés et de publicité des droits, la Loi sur l’application de la réforme du Code civil et d’autres dispositions législatives*, L.Q. 1995, c. 33).

[38] Six ans plus tard, en décembre 2000, le législateur a constaté que sa réforme coûterait plus cher que prévu et comporterait certains risques au niveau de la responsabilité professionnelle des notaires (Brochu, « Critique », p. 789). Il a alors décidé de se concentrer sur l’informatisation du registre foncier existant et d’abandonner définitivement le reste de sa réforme en abrogeant purement et simplement les dispositions déjà suspendues (*Loi modifiant le Code civil et d’autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, L.Q. 2000, c. 42). Les débats législatifs de l’époque sont éloquentes à ce sujet :

M. Charbonneau (Pierre) : Les conclusions du rapport Auger allaient dans le sens suivant, c’est de procéder le plus rapidement possible à l’informatisation du registre sur la base du droit réellement applicable depuis 1995, à savoir l’ancienne façon de procéder, si on veut, et de reporter à plus tard les études de faisabilité ou d’opportunité quant à ce qui avait été imaginé pour la phase II.

. . . Et le projet de loi vise à traduire cette situation-là. [Je souligne.]

(Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats de la Commission permanente des institutions*, vol. 36, n° 82, 1^{re} sess., 36^e lég., 2 juin 2000, p. 52)

[39] Somme toute, si le législateur a eu, en 1991, l’ambition de conférer à la publicité des droits une force probante constitutive de droit par le biais entre autres des art. 2944 al. 2 et 2962 C.c.Q., il

not carry the reform through to completion. In fact, it abandoned the reform in 2000 (Gidrol-Mistral, at pp. 307 and 314). In Professor Gidrol-Mistral's words, [TRANSLATION] "the abandonment of that reform . . . confirmed the traditional purely declarative role of publication" (p. 338) and put an end to the "dream of the publication of rights" (p. 340). In short, as regards the role of the publication of rights, despite initial intentions to do otherwise, the current version of the *Code* essentially restates the law as it stood under the *C.C.L.C.* (p. 315; Brochu, "Critique", at pp. 778 and 783). This background must be borne in mind in interpreting and applying the provisions of the *Code* on the basis of which the appellants assert that the respondent cannot set up against them unpublished rights resulting from her 10-year prescription.

C. Interplay of Acquisitive Prescription and Publication of Rights

[40] It can be seen from the foregoing analysis that, on the one hand, acquisitive prescription remains a recognized means of acquiring immovable real rights in Quebec civil law and that, on the other hand, the publication of rights system provided for in the *Code* retains the limited role it had under the *C.C.L.C.* In my opinion, the effect of these distinct roles is that rights validly acquired by prescription apply regardless of the rights registered in the land register.

(1) Prescription May Be Set Up Against a Third Party in the Absence of Publication

[41] In the context of the *C.C.L.C.*, the provisions of which resembled those of the *Code*, it was settled law that [TRANSLATION] "[t]o be set up against third parties, acquisition by prescription [did] not have to be registered" (Martineau, at p. 234; *Deschesnes v. Boucher*, [1961] B.R. 771, at p. 776; *Noiseux v. Savio* (1982), 27 R.P.R. 179 (C.A.)). Moreover, in his treatise on prescription, written when the *C.C.L.C.* was still in force, Professor Martineau contemplated a situation identical to the one in the instant case:

n'a pas mené à terme cette réforme. Il l'a de fait abandonnée en 2000 (Gidrol-Mistral, p. 307 et 314). Pour reprendre les propos de la professeure Gidrol-Mistral, « l'abandon de cette réforme [. . .] a consacré le rôle traditionnel purement déclaratif de la publicité » (p. 338) et mis fin au « rêve de la publicité des droits » (p. 340). Bref, en ce qui a trait au rôle de la publicité des droits, malgré des intentions initiales de faire autrement, la version actuelle du *Code* reprend essentiellement le droit antérieur prévalant sous le *C.c.B.-C.* (p. 315; Brochu, « Critique », p. 778 et 783). C'est sous cet éclairage qu'il faut interpréter et appliquer les dispositions du *Code* sur lesquelles les appelants se fondent pour affirmer que l'intimée ne peut leur opposer les droits non publiés découlant de sa prescription décennale.

C. L'interaction entre la prescription acquisitive et la publicité des droits

[40] De l'analyse qui précède, il ressort que, d'un côté, la prescription acquisitive reste un mode d'acquisition reconnu de droits réels immobiliers en droit civil québécois, et que, de l'autre côté, le régime de la publicité des droits prévu au *Code* conserve le rôle limité qu'il avait sous le *C.c.B.-C.* À mon avis, ces rôles distincts font en sorte que les droits validement acquis par prescription opèrent sans égard aux droits inscrits au registre foncier.

(1) L'opposabilité de la prescription en l'absence de publicité

[41] Sous le *C.c.B.-C.*, en vertu des dispositions similaires à celles du nouveau *Code* qui existaient alors, il était acquis que « [p]our être opposable aux tiers, l'acquisition par prescription n'a[vait] pas besoin d'être enregistrée » (Martineau, p. 234; *Deschesnes c. Boucher*, [1961] B.R. 771, p. 776; *Noiseux c. Savio* (1982), 27 R.P.R. 179 (C.A.)). Dans son traité sur la prescription rédigé à l'époque où le *C.c.B.-C.* était toujours en vigueur, le professeur Martineau contemplait d'ailleurs une situation identique au présent pourvoi en écrivant :

[TRANSLATION] The owner against whom prescription has become effective then sells [his or her] immovable to a third party, who brings a petitory action against the possessor. The possessor can set prescription up against the plaintiff, and the plaintiff cannot object that when he or she bought the immovable, the seller — not the defendant — was registered as its owner at the registry office. [Footnote omitted; pp. 234-35.]

[42] Some argue that this conclusion still holds true under the *Code*. For example, Pierre Pratte states:

[TRANSLATION] The new neighbour cannot claim that the prescription that became effective in the time of his or her predecessor cannot be set up against him or her, or that the possessor had to act before the sale by obtaining and publishing a judgment. The possessor can accordingly assert the acquired prescription against the new neighbour.

(P. Pratte, “La demande judiciaire relative à la prescription acquisitive d’un immeuble” (2014), 73 *R. du B.* 509, at p. 563)

Professor Gidrol-Mistral agrees with this point of view. In her opinion, [TRANSLATION] “the only logical solution is the one adopted by the majority [of the Court of Appeal]: acquisitive prescription became effective, and it applies to subsequent acquirers of the property in question” (p. 335). Similarly, Professor Vincelette writes that after 10 years, [TRANSLATION] “possession is crowned with an irrebuttable presumption of ownership” (D. Vincelette, *En possession du Code civil du Québec* (2004), at para. 516 (emphasis added)).

[43] Others, however, are of the view that the *C.C.Q.* changed the rules and that acquisitive prescription can no longer negate rights registered in the land register by third parties. For example, Professor Lafond states that [TRANSLATION] “[a]n unpublished right of ownership that a person claims to have by virtue of 10 years of possession can be of no value in opposition to a title of ownership duly registered by a third party who holds it from the same predecessor in title” (Lafond, at para. 2569; see also L. Laflamme, M. Galarneau and P. Duchaine, *L’examen des titres immobiliers* (4th ed. 2014), at p. 113).

Le propriétaire contre qui la prescription s’est accomplie vend ensuite [son] immeuble à un tiers qui intente une action pétitoire au possesseur. Ce dernier peut lui opposer la prescription sans que le demandeur puisse objecter que, au moment où il a acheté, son vendeur — et non le défendeur — était inscrit comme propriétaire au bureau d’enregistrement. [Note en bas de page omise; p. 234-235.]

[42] Certains soutiennent que cette conclusion vaut toujours à l’égard des dispositions du *Code*. À titre d’exemple, l’auteur Pierre Pratte affirme :

Le nouveau voisin ne peut prétendre que la prescription accomplie sous le règne de son prédécesseur ne lui est pas opposable ou que le possesseur se devait d’agir avant la vente en obtenant et en publiant un jugement. Ainsi, le possesseur peut faire valoir la prescription acquise contre le nouveau voisin.

(P. Pratte, « La demande judiciaire relative à la prescription acquisitive d’un immeuble » (2014), 73 *R. du B.* 509, p. 563)

La professeure Gidrol-Mistral partage ce point de vue : selon elle, « la seule solution logique est celle retenue par la majorité [de la Cour d’appel] : la prescription acquisitive s’est accomplie et s’impose aux acquéreurs ultérieurs du bien en cause » (p. 335). Dans le même ordre d’idées, le professeur Vincelette écrit qu’après 10 ans de possession, « une présomption irréfragable de titularité couronne la possession » (D. Vincelette, *En possession du Code civil du Québec* (2004), par. 516 (je souligne)).

[43] D’autres considèrent par contre que le *C.c.Q.* aurait changé la donne et que la prescription acquisitive ne peut dorénavant faire échec aux droits inscrits par des tiers au registre foncier. Entre autres, le professeur Lafond mentionne que « [l]e droit de propriété non publié que prétend avoir une personne en vertu d’une possession décennale ne peut valoir à l’encontre d’un titre de propriété dûment inscrit opposé par un tiers qui le détient du même auteur » (Lafond, par. 2569; voir aussi L. Laflamme, M. Galarneau et P. Duchaine, *L’examen des titres immobiliers* (4^e éd. 2014), p. 113).

[44] With respect, in light of the unfinished reform discussed above, I find that the first of these positions must prevail. The situation might have been different had the legislature followed through on the changes contemplated in 1991. However, its decision to abandon most of them confirms that under the current *Code*, for rights acquired by prescription to be set up against third parties, there is no greater requirement that they be published than was the case under the *C.C.L.C.*

[45] The appellants' arguments in support of the contrary view are not persuasive.

[46] First of all, the appellants argue on the basis of arts. 2938 and 2941 *C.C.Q.* that, without publication, the respondent's possession cannot be set up against them and should not permit her to acquire ownership of the parking space at issue. It is true that the *C.C.Q.* provides that any acquisition, creation or recognition of an immovable real right requires publication (art. 2938) and that, unless they are published, the rights involved in such legal transactions cannot be set up against third parties (art. 2941).

[47] However, as is stated in the *Commentaires du ministre*, arts. 2938 and 2941 *C.C.Q.* simply represent a continuation of the law as it stood under the *C.C.L.C.* Article 2938 *C.C.Q.* [TRANSLATION] "substantially restates the former law in a simplified form and in a general rule", while art. 2941 *C.C.Q.* "restates, in part, articles 2082 and 2083 *C.C.L.C.* The rule does not break new ground" (Ministère de la Justice, *Commentaires du ministre de la Justice*, t. II, *Le Code civil du Québec — Un mouvement de société* (1993), at pp. 1845 and 1848). In short, there is no basis for regarding this as a substantial change to the applicable rules.

[48] Next, despite what the appellants say, arts. 2943 and 2944 *C.C.Q.*, two articles on the publication of rights that are new law, and on which the appellants place great emphasis, do not support their argument that rights acquired by prescription cannot be set up against third parties unless they are published.

[44] En tout respect pour l'opinion contraire, à la lumière de la réforme inachevée expliquée précédemment, j'estime que la première de ces positions doit être retenue. La situation aurait peut-être été différente si le législateur avait complété les changements envisagés en 1991. Mais son choix d'en abandonner la majeure partie confirme que, sous le *Code* actuel, les droits acquis par prescription n'ont pas davantage besoin d'être publiés pour être opposés aux tiers que ce n'était le cas sous le *C.c.B.-C.*

[45] Les arguments que font valoir les appelants pour soutenir le contraire ne sont pas convaincants.

[46] Ils se fondent d'abord sur les art. 2938 et 2941 *C.c.Q.* pour affirmer que, sans publicité, la possession de l'intimée leur serait inopposable et ne devrait pas pouvoir lui permettre d'acquérir la propriété du stationnement convoité. Le *C.c.Q.* prévoit effectivement que toute acquisition, constitution ou reconnaissance d'un droit réel immobilier est soumise à la publicité (art. 2938) et que, sans publicité, les droits visés par ces opérations juridiques sont inopposables envers les tiers (art. 2941).

[47] Toutefois, comme l'indiquent les *Commentaires du ministre*, ces art. 2938 et 2941 *C.c.Q.* s'inscrivent simplement dans la continuité du *C.c.B.-C.* L'article 2938 *C.c.Q.* « reprend substantiellement, sous une forme simplifiée et dans une règle générale, le droit antérieur », tandis que l'art. 2941 *C.c.Q.* « reprend, en partie, les articles 2082 et 2083 *C.C.B.C.* La règle n'innove pas » (ministère de la Justice, *Commentaires du ministre de la Justice*, t. II, *Le Code civil du Québec — Un mouvement de société* (1993), p. 1845 et 1848). Bref, y voir un changement substantiel des règles applicables ne se justifie pas.

[48] Ensuite, quoiqu'en disent les appelants, les art. 2943 et 2944 *C.c.Q.*, deux articles de droit nouveau relatifs à la publicité des droits sur lesquels ils insistent, n'appuient pas leur argument voulant qu'il soit nécessaire de publier les droits acquis par prescription afin de les rendre opposables aux tiers.

[49] It is true that the first paragraph of art. 2943 C.C.Q. creates a presumption of knowledge with regard to rights published in the registers:

2943. A right registered in a register in regard to property is presumed known to any person acquiring or publishing a right in the same property.

However, as Savard J.A. mentioned, that article at most supports a finding of bad faith on the respondent's part. The Quebec Court of Appeal recently confirmed that [TRANSLATION] "[b]oth the *Civil Code of Lower Canada* and the new *Civil Code of Québec* allow a possessor in bad faith to acquire an immovable by prescription" (*Dupuy v. Gauthier*, 2013 QCCA 774, [2013] R.J.Q. 662, at para. 31). Under the C.C.L.C., bad faith in this context had the effect of extending the prescription period to 30 years, whereas a possessor in good faith who had a transitory title could prescribe in just 10 years (art. 2206 C.C.L.C.). In the C.C.Q., the legislature abolished this distinction, providing for a single prescription period of 10 years for all immovables, and not requiring good faith as a condition for prescription. Under the current *Code*, therefore, bad faith is no longer a relevant consideration for acquisitive prescription (*Dupuy*, at paras. 50-52). Article 2943 C.C.Q. is thus of no assistance to the appellants.

[50] As for art. 2944 C.C.Q., it creates a presumption of the existence of rights registered in the registers:

2944. Registration of a right in the register of personal and movable real rights or the land register entails, as against all persons, a simple presumption of the existence of that right.

However, since this is a simple presumption, it may be rebutted by proof to the contrary (art. 2847 C.C.Q.). It must yield where, for example, there is proof that the right does not exist, particularly where the evidence establishes that the conditions for acquisitive prescription have been met (Gidrol-Mistral, at p. 338; F. Brochu, "Nouvelle posologie pour la prescription acquisitive immobilière" (2003), 105 *R. du N.* 735, at p. 750). In other words, this presumption in no way supports the appellants' position.

[49] Il est vrai que le premier alinéa de l'art. 2943 C.c.Q. crée une présomption de connaissance à l'égard des droits publiés aux registres :

2943. Un droit inscrit sur les registres à l'égard d'un bien est présumé connu de celui qui acquiert ou publie un droit sur le même bien.

Cependant, comme le mentionne la juge Savard, cet article permet au mieux de conclure à la mauvaise foi de l'intimée. La Cour d'appel du Québec a récemment confirmé que « [t]ant le *Code civil du Bas Canada* que le nouveau *Code civil du Québec* permettent à un possesseur de mauvaise foi d'acquérir, par prescription, un immeuble » (*Dupuy c. Gauthier*, 2013 QCCA 774, [2013] R.J.Q. 662, par. 31). Sous le C.c.B.-C., cette mauvaise foi avait pour effet de rallonger le délai de prescription à 30 ans, alors qu'un possesseur de bonne foi et possédant un titre translatif pouvait prescrire en seulement 10 ans (art. 2206 C.c.B.-C.). Sous le C.c.Q., le législateur a aboli cette distinction et prévu une prescription unique de 10 ans pour les immeubles, sans faire de la bonne foi une condition nécessaire à cette prescription. Ainsi, sous le *Code* actuel, la mauvaise foi n'est plus une considération pertinente à la prescription acquisitive (*Dupuy*, par. 50-52). L'article 2943 C.c.Q. n'est donc d'aucun secours aux appelants.

[50] L'article 2944 C.c.Q. crée quant à lui une présomption d'existence des droits inscrits aux registres :

2944. L'inscription d'un droit sur le registre des droits personnels et réels mobiliers ou sur le registre foncier emporte, à l'égard de tous, présomption simple de l'existence de ce droit.

Toutefois, puisque cette présomption est simple, elle peut être repoussée par une preuve contraire (art. 2847 C.c.Q.). Elle doit entre autres céder le pas devant la preuve que le droit n'existe pas, notamment lorsque la preuve établit que les conditions de la prescription acquisitive sont remplies (Gidrol-Mistral, p. 338; F. Brochu, « Nouvelle posologie pour la prescription acquisitive immobilière » (2003), 105 *R. du N.* 735, p. 750). Autrement dit, cette présomption ne soutient d'aucune façon la position des appelants.

[51] Finally, art. 2946 *C.C.Q.* is of no assistance to the appellants. It provides that “[w]here two acquirers of an immovable hold their title from the same predecessor in title, the right is acquired by the acquirer who first publishes his right.” But it cannot apply in the case at bar, as the appellants hold their title from two specific predecessors, the sellers from whom they purchased the property, whereas the respondent holds her title from no predecessor, having acquired it by prescription.

[52] Contrary to the appellants’ position, the solution adopted by the majority of the Court of Appeal, with which I agree, reaffirms the place of acquisitive prescription in Quebec civil law and recognizes the limited role of the publication of rights by not giving the land register the higher probative value that the appellants would like to confer on it (Gidrol-Mistral, at pp. 318 and 324). From this perspective, this solution is the one that is most consistent with the general scheme of the *Code* and with the relevant provisions on prescription, as well as on the publication of rights and on sale.

[53] Consistency is a well-established principle of statutory interpretation, one that the Quebec legislature has expressly recognized:

41.1. The provisions of an Act are construed by one another, ascribing to each provision the meaning which results from the whole Act and which gives effect to the provision.

(*Interpretation Act*, CQLR, c. I-16)

Consistency is even more crucial in the interpretation of a code, which [TRANSLATION] “is generally defined as a ‘coherent corpus (or at least one that strives to be coherent) of texts encompassing, and arranged according to a systematic plan, all the rules relative’ to the civil law” (J. Pineau, “Le nouveau Code civil et les intentions du législateur”, in B. Moore, ed., *Mélanges Jean Pineau* (2003), 3, at p. 6). In concrete terms, this means [TRANSLATION] “that each portion of the Code has been drafted in a manner consistent with the others” (M. Tancelin, “L’acte unilatéral en droit des obligations ou

[51] Enfin, l’art. 2946 *C.c.Q.* n’est d’aucun secours aux appelants. Cet article prévoit que, « [d]e deux acquéreurs d’un immeuble qui tiennent leur titre du même auteur, le droit est acquis à celui qui, le premier, publie son droit. » Or, il ne peut s’appliquer en l’espèce puisque les appelants tiennent leur titre de deux auteurs précis, leurs vendeurs, alors que l’intimée ne tient son droit d’aucun auteur, l’ayant acquis par prescription.

[52] Contrairement à ce que proposent les appelants, la solution retenue par la majorité de la Cour d’appel, que je fais mienne, réaffirme la place de la prescription acquisitive dans le droit civil québécois et reconnaît le rôle limité de la publicité des droits en évitant de donner au registre foncier la force probante supérieure que les appelants voudraient lui conférer (Gidrol-Mistral, p. 318 et 324). De ce point de vue, cette solution est celle qui est la plus cohérente avec l’économie générale du *Code* et avec les dispositions pertinentes relatives tant à la prescription qu’à la publicité des droits et à la vente.

[53] La cohérence est un principe d’interprétation des lois bien établi et expressément reconnu par le législateur québécois :

41.1. Les dispositions d’une loi s’interprètent les unes par les autres en donnant à chacune le sens qui résulte de l’ensemble et qui lui donne effet.

(*Loi d’interprétation*, RLRQ, c. I-16)

Elle est encore plus fondamentale dans le cadre de l’interprétation d’un code, lequel « est généralement défini comme un “corps cohérent (ou plutôt qui se veut cohérent) de textes englobant selon un plan systématique l’ensemble des règles relatives” au droit civil » (J. Pineau, « Le nouveau Code civil et les intentions du législateur », dans B. Moore, dir., *Mélanges Jean Pineau* (2003), 3, p. 6). Concrètement, cela signifie « que chaque intitulé du code est conçu en cohérence avec les autres » (M. Tancelin, « L’acte unilatéral en droit des obligations ou l’unilatéralisation du contrat », dans N. Kasirer, dir., *La*

l'unilatéralisation du contrat", in N. Kasirer, ed., *La Solitude en droit privé* (2002), 213, at pp. 216-17). When there is friction between different parts of a code, it is therefore necessary to identify the solution that best accords with "the other provisions, its general structure and basic legal principles" (P.-A. Côté, with the collaboration of S. Beaulac and M. Devinat, *The Interpretation of Legislation in Canada* (4th ed. 2011), at p. 328).

[54] The solution I am adopting in this case is, first of all, consistent with the relevant articles on prescription. Thus, art. 2885 *C.C.Q.* provides that "renunciation of acquired prescription with respect to immovable real rights shall be published". But if acquired prescription could not jeopardize a right that is registered in the land register, as suggested by the appellants and the dissenting judge in the Court of Appeal, there would be no need to publish such a renunciation to enable third parties to take notice of it. To accept the conclusion they propose would therefore strip this article of any useful purpose.

[55] This solution is just as consistent with art. 2957 *C.C.Q.*, which provides that "[p]ublication does not interrupt prescription". It would indeed make no sense to conclude that the publication of rights cannot interrupt prescription while the period is still running, but that it can negate the effects of prescription that has already been acquired. Moreover, Professor Lamontagne confirms that this article means that [TRANSLATION] "an adverse possessor will eventually be able to prescribe even if an opposing right is published, provided that he or she proves that prescription has been acquired" (Lamontagne, *Biens et propriété*, at p. 91).

[56] This solution is also consistent with the repeal of art. 2962 *C.C.Q.*, which I mentioned above, and the effect of which was that third parties could no longer rely entirely on entries in the land register. As Professor Brochu mentions, [TRANSLATION] "the failure, in terms of legal effects, of the reform of the land registration system meant that acquisitive prescription retained its probative value" (Brochu, "Nouvelle posologie", at p. 748). In contrast, the appellants' position would resurrect this article and extend its application to any immovable,

Solitude en droit privé (2002), 213, p. 216-217). Lorsque certaines de ses parties entrent en tension, il faut donc rechercher la solution qui s'accorde le mieux avec « les autres dispositions, l'économie générale et les principes généraux du droit » (P.-A. Côté, avec la collaboration de S. Beaulac et de M. Devinat, *Interprétation des lois* (4^e éd. 2009), par. 1162).

[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).

[56] Cette solution est en outre cohérente avec l'abrogation de l'art. 2962 *C.c.Q.*, dont j'ai déjà fait mention, laquelle a eu pour effet de ne plus permettre aux tiers de se fier entièrement aux inscriptions contenues au registre foncier. Comme le souligne le professeur Brochu, « 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 » (Brochu, « Nouvelle posologie », p. 748). À l'inverse, la position des appelants ferait renaître cet article et en étendrait l'effet à tout

whether immatriculated or not, thereby conferring a greater probative value on it than the legislature initially intended to give it. In this respect, to quote Professor Gidrol-Mistral, [TRANSLATION] “Jacques J. [who adopted that position] does not seem to have fully understood the abolition of the legal arsenal that was supposed to confer a greater probative value on the publication of rights” (p. 338).

[57] In response to this, the appellants state, as did the dissenting judge in the Court of Appeal, that art. 2962 *C.C.Q.* was repealed for purely technical reasons related to the modification of the concept of immatriculation and that, at any rate, the theory of apparent rights, which has always existed in Quebec law, would lead to the same outcome.

[58] This argument must fail. The repeal of art. 2962 *C.C.Q.* was intended to be more than a strictly technical one, since it removed from the *Code* the absolute probative value that would otherwise have been conferred on the land register and which is in fact what the appellants are seeking. The legislative debate at the time of the repeal leaves little doubt as regards the intention of the legislature, which considered that art. 2962 *C.C.Q.*, far from simply recognizing an already applicable doctrine, [TRANSLATION] “établishe[d], in favour of third parties in good faith, an irrebuttable presumption of the validity of registered rights” (*Journal des débats de la Commission permanente des institutions*, at p. 69 (emphasis added)). Like most of the amendments that were made at that time, the repeal of this article was a logical consequence of the decision to abandon the reform of the publication of rights system.

[59] As for apparent rights, it is important to remember that this theory was originally developed by the French courts to protect third parties in their dealings with the apparent heir of a deceased person (J. Carbonnier, *Droit civil* (2004), vol. I, at p. 317). It was recognized by the Quebec legislature, which applied it to certain specific situations in order to protect certain appearances of right (see, among others, arts. 331, 627, 1559, 1643, 2163 and 3075 *C.C.Q.*). But there is nothing to suggest that the legislature intended this theory to apply more generally in situations other than the ones in which

immeuble, qu’il soit immatriculé ou non, lui donnant par le fait même une force supérieure à celle que le législateur voulait initialement lui attribuer. À ce chapitre, pour reprendre les propos de la professeure Gidrol-Mistral, « le juge Jacques [qui adopte cette position] ne semble pas avoir pris toute la mesure de l’abrogation de l’arsenal juridique qui devait conférer une force probante supérieure à la publicité des droits » (p. 338).

[57] À cela, les appelants, comme le juge dissident en Cour d’appel, répondent que cet art. 2962 *C.c.Q.* aurait été abrogé pour des raisons purement techniques, en raison de la modification de la notion d’immatriculation, et que, de toute façon, la théorie des droits apparents qui aurait existé de tout temps en droit québécois mènerait au même résultat.

[58] Cet argument doit être écarté. L’abrogation de l’art. 2962 *C.c.Q.* se veut plus que strictement technique, puisqu’elle retire du *Code* la force probante absolue qui aurait autrement été conférée au registre foncier et que recherchent en réalité les appelants. Les débats parlementaires de l’époque laissent peu de doute sur l’intention du législateur, qui considérait que l’art. 2962 *C.c.Q.*, loin de simplement reconnaître une théorie déjà applicable, « établi[ssait] en faveur des tiers, de bonne foi, une présomption irréfragable de la validité des droits inscrits » (*Journal des débats de la Commission permanente des institutions*, p. 69 (je souligne)). Comme la plupart des modifications adoptées au même moment, cette abrogation était une conséquence logique de l’abandon de la réforme de la publicité des droits.

[59] Quant à la théorie des droits apparents, il convient de rappeler que, née en jurisprudence française, elle visait tout d’abord à protéger les tiers qui traitaient avec l’héritier apparent d’une personne décédée (J. Carbonnier, *Droit civil* (2004), vol. I, p. 317). Elle a été reconnue par le législateur québécois, qui l’a appliquée à certaines situations spécifiques afin de protéger certaines apparences (voir notamment les art. 331, 627, 1559, 1643, 2163 et 3075 *C.c.Q.*). Cependant, rien ne permet de croire que le législateur ait voulu que cette théorie s’applique de façon plus générale, au-delà des situations

the legislature decided to specifically recognize it. Moreover, no Quebec court has ever applied it in relation to acquisitive prescription. If, as the appellants submit and Jacques J. maintained, art. 2962 *C.C.Q.* merely codified a theory that had already been recognized, then it is difficult to understand why the Minister of Justice described this article in 1991 as [TRANSLATION] “new law” that “[was] consistent with the principles of the new system” (*Commentaires du ministre*, at p. 1862). Finally, if the legislature were simply recognizing a theory that had already been adopted by the courts, it would certainly not have taken pains to limit the theory’s application to immatriculated immovables — with the exhaustive search and the carry-over of rights immatriculation entailed at the time when the *C.C.Q.* was enacted.

[60] In any event, even if the theory of apparent rights did apply in this case, it would logically have to protect all legitimate appearances of right, including those stemming from the respondent’s possession. This concept and this principle are in fact closely related: [TRANSLATION] “Possession establishes an appearance of right in the eyes of third parties, so much so that the fact actually produces the right, as in the case of apparent mandate” (Lamontagne, *Biens et propriété*, at p. 470). There is no reason why appearances of right created artificially by the land register should prevail over the tangible appearances of right that result from effective possession.

[61] Moreover, the solution I am adopting is just as consistent with the provisions of Book Five of the *Code* on sale, and in particular with art. 1724 para. 2:

1724. The seller warrants the buyer against any encroachment on his part unless he has declared it at the time of the sale.

The seller also warrants against any encroachment commenced with his knowledge by a third person before the sale.

[62] This article preserves the rights of all parties. In this respect, contrary to the erroneous statement of the dissenting judge in the Court of Appeal (para. 122), the appellants are not without recourse

pour lesquelles il a spécifiquement décidé de la reconnaître. Aucune décision des tribunaux québécois n’a du reste appliqué cette théorie en matière de prescription acquisitive. Si, comme les appelants et le juge Jacques le soutiennent, l’art. 2962 *C.c.Q.* ne faisait que codifier une théorie déjà reconnue, on conçoit mal pourquoi le ministre de la Justice le décrivait en 1991 comme un article « de droit nouveau », lequel « s’harmonis[ait] avec les principes du nouveau système » (*Commentaires du ministre*, p. 1862). Enfin, si le législateur n’avait fait que reconnaître une théorie déjà adoptée par les tribunaux, il n’aurait certainement pas pris soin de limiter son application aux immeubles immatriculés — avec la recherche exhaustive et le report des droits que cette notion sous-entendait lors de l’adoption du *C.c.Q.*

[60] De toute façon, même si la théorie des droits apparents s’appliquait en l’espèce, il faudrait logiquement qu’elle protège toutes les apparences légitimes, incluant celles qui découlent de la possession de l’intimée. Ces concept et principe sont effectivement étroitement liés : « La possession consacre une apparence de droit aux yeux des tiers, à un point tel que le fait produit véritablement le droit, comme dans le cas du mandat apparent » (Lamontagne, *Biens et propriété*, p. 470). Il n’y a aucune raison pour que les apparences créées artificiellement par le registre foncier prévalent sur les apparences tangibles que crée la possession utile.

[61] Par ailleurs, cette solution que je retiens est tout aussi cohérente avec les dispositions du livre cinquième du *Code* relatives cette fois à la vente, plus spécifiquement avec l’art. 1724 al. 2 :

1724. Le vendeur se porte garant envers l’acheteur de tout empiètement exercé par lui-même, à moins qu’il ne l’ait déclaré lors de la vente.

Il se porte garant, de même, de tout empiètement qu’un tiers aurait, à sa connaissance, commencé d’exercer avant la vente.

[62] Cet article permet de préserver les droits de toutes les parties en cause. Sous ce rapport, contrairement à ce qu’affirme erronément le juge dissident en Cour d’appel (par. 122), les appelants ne

here. It is true that the acquisitive prescription the respondent has set up against them denies them a portion of the right of ownership that the act of sale purported to transfer to them. Nevertheless, it is possible for them to claim the corresponding loss from their predecessors in title if they can prove that the latter were aware of the respondent's encroachment before the sale and failed to disclose it to them (D.-C. Lamontagne, *Droit de la vente* (3rd ed. 2005), at para. 185; J. Deslauriers, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service* (2nd ed. 2013), at para. 378; see also *Medeiros v. St-Louis*, [2002] R.D.I. 352 (Que. Sup. Ct.), at paras. 83-92, decided under the equivalent rules of the *C.C.L.C.*, in particular art. 1508). This personal action is of course not a perfect substitute for the desired right of ownership, and whether the appellants succeed would depend on their ability to prove the essential elements of their claim. However, it is the legislature's response to situations in which, as in the instant case, a third party's encroachment prevails over the right the buyer thought he or she held.

[63] In closing, given that the respondent's effective possession can be set up against the appellants despite the fact that their right is registered in the land register, I cannot agree with the appellants' argument — this one, too, adopted by the dissenting judge in the Court of Appeal — that the respondent had only to register her judicial application in advance in order to preserve her rights should the prescribed lot eventually be transferred. Advance registration is provided for in arts. 2966 and 2968 *C.C.Q.*:

2966. Any judicial application concerning a real right which shall or may be published in the land register may, by means of a notice, be the subject of an advance registration.

2968. Rights which are the subject of a judgment or transaction terminating an action are deemed published from the time of their advance registration, provided they are published within 30 days after the judgment becomes final or the transaction takes place.

sont pas ici dépourvus de recours. Il est vrai qu'ils se voient privés d'une partie du droit de propriété que l'acte de vente prétendait leur transférer, en raison de la prescription acquisitive que leur oppose l'intimée. Néanmoins, il leur est possible de réclamer la perte correspondante auprès de leurs auteurs s'ils sont en mesure de prouver que ceux-ci connaissaient l'empiétement exercé par l'intimée avant la vente et qu'ils ont omis de leur mentionner (D.-C. Lamontagne, *Droit de la vente* (3^e éd. 2005), par. 185; J. Deslauriers, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service* (2^e éd. 2013), par. 378; voir aussi *Medeiros c. St-Louis*, [2002] R.D.I. 352 (C.S. Qc), par. 83-92, décidé sous les règles équivalentes du *C.c.B.-C.*, notamment l'art. 1508). Certes, ce recours personnel n'est pas un parfait substitut au droit de propriété convoité, et son succès dépend de la capacité des appelants d'en prouver les éléments essentiels. Il s'agit néanmoins de la réponse du législateur aux situations où, comme en l'espèce, l'empiétement d'un tiers a préséance sur le droit dont l'acheteur se croyait titulaire.

[63] En terminant, puisque la possession utile de l'intimée est opposable aux appelants nonobstant l'inscription de leur droit au registre foncier, je ne peux retenir l'argument des appelants, repris là encore par le juge dissident en Cour d'appel, selon lequel l'intimée n'avait qu'à préinscrire sa demande en justice afin de préserver ses droits contre un éventuel transfert du lot prescrit. La préinscription est prévue aux art. 2966 et 2968 *C.c.Q.* :

2966. Toute demande en justice qui concerne un droit réel soumis ou admis à l'inscription sur le registre foncier, peut, au moyen d'un avis, faire l'objet d'une préinscription.

2968. Sont réputés publiés à compter de la préinscription les droits qui font l'objet du jugement ou de la transaction qui met fin à l'action, pourvu qu'ils soient publiés dans les 30 jours qui suivent celui où le jugement est passé en force de chose jugée ou celui de la transaction.

[64] By means of presumptions of publication and knowledge, advance registration is intended to safeguard rights that would be jeopardized if they remained unknown (*Commentaires du ministre*, at p. 1865; F. Brochu, “Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits en vertu du nouveau *Code civil du Québec*, et le rôle des principaux intervenants” (1993), 34 *C. de D.* 949, at p. 1022). However, advance registration is of no assistance in the case of acquisitive prescription. The effective possession on which this form of prescription is based is already public and, as I mentioned above, can already be set up against third parties. Since acquisitive prescription has its effects regardless of any rights registered in the land register, there is no need for a possessor to register a judicial application in advance in order to protect his or her rights.

[65] In sum, what the appellants would like is that the publication of their right guarantee its validity. I find that the land register has no such probative value and is no guarantee of the titles registered in it. Ultimately, as far as acquisitive prescription in Quebec civil law is concerned, the role of land registration under the current *Code* is as it was under the *C.C.L.C.* and no more. In light of this limited role, the fact that rights acquired by prescription have not been published does not on its own preclude their being set up against third parties.

(2) Nature of the Judgment Under Art. 2918 C.C.Q.

[66] In addition to their arguments to the effect that the acquisitive prescription claimed by the respondent cannot be set up against them, the appellants submit that the respondent quite simply has no right to assert against them, because she had neglected to obtain a judgment and publish it before they registered their right in the land register. They maintain that her failure to do so had rendered her right precarious on the basis that obtaining such a judgment is essential to the acquisition of immovable real rights by prescription. This argument, which is central to the appellants’ position, is based on the current wording of art. 2918 *C.C.Q.*:

[64] Par le biais de présomptions de publication et de connaissance, la préinscription vise à sauvegarder des droits qui seraient en péril s’ils demeuraient inconnus (*Commentaires du ministre*, p. 1865; F. Brochu, « Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits en vertu du nouveau *Code civil du Québec*, et le rôle des principaux intervenants » (1993), 34 *C. de D.* 949, p. 1022). Or, la préinscription est inutile à l’égard de la prescription acquisitive. La possession utile qui fonde cette prescription est déjà publique et, tel qu’indiqué précédemment, opposable aux tiers. Puisque la prescription acquisitive produit ses effets sans égard aux droits inscrits au registre foncier, il n’est pas nécessaire que le possesseur préinscrive sa demande en justice pour protéger ses droits.

[65] En somme, les appelants 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. En fin de compte, en ce qui concerne la prescription acquisitive que reconnaît le droit civil québécois, le rôle de la publicité foncière sous le *Code* actuel reste le même que sous le *C.c.B.-C.*, sans plus. Ce rôle limité ne rend pas inopposables aux tiers les droits acquis par prescription du seul fait qu’ils ne sont pas publiés.

(2) La nature du jugement visé à l’art. 2918 C.c.Q.

[66] Au-delà de leurs arguments relatifs à l’inopposabilité de la prescription acquisitive que revendique l’intimée, les appelants soutiennent que cette dernière n’aurait tout simplement aucun droit à faire valoir à leur encontre, ayant omis d’obtenir un jugement et de le publier avant qu’ils n’inscrivent leur droit au registre foncier. Ce défaut rendrait son droit précaire, car l’obtention d’un tel jugement serait essentielle à l’acquisition de droits réels immobiliers par prescription. Cet argument central à la position des appelants se fonde sur le libellé actuel de l’art. 2918 *C.c.Q.* :

2918. A person who has for 10 years possessed an immovable as its owner may acquire the ownership of it only upon a judicial application.

[67] In their opinion, art. 805 *C.C.P.* echoes this by also providing that a judgment must be obtained in order to acquire a right of ownership in an immovable by prescription:

805. A person who, in accordance with the rules of the Book on Prescription of the Civil Code, has possessed an immovable as owner may acquire the ownership of that immovable by applying to the court of the district in which it is situated.

[68] Under the *C.C.L.C.*, possessors were in practice required to obtain a judgment in order to confirm their acquisitive prescription. The need to take legal action to have acquisitive prescription confirmed is thus not entirely new in the *C.C.Q.* As the appellants acknowledge, such a judgment obtained under the *C.C.L.C.* was merely declarative in nature, however, given that the right itself was acquired upon the expiry of the prescription period (arts. 2183 para. 2 and 2183a *C.C.L.C.*; see also *Code of Civil Procedure*, S.Q. 1965, c. 80, art. 806; *An Act respecting the implementation of the reform of the Civil Code*, s. 143 para. 2; *Dupont v. Saint-Arnaud*, [1992] R.D.J. 88 (Que. C.A.), at p. 91; Martineau, at p. 233; Brochu, “Nouvelle posologie”, at pp. 753-54).

[69] The commentators are divided over whether this declarative nature survived the enactment of art. 2918 *C.C.Q.* Some authors argue that it has (Lamontagne, *Biens et propriété*, at p. 490; P. Pratte, “Chronique — Le jugement en prescription acquisitive immobilière: déclaratif ou attributif?”, *Repères*, October 2012 (available online in La référence); and “La demande judiciaire”, at pp. 550-51; Vincelette, at para. 515; Gidrol-Mistral, at pp. 331-33). But others maintain that art. 2918 *C.C.Q.* makes such a judgment an essential condition for the very acquisition of the right sought by the possessor, and that the judgment therefore has the effect of granting this right (S. Normand, *Introduction au droit des biens* (2nd ed. 2014), at p. 354; C. Gervais, *La prescription* (2009), at p. 193; Lafond, at para. 2566; Brochu, “Nouvelle posologie”, at p. 754). The depth of these authors’ analyses is variable; some are relatively

2918. 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.

[67] Selon eux, l’art. 805 *C.p.c.* y ferait écho, en prévoyant aussi la nécessité d’obtenir un jugement pour acquérir un droit de propriété sur un immeuble par prescription :

805. Celui qui, conformément aux règles du livre De la prescription au Code civil, a possédé un immeuble à titre de propriétaire, peut en acquérir la propriété en s’adressant au tribunal dans le ressort duquel est situé l’immeuble.

[68] Sous le *C.c.B.-C.*, le possesseur devait en pratique obtenir un jugement afin de confirmer sa prescription acquisitive. La nécessité de se pourvoir en justice pour faire confirmer la prescription acquisitive n’est donc pas totalement nouvelle dans le *C.c.Q.* Comme les appelants le reconnaissent, ce jugement obtenu sous le *C.c.B.-C.* n’avait cependant qu’un rôle déclaratif puisque le droit lui-même était acquis dès l’écoulement du délai prescrit (art. 2183 al. 2 et 2183a *C.c.B.-C.*; voir aussi *Code de procédure civile*, S.Q. 1965, c. 80, art. 806; *Loi sur l’application de la réforme du Code civil*, art. 143 al. 2; *Dupont c. Saint-Arnaud*, [1992] R.D.J. 88 (C.A. Qc), p. 91; Martineau, p. 233; Brochu, « Nouvelle posologie », p. 753-754).

[69] Les auteurs de doctrine sont partagés sur la question de savoir si ce caractère déclaratif a survécu à l’adoption de l’art. 2918 *C.c.Q.* Certains soutiennent que ce serait le cas (Lamontagne, *Biens et propriété*, p. 490; P. Pratte, « Chronique — Le jugement en prescription acquisitive immobilière : déclaratif ou attributif? », *Repères*, octobre 2012 (accessible en ligne dans La référence); et « La demande judiciaire », p. 550-551; Vincelette, par. 515; Gidrol-Mistral, p. 331-333). D’autres maintiennent plutôt que l’art. 2918 *C.c.Q.* ferait de ce jugement une condition essentielle de l’acquisition même du droit convoité par le possesseur, et que celui-ci aurait donc pour effet d’attribuer ce droit (S. Normand, *Introduction au droit des biens* (2^e éd. 2014), p. 354; C. Gervais, *La prescription* (2009), p. 193; Lafond, par. 2566; Brochu, « Nouvelle posologie », p. 754). La profondeur des analyses que proposent ces

brief, while others are more detailed. However, none of these commentators suggest that a judgment can be right-granting if it confirms an encroachment, but declarative if it cures a defect of title. Indeed, Pratte raises this possibility, but concludes that [TRANSLATION] “[i]f a certain uniformity is desired, a declaration by a court should be preferred to the granting of a right by a court” (“La demande judiciaire”, at p. 551). As well, there is no indication in the *Code* that the nature of the judgment might vary depending on the circumstances.

[70] The appellants embrace the second school of thought, arguing that the judgment under art. 2918 *C.C.Q.* always has the effect of granting a right. They assert that the enactment of that article in 1991 and the amendment of art. 805 *C.C.P.* in 1992 thus radically changed the prior law, such that the respondent could not claim to have a right to the parking space before obtaining a judgment to that effect. The dissenting judge in the Court of Appeal agreed, but the majority found that it was not necessary to deal with this issue in order to resolve the appeal.

[71] I agree with the majority of the Court of Appeal that it is not necessary to decide this issue in the way sought by the appellants in order to dispose of this appeal. Even if the judgment under art. 2918 *C.C.Q.* were right-granting in nature, which I do not admit, the respondent could be granted the right of ownership she wishes to obtain despite the fact that the appellants’ title has been published, because her possession meets the criteria under the *Code* and because, as I explained above, acquisitive prescription operates regardless of rights registered in the land register. In other words, the nature of the judgment under art. 2918 *C.C.Q.* is not determinative of the issue before us.

[72] This being said, it is my opinion that, in any event, the sole purpose of the judgment under art. 2918 *C.C.Q.* is to recognize pre-existing rights resulting from effective possession and the lapse of time and that, when all is said and done, the legislature merely intended to restore the situation that existed under the *C.C.L.C.* in this regard.

auteurs est variable; certaines restent relativement sommaires, tandis que d’autres sont plus étoffées. Aucun de ces auteurs ne suggère par contre que le jugement puisse être attributif lorsqu’il confirme un empiètement, mais déclaratif lorsqu’il corrige un vice de titre. L’auteur Pratte, qui soulève cette éventualité, conclut d’ailleurs que « [s]i on veut une certaine uniformité, la déclaration judiciaire devrait s’imposer face à l’attribution judiciaire » (« La demande judiciaire », p. 551). Du reste, rien dans le *Code* n’indique que le caractère du jugement pourrait varier selon les circonstances.

[70] Les appelants épousent le second courant de pensée et soutiennent que le jugement visé à l’art. 2918 *C.c.Q.* serait toujours attributif. Ils affirment que l’adoption de cet article en 1991 et la modification de l’art. 805 *C.p.c.* en 1992 auraient ainsi radicalement changé le droit antérieur de sorte que l’intimée ne pouvait prétendre à un droit sur le stationnement avant d’obtenir un jugement à cet effet. Le juge dissident en Cour d’appel s’est dit d’accord avec cela, tandis que la majorité a estimé non nécessaire de trancher cette question pour résoudre le pourvoi.

[71] Comme la majorité de la Cour d’appel, je considère qu’il n’est pas nécessaire de trancher cette question dans le sens recherché par les appelants pour disposer du présent pourvoi. Même si le jugement visé à l’art. 2918 *C.c.Q.* était de nature attributive, ce que je n’admets pas pour autant, l’intimée peut se voir attribuer le droit de propriété qu’elle convoite malgré la publication du titre des appelants, puisque sa possession remplit les critères établis par le *Code* et que la prescription acquisitive opère sans égard aux droits inscrits au registre foncier, comme je l’ai déjà expliqué. En d’autres termes, la nature du jugement visé à l’art. 2918 *C.c.Q.* n’est pas déterminante pour résoudre la question qui nous est soumise.

[72] Cela dit, je demeure pour ma part d’avis que, de toute façon, le jugement dont traite l’art. 2918 *C.c.Q.* vise uniquement à reconnaître les droits préexistants que confère la possession utile par l’écoulement du temps et qu’en définitive le législateur n’a voulu que rétablir à cet égard la situation qui prévalait sous le *C.c.B.-C.*

[73] In concluding that what the judgment in question does is to grant a right, the appellants rely, as did the dissenting judge in the Court of Appeal, on a literal interpretation of art. 2918 *C.C.Q.* that is based on the supposed clarity of its wording. However, care should be taken before adopting such a reading of an article that was enacted and then amended in the context of an abandoned reform; otherwise, the interpretation of the provision could well be incompatible with its context, its history and its evolution. As this Court has mentioned in the past, “[w]ords that appear clear and unambiguous may in fact prove to be ambiguous once placed in their context” (*Montréal (City) v. 2952-1366 Québec Inc.*, 2005 SCC 62, [2005] 3 S.C.R. 141, at para. 10). Moreover, the modern approach to statutory interpretation requires consideration of the legislature’s intention, which means taking into account not only the words of the provisions in question, but also their context, including the legislative reforms and the debate that led up to them (*Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 S.C.R. 27, at para. 21). In Professor Côté’s words, “[the] authorities and case law have unequivocally rejected the idea that a statute’s context can be ignored, and its interpretation founded on no more than the wording of the legislation” (p. 310 (citations omitted)). That approach does not lead to a reading down of art. 2918 *C.C.Q.* but, rather, makes it possible to identify the article’s real effect.

[74] In light of the foregoing, it is obvious that art. 2918 *C.C.Q.* is not as clear as the appellants and the dissenting judge in the Court of Appeal suggest. The sharp differences between commentators on the interpretation of this article show how ambiguous it is. Furthermore, some of them expressly criticize its clumsy drafting in the context of this unfinished reform (Gidrol-Mistral, at pp. 317 and 340; F. Brochu, “Prescription acquisitive et publicité des droits” (2005), 107 *R. du N.* 203, at p. 210; and “Revue de jurisprudence 2012 en prescription acquisitive et en publicité des droits” (2013), 115 *R. du N.* 205, at p. 211).

[73] Pour conclure que le jugement en question aurait un rôle attributif, les appelants et le juge dissident en Cour d’appel se fondent sur une interprétation littérale de l’art. 2918 *C.c.Q.*, qui s’appuie sur la prétendue clarté de son libellé. Or, il faut faire preuve de prudence avant d’adopter une telle lecture d’un article édicté puis modifié dans le cadre d’une réforme abandonnée, sans quoi l’interprétation de la disposition risque d’être dénaturée de son contexte, de son historique et de son évolution. Notre Cour a déjà souligné que « [d]es mots en apparence clairs et exempts d’ambiguïté peuvent, en fait, se révéler ambigus une fois placés dans leur contexte » (*Montréal (Ville) c. 2952-1366 Québec Inc.*, 2005 CSC 62, [2005] 3 R.C.S. 141, par. 10). La méthode moderne d’interprétation des lois requiert du reste de rechercher l’intention du législateur, ce qui implique de tenir compte non seulement du libellé des articles concernés mais également de leur contexte, dont les réformes législatives et les débats y afférents (*Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 R.C.S. 27, par. 21). Comme le note le professeur Côté, « la thèse voulant que l’interprète puisse se restreindre à l’exégèse de la seule formule de la loi et faire abstraction du contexte est répudiée nettement aussi bien par la doctrine que par la jurisprudence » (par. 1097 (références omises)). S’en tenir à cette méthode ne mène pas à une interprétation atténuée de l’art. 2918 *C.c.Q.*, mais permet, au contraire, de lui reconnaître son véritable effet.

[74] À la lumière de ce contexte, force est de constater que l’art. 2918 *C.c.Q.* n’a pas la clarté que lui attribuent les appelants et le juge dissident en Cour d’appel. Les analyses fortement divisées des auteurs de doctrine sur l’interprétation de cet article font bien ressortir son caractère ambigu. D’ailleurs, certains d’entre eux dénoncent explicitement la rédaction maladroite de cette disposition dans le contexte de cette réforme inachevée (Gidrol-Mistral, p. 317 et 340; F. Brochu, « Prescription acquisitive et publicité des droits » (2005), 107 *R. du N.* 203, p. 210; et « Revue de jurisprudence 2012 en prescription acquisitive et en publicité des droits » (2013), 115 *R. du N.* 205, p. 211).

[75] It is true that when the *Code* was enacted in 1991, the legislature seems to have intended that acquiring ownership of an immovable by prescription should be contingent upon obtaining a judgment. At the time, the Minister of Justice stated, in a way that was in itself quite equivocal, that such an acquisition would from then on have to [TRANSLATION] “be recognized by a court, as the right is not acquired by possession alone” (*Commentaires du ministre*, at p. 1831 (emphasis added)). However, as the majority of the Court of Appeal rightly noted, these comments must be read with caution, as they were written in respect of the initial version of art. 2918 *C.C.Q.*, which read as follows:

2918. A person who has for ten years possessed, as owner, an immovable that is not registered in the land register may acquire the ownership of it only upon a judicial demand.

The possessor may, under the same conditions, exercise the same right in respect of a registered immovable where the owner of the immovable is not identified in the land register; the same rule applies where the owner is dead or an absentee at the beginning of the ten-year period or where the land register indicates that the immovable has become a thing without an owner.

[76] This first version was very different from the current one, which I reproduce again for ease of comparison:

2918. A person who has for 10 years possessed an immovable as its owner may acquire the ownership of it only upon a judicial application.

[77] As can be seen, the initial version of art. 2918 *C.C.Q.* was closely linked to the reform of the publication of rights being contemplated by the legislature when it enacted the original version of the *Code*. The effects of the article varied depending on whether the immovable in question had been immatriculated. Moreover, art. 2918 *C.C.Q.*, which, like the new publication of rights system, was inspired by Swiss and German law, reflected [TRANSLATION] “the necessary relationship between the publication of rights and prescription” in the form that they were intended to have at that time (*Commentaires du ministre*, at p. 1830; see also *Journal des débats de la Commission permanente des institutions*, at p. 51).

[75] Lors de l’adoption du *Code* en 1991, il est vrai que le législateur semblait avoir l’intention de subordonner l’acquisition de la propriété d’un immeuble par prescription à l’obtention d’un jugement. Le ministre de la Justice affirmait à l’époque, d’une manière en soi assez équivoque, que cette acquisition devrait désormais « faire l’objet d’une reconnaissance judiciaire, la possession à elle seule ne faisant pas acquérir le droit » (*Commentaires du ministre*, p. 1831 (je souligne)). Cependant, comme le note avec justesse la majorité de la Cour d’appel, il faut lire avec circonspection ces commentaires, car ils ont été écrits au regard de la première version de l’art. 2918 *C.c.Q.*, qui se lisait ainsi :

2918. Celui qui, pendant dix ans, a possédé, à titre de propriétaire, un immeuble qui n’est pas immatriculé au registre foncier, ne peut en acquérir la propriété qu’à la suite d’une demande en justice.

Le possesseur peut, sous les mêmes conditions, exercer le même droit à l’égard d’un immeuble immatriculé, lorsque le registre foncier ne révèle pas qui en est le propriétaire; il en est de même, lorsque le propriétaire était décédé ou absent au début du délai de dix ans, ou s’il résulte du registre foncier que cet immeuble est devenu un bien sans maître.

[76] Cette version initiale était bien différente de la version actuelle, que je reproduis de nouveau pour faciliter la comparaison des deux textes :

2918. 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.

[77] Comme on le constate, la première version de l’art. 2918 *C.c.Q.* était étroitement liée à la réforme de la publicité des droits envisagée par le législateur lors de l’adoption de la version initiale du *Code*. Ses effets variaient selon que l’immeuble visé était immatriculé ou non. L’article 2918 *C.c.Q.* était d’ailleurs inspiré, comme le nouveau régime de publicité des droits, par les droits suisse et allemand et visait à reconnaître « la relation nécessaire entre la publicité des droits et la prescription », telles qu’elles étaient envisagées à l’époque (*Commentaires du ministre*, p. 1830; voir aussi *Journal des débats de la Commission permanente des institutions*, p. 51).

[78] In light of this close relationship between the publication of rights and prescription, it was natural for the role of art. 2918 *C.C.Q.* to be altered when the reform was subsequently suspended and abandoned. The legislative debate concerning the amendment of art. 2918 *C.C.Q.* in 2000 is revealing:

[TRANSLATION] . . . we're abandoning phase II of the amendment of the Civil Code that existed, since it was not consistent with practice. It has been suspended since 1995. So we're going back to the old method, with the current prescription period, namely 10 years. [Emphasis added.]

(*Journal des débats de la Commission permanente des institutions*, at p. 51)

[79] At that same time, s. 143 of the *Act respecting the implementation of the reform of the Civil Code* was also amended by repealing the portion that had since 1992 provided that the purpose of “the judicial demand [under art. 2918 *C.C.Q.* was] to acquire ownership” of an immovable (S.Q. 2000, c. 42, s. 87).

[80] In my opinion, this shows that when the legislature abandoned the reform it had originally planned, it intended to stick with the situation that had existed under the *C.C.L.C.*, one aspect of which was the declarative nature of the judgment recognizing a right acquired by prescription to which art. 2918 *C.C.Q.* now refers. With all due respect, the claim made by certain authors that the words of this article and of arts. 805 and 806 *C.C.P.* clearly show that the judgment under art. 2918 *C.C.Q.* grants a right is outdated (Normand, at p. 355; Gervais, at p. 193; Lafond, at para. 2566; Brochu, “Nouvelle posologie”, at p. 754). These articles should instead be interpreted in light of the abortive reform of the publication of rights system and the many changes that resulted from it. This leads to the conclusion that prescription depends on achieving effective possession, not on obtaining a judgment; it is acquisitive prescription that grants the right, not the judgment (Lamontagne, *Biens et propriété*, at p. 490). The judgment attests to the existence of a pre-existing right; it does not create a new right (Pratte, “La demande judiciaire”, at p. 550; Gidrol-Mistral, at pp. 331 and 333). In this

[78] Vu cette relation étroite entre la publicité des droits et la prescription, il est normal que le rôle de l'art. 2918 *C.c.Q.* ait été altéré par la suspension et l'abandon subséquents de la réforme. Les débats parlementaires entourant la modification de l'art. 2918 *C.c.Q.* en l'an 2000 sont révélateurs :

. . . on abandonne la phase II de la modification au Code civil qui existait, puisqu'elle ne correspondait pas à la pratique. Ça a été suspendu depuis 1995. Donc, on revient à l'ancienne méthode, avec la prescription actuelle, qui est celle de 10 ans. [Je souligne.]

(*Journal des débats de la Commission permanente des institutions*, p. 51)

[79] Au même moment, l'art. 143 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* était du reste modifié par l'abrogation de sa partie qui stipulait depuis 1992 que « la demande en justice [de l'art. 2918 *C.c.Q.*] visa[it] à acquérir la propriété » d'un immeuble (L.Q. 2000, c. 42, art. 87).

[80] Cela montre à mon avis que, devant l'abandon de la réforme initialement envisagée, le législateur avait l'intention de s'en tenir à la situation qui prévalait sous le *C.c.B.-C.*, incluant le caractère déclaratif du jugement reconnaissant les droits acquis par prescription auquel renvoie l'art. 2918 *C.c.Q.* Avec égards pour l'opinion contraire, il est anachronique de prétendre, comme le font quelques auteurs, que les termes de cet article et des art. 805 et 806 *C.p.c.* sont clairs sur le caractère attributif du jugement de l'art. 2918 *C.c.Q.* (Normand, p. 355; Gervais, p. 193; Lafond, par. 2566; Brochu, « Nouvelle posologie », p. 754). Ces articles doivent plutôt s'interpréter en tenant compte de la réforme avortée du régime de publicité des droits et des multiples changements qui en ont découlé. Il en ressort que l'accomplissement de la prescription dépend de la possession utile, pas de l'obtention d'un jugement; c'est la prescription acquisitive qui attribue le droit, pas le jugement (Lamontagne, *Biens et propriété*, p. 490). Celui-ci constate l'existence du droit préexistant; il ne crée pas de droit nouveau (Pratte, « La demande judiciaire », p. 550;

respect, the requirement in art. 2918 *C.C.Q.* is more like a procedural condition than a substantive one (Vincelette, at para. 515). All these characteristics suggest a nature that is more declarative than right-granting or constitutive (Lamontagne, *Biens et propriété*, at p. 490; Pratte, “La demande judiciaire”, at pp. 550-51; Gidrol-Mistral, at p. 333; Vincelette, at para. 514).

[81] It is in fact relevant in this regard that art. 468 of the new *Code of Civil Procedure*, which has replaced arts. 805 and 806 *C.C.P.*, refers not to the granting of the right of ownership, but simply to “[a]n application relating to acquisitive prescription of an immovable” and to the fact that the court “is to determine the right of ownership”. This new article in no way suggests that the judgment under art. 2918 *C.C.Q.* has the proposed right-granting effect.

[82] Furthermore, the view that the judgment under art. 2918 *C.C.Q.* is declarative in nature is more consistent with the very nature of prescription, which is acquired simply through the “effect of possession”, once “the last day of the period has elapsed” (arts. 2879 and 2910 *C.C.Q.*). If the right is acquired simply by the lapse of time, the judgment [TRANSLATION] “cannot create a right, because that right already exists Since the judgment recognizes a pre-existing right, it is necessarily declarative” (Gidrol-Mistral, at p. 335). Moreover, at the risk of repeating myself, if no right existed before the judgment under art. 2918 *C.C.Q.*, there would be no need to specify in the *Code* that “renunciation of acquired prescription with respect to immovable real rights shall be published” (art. 2885 *C.C.Q.*).

[83] I would add that even though the Quebec Court of Appeal has not ruled directly on this issue, what it has continually done since 1994 is to *declare* the possessor to be an owner under art. 2918 *C.C.Q.*, not to *grant* a right of ownership to the possessor (see, among others, *Dupuy*, at paras. 6, 53 and 71; *Dion v. Ouellet-Latulippe*, 2008 QCCA 1812, at para. 6 (CanLII); *Sylviculture et exploitation J.M.J. inc. v. Mayer Hill*, 2012 QCCA 1377, at paras. 1 and 4 (CanLII)).

Gidrol-Mistral, p. 331 et 333). Sous ce rapport, l'exigence de l'art. 2918 *C.c.Q.* s'apparente plus à une condition de forme (c'est-à-dire procédurale) que de fond (Vincelette, par. 515). Or, ces diverses caractéristiques tiennent plus d'un caractère déclaratif qu'attributif ou constitutif (Lamontagne, *Biens et propriété*, p. 490; Pratte, « La demande judiciaire », p. 550-551; Gidrol-Mistral, p. 333; Vincelette, par. 514).

[81] Il est, de fait, utile de noter que l'art. 468 du nouveau *Code de procédure civile*, qui remplace les art. 805 et 806 *C.p.c.*, ne réfère pas à l'attribution du droit de propriété, mais simplement à « [l]a demande relative à la prescription acquisitive d'un immeuble » et au fait que le tribunal est « appelé à établir le droit de propriété ». Ce nouvel article ne fournit pas d'indication sur le rôle prétendument attributif du jugement visé à l'art. 2918 *C.c.Q.*

[82] La nature déclarative du jugement visé à l'art. 2918 *C.c.Q.* est d'ailleurs davantage cohérente avec la nature même de la prescription, qui s'acquiert par le simple « effet de la possession », dès que « le dernier jour du délai est révolu » (art. 2879 et 2910 *C.c.Q.*). Si le droit s'acquiert par le simple écoulement du temps, le jugement « ne peut pas être constitutif d'un droit puisque celui-ci existe déjà [. . .] Or, puisque le jugement reconnaît un droit qui préexiste, il est nécessairement déclaratif » (Gidrol-Mistral, p. 335). En outre, quitte à le répéter, si aucun droit n'existait avant le jugement visé à l'art. 2918 *C.c.Q.*, il serait inutile de spécifier dans le *Code* que « la renonciation à la prescription acquise de droits réels immobiliers doit être publiée » (art. 2885 *C.c.Q.*).

[83] J'ajouterai que même si la Cour d'appel du Québec ne s'est pas prononcée directement sur cette question, elle a continué depuis 1994 de *déclarer* le possesseur propriétaire aux termes de l'art. 2918 *C.c.Q.*, plutôt que de lui *attribuer* un droit de propriété (voir notamment *Dupuy*, par. 6, 53 et 71; *Dion c. Ouellet-Latulippe*, 2008 QCCA 1812, par. 6 (CanLII); *Sylviculture et exploitation J.M.J. inc. c. Mayer Hill*, 2012 QCCA 1377, par. 1 et 4 (CanLII)).

[84] As for the Quebec Superior Court, it has ruled on several occasions that [TRANSLATION] “the judgment [under art. 2918 *C.C.Q.*] has the effect of declaring or confirming ownership”, or at the very least, that it always operates retroactively (*De Repentigny v. Fortin (Succession)*, 2012 QCCS 905, at para. 55 (CanLII); see also *Breton v. Fortin*, 2016 QCCS 6149, at paras. 64-65 (CanLII); *Gosselin v. Turner*, 2012 QCCS 388, at para. 57 (CanLII); *Caron v. Gauthier*, 2011 QCCS 2898, at paras. 51-52 (CanLII)). The Superior Court recently stated that effective possession [TRANSLATION] “prevails over titles and leads to prescription, which has force of title once it has been confirmed in a judgment” (*Beauséjour v. Centre de ski Le Relais*, 2015 QCCS 127, at para. 23 (CanLII)). It is true that the Superior Court has at times concluded [TRANSLATION] “that legal proceedings are required in order to ‘acquire’ ownership of an immovable by prescription” (*Cabana v. Valiquette*, 2013 QCCS 4710, at para. 86 (CanLII)). In *Cabana*, however, it stated that the possessors were “entitled to have the parcel of land at issue granted to them because they ha[d] acquired it through prescription” (para. 94 (emphasis added)). Moreover, in affirming that decision, the Court of Appeal noted that [TRANSLATION] “prescription had therefore already been acquired for several years” as of 2007, that is, well before the trial judge’s decision (2015 QCCA 1520, at para. 18 (CanLII) (emphasis added)). As for the Superior Court decisions cited by the dissenting judge in the Court of Appeal in the instant case to argue that the judgment under art. 2918 *C.C.Q.* grants a right, they were rendered several years earlier; they do not appear to be consistent with the line of authority the court follows today (*Re Gagné*, 2009 QCCS 6064, at paras. 10 and 16 (CanLII); *Re Montmagny (Ville)*, 2005 CanLII 11604 (Que. Sup. Ct.), at para. 6; *Re Béland*, 2005 CanLII 24349 (Que. Sup. Ct.), at para. 6).

[85] Finally, no conclusion regarding the nature of the judgment under art. 2918 *C.C.Q.* can be drawn from the fact that the length of the period applicable to acquisitive prescription was reduced from 30 to 10 years at the time of the enactment of the *C.C.Q.* Nor have any commentators or courts suggested that one can. By reducing most of the periods applicable to extinctive or acquisitive prescription in the *C.C.Q.*, the Quebec legislature was simply responding to the fact that [TRANSLATION]

[84] La Cour supérieure du Québec a quant à elle statué à plusieurs reprises que « le jugement [de l’art. 2918 *C.c.Q.*] est déclaratif ou confirmatif de propriété », ou à tout le moins, qu’il agit toujours de façon rétroactive (*De Repentigny c. Fortin (Succession)*, 2012 QCCS 905, par. 55 (CanLII); voir aussi *Breton c. Fortin*, 2016 QCCS 6149, par. 64-65 (CanLII); *Gosselin c. Turner*, 2012 QCCS 388, par. 57 (CanLII); *Caron c. Gauthier*, 2011 QCCS 2898, par. 51-52 (CanLII)). Récemment, elle affirmait que la possession utile « l’emporte sur les titres et conduit à la prescription qui elle, a force de titre une fois confirmée par jugement » (*Beauséjour c. Centre de ski Le Relais*, 2015 QCCS 127, par. 23 (CanLII)). Il est vrai que la Cour supérieure a parfois conclu « qu’un recours judiciaire est nécessaire pour “acquérir” la propriété d’un immeuble par prescription » (*Cabana c. Valiquette*, 2013 QCCS 4710, par. 86 (CanLII)). Dans *Cabana*, elle a cependant précisé que les possesseurs étaient « en droit de se voir attribuer la parcelle de terrain en cause pour l’avoir acquis par prescription » (par. 94 (je souligne)). En confirmant la décision, la Cour d’appel a du reste noté que « la prescription était alors acquise depuis plusieurs années déjà » en 2007, soit bien avant le jugement rendu en première instance (2015 QCCA 1520, par. 18 (CanLII) (je souligne)). Les décisions de la Cour supérieure que cite le juge dissident en Cour d’appel en l’espèce pour soutenir que le jugement de l’art. 2918 *C.c.Q.* serait attributif de droit, ont quant à elles été rendues plusieurs années auparavant; elles ne semblent pas s’inscrire dans le courant que la cour suit aujourd’hui (*Re Gagné*, 2009 QCCS 6064, par. 10 et 16 (CanLII); *Re Montmagny (Ville)*, 2005 CanLII 11604 (C.S. Qc), par. 6; *Re Béland*, 2005 CanLII 24349 (C.S. Qc), par. 6).

[85] Enfin, la réduction du délai de prescription acquisitive de 30 ans à 10 ans lors de l’adoption du *C.c.Q.* ne permet pas de tirer de conclusion sur le caractère du jugement visé à l’art. 2918 *C.c.Q.* Aucun auteur et aucune décision ne le suggère d’ailleurs. En réduisant la plupart des délais de prescription extinctive ou acquisitive dans le *C.c.Q.*, le législateur québécois répondait simplement au fait que « certaines longues prescriptions [en vigueur sous le *C.c.B.-C.*] [. . .] s’accommodaient fort mal

“certain long prescription periods [under the *C.C.L.C.*] . . . were quite poorly suited to modern legal life”, which is characterized by “the speed and stability of economic transactions” (J.-L. Baudouin and P.-G. Jobin, *Les obligations* (7th ed. 2013), by P.-G. Jobin and N. Vézina, at paras. 1113 and 1119). What it thus wanted in 1994 was for legal situations to crystallize more quickly in a modern society that was quite different from that of 1866. There is no indication that it considered as a necessary consequence of that change that the judgment under art. 2918 *C.C.Q.* would, as suggested, be one that granted a right.

[86] In sum, I am of the view that acquisitive prescription operates regardless of rights registered in the land register and that whether the judgment under art. 2918 *C.C.Q.* is right-granting or declarative is immaterial to this issue. In any event, I find that the fundamental premise for the argument of the appellants and the dissenting Court of Appeal judge to the effect that the judgment is right-granting is incorrect. In the context of the current *Code*, it must be concluded that that judgment retains the declarative role it had under the *C.C.L.C.*

(3) Incongruous Effects of Reading Art. 2918 *C.C.Q.* in Isolation

[87] Before I conclude, a few additional comments are in order.

[88] Contrary to the appellants’ argument, which the dissenting judge in the Court of Appeal accepted, holding that rights acquired by prescription can be set up against third parties regardless of entries in the land register introduces no more uncertainty into real estate transactions in Quebec than there already was. First of all, this result simply reflects the legislature’s intention to preserve the status quo in this regard. Next, the current situation is similar to the one that existed under the *C.C.L.C.* Such continuity cannot in itself be a cause of uncertainty. Finally, it should be borne in mind that, when all is said and done, the conflict that may at times arise between acquisitive prescription and the publication of rights in Quebec civil law is quite limited. Apart from this appeal, neither the Court of Appeal nor the recognized

de la vie juridique moderne », caractérisée par « la rapidité et la stabilité des échanges économiques » (J.-L. Baudouin et P.-G. Jobin, *Les obligations* (7^e éd. 2013), par P.-G. Jobin et N. Vézina, par. 1113 et 1119). En 1994, il voulait ainsi que se cristallisent plus rapidement les situations juridiques dans une société moderne bien différente de celle de 1866. Rien n’indique qu’il percevait le caractère prétendument attributif du jugement visé à l’art. 2918 *C.c.Q.* comme un corollaire nécessaire de ce changement.

[86] En résumé, j’estime que la prescription acquisitive opère sans égard aux droits inscrits au registre foncier, et ce, peu importe que le jugement visé à l’art. 2918 *C.c.Q.* ait un rôle attributif ou déclaratif. À tout événement, je considère comme erronée la prémisse fondamentale de l’argument des appelants et du juge dissident en Cour d’appel voulant que ce jugement soit attributif. Dans le contexte du *Code* actuel, force est de conclure que ce jugement conserve le rôle déclaratif qu’il avait sous le *C.c.B.-C.*

(3) Les effets incongrus d’une lecture isolée de l’art. 2918 *C.c.Q.*

[87] Quelques commentaires additionnels s’imposent en terminant.

[88] Malgré ce que soutiennent les appelants et que retient le juge dissident en Cour d’appel, statuer que les droits acquis par prescription sont opposables sans égard aux inscriptions faites au registre foncier n’introduit pas plus d’incertitude qu’auparavant dans les transactions immobilières au Québec. D’abord, cela ne fait que refléter l’intention du législateur de préserver le statu quo à cet égard. Ensuite, la situation actuelle demeure semblable à celle qui prévalait déjà sous le *C.c.B.-C.* Une telle continuité ne saurait être en soi une source d’incertitude. Enfin, il faut bien constater que le conflit qui peut parfois exister entre la prescription acquisitive et la publicité des droits reste somme toute très limité en droit civil québécois. Mis à part le présent pourvoi, ni la Cour d’appel, ni la doctrine reconnue, ni les parties

commentators nor the parties have referred to another case in which the same issue has been raised before a Quebec court.

[89] In reality, it is instead the appellants' position that is incompatible with the current state of the law in Quebec. To claim as they do that rights registered in the land register must prevail over rights acquired by prescription could, moreover, have consequences that the legislature certainly did not intend. This confirms that the solution they propose cannot be preferred.

[90] First, their position would for all intents and purposes negate the consequences of acquisitive prescription — an institution that is nonetheless clearly recognized by the *Code* — where ownership is transferred to a third party, even if it is recognized that the aggrieved party has effective possession. In the case at bar, the effect would be to completely nullify the right the respondent had acquired by having effective possession for more than 18 years and would call into question the certainty that had thus been created both for the respondent and for third parties. Moreover, such a solution would leave the respondent without a remedy, whereas the opposite approach, on the contrary, preserves the rights of all the parties; as I mentioned above, the appellants would still have a right of action against the sellers under art. 1724 para. 2 *C.C.Q.*, provided that they are able to prove the essential elements of their claim.

[91] Second, by the appellants' own admission, their position means that the prescription period would start again from the beginning if the immovable were transferred to a new owner after the 10-year period had expired, whereas it would continue to run if the transfer were to take place before prescription was acquired. As counsel for the respondent pointed out at the hearing, the effect of this would be that a possessor who has had possession for 9 years and 11 months at the time of the sale would subsequently be able to prescribe, whereas if the sale were to take place a few weeks later, he or she would have to wait another 10 years before being able to do so. This is an arbitrary distinction that the legislature certainly could not have intended.

ne font état d'une autre affaire soulevant la même question en jurisprudence québécoise.

[89] À vrai dire, c'est plutôt la position défendue par les appelants qui s'accorde mal avec l'état actuel du droit au Québec. Prétendre comme ils le font que les droits inscrits au registre foncier doivent avoir préséance sur les droits acquis par prescription risquerait d'ailleurs d'avoir des conséquences que le législateur n'a certes pas souhaitées. Voilà qui confirme que la solution à favoriser ne saurait être celle qu'ils avancent.

[90] Premièrement, la position qu'ils adoptent anéantirait à toutes fins pratiques les conséquences de la prescription acquisitive, institution pourtant clairement reconnue par le *Code*, dès qu'un transfert de propriété serait effectué à un tiers, et ce, malgré la possession utile reconnue de la partie lésée. En l'espèce, cela aurait pour effet d'effacer complètement le droit acquis par l'intimée par le biais de sa possession utile pendant plus de 18 ans, et de remettre en cause la stabilité ainsi créée à la fois pour l'intimée et les tiers. Cette solution laisserait du reste l'intimée sans aucun recours, alors que la solution inverse préserve au contraire les droits de toutes les parties puisque, tel qu'il est indiqué précédemment, les appelants bénéficient quant à eux du recours prévu à l'art. 1724 al. 2 *C.c.Q.* contre leurs vendeurs, dans la mesure où ils sont capables d'en prouver les éléments essentiels.

[91] Deuxièmement, de l'aveu même des appelants, cette position signifierait que le délai de prescription recommencerait à zéro si l'immeuble était transféré à un nouveau propriétaire après le délai de 10 ans écoulé, alors que cette prescription continuerait à courir si le transfert avait lieu avant qu'elle ne soit acquise. Comme l'a souligné le procureur de l'intimée à l'audience, cela ferait en sorte que le possesseur qui a possédé pendant 9 ans et 11 mois au moment d'une vente pourrait prescrire par la suite, alors que si la vente avait lieu quelques semaines plus tard, il devrait attendre à nouveau 10 ans avant de pouvoir prescrire. Il s'agit là d'une distinction arbitraire que le législateur n'a certainement pu avoir souhaité.

[92] Third, another effect of the appellants' position would be to confer more rights upon the acquirer than the predecessor in title had, which is contrary to the usual rule that one cannot transfer more than what one has.

[93] Finally, this solution would favour a possessor in bad faith who, knowing that his or her possession does not reflect the true ownership of the immovable in question, would be more inclined to go to court upon the expiry of the prescription period (see, on this point, *Gidrol-Mistral*, at p. 339). In contrast, it would penalize a good-faith possessor, such as the respondent, who is unaware that his or her effective possession could be in doubt and who therefore has no interest in going to court so long as that possession is not challenged.

VI. Conclusion

[94] In the end, the solution I would accept does not weaken the land register. Rather, it accounts for the inevitable effect of acquisitive prescription, a key institution of Quebec civil law that has been recognized by the legislature and whose purpose is to ascribe legal consequences to possession that is already peaceful, continuous, public and unequivocal.

[95] As at least one author suggests, given that art. 2918 *C.C.Q.* was enacted in the context of a reform that has not been completed and has now been abandoned, there are those who will say that the Quebec legislature would be well advised to clarify its language, the ambiguity of which gave rise to the dispute in this case (Brochu, "Prescription acquisitive et publicité des droits", at p. 210; and "Revue de jurisprudence 2012", at p. 211; see also *Gidrol-Mistral*, at p. 340). I agree that this would be a wise course of action to consider. This being said, when the courts are faced with such ambiguity, it is up to them to resolve it by interpreting the provisions at issue in a manner that preserves the internal consistency of the *Code* and, where possible, protects the rights of all the parties, especially when all of them are asserting legitimate rights.

[92] Troisièmement, la position des appelants aurait pour effet de conférer à l'acquéreur plus de droits qu'à son auteur, ce qui est contraire au principe habituel selon lequel on ne peut pas transférer davantage que ce que l'on possède.

[93] Finalement, cette solution favoriserait le possesseur de mauvaise foi qui, sachant que sa possession n'est pas conforme à la véritable propriété de l'immeuble en jeu, aurait davantage le réflexe de se pourvoir en justice dès l'expiration de son délai de prescription (voir sur ce point *Gidrol-Mistral*, p. 339). À l'inverse, elle pénaliserait le possesseur de bonne foi, tel que l'intimée, qui ignore que sa possession utile pourrait être remise en question et qui n'a donc aucun intérêt à aller devant les tribunaux tant que cette possession n'est pas contestée.

VI. Conclusion

[94] En définitive, la solution que je propose de retenir ne fragilise pas le registre foncier. Elle reconnaît plutôt l'effet incontournable de la prescription acquisitive, une importante institution du droit civil québécois reconnue par le législateur, qui vise à conférer des conséquences juridiques à une possession qui est déjà paisible, continue, publique et non équivoque.

[95] Comme le suggère au moins un auteur, compte tenu de son adoption dans le contexte d'une réforme aujourd'hui inachevée et abandonnée, d'aucuns diront que le législateur québécois aurait intérêt à clarifier le libellé de l'art. 2918 *C.c.Q.*, dont l'ambiguïté est à la source du présent litige (Brochu, « Prescription acquisitive et publicité des droits », p. 210; et « Revue de jurisprudence 2012 », p. 211; voir également *Gidrol-Mistral*, p. 340). Je conviens que ce serait là une sage avenue à envisager. Cela dit, lorsque les tribunaux sont confrontés à une telle ambiguïté, il leur incombe de la résoudre en interprétant les dispositions en cause de façon à respecter la cohérence interne du *Code* et, lorsque cela est possible, de façon à protéger les droits de toutes les parties, surtout lorsqu'elles font toutes valoir un droit légitime.

[96] With this in mind, I am of the opinion that the solution adopted by the majority of the Court of Appeal should prevail over that of the dissenting judge. I would therefore dismiss the appeal with costs.

The following are the reasons delivered by

[97] CÔTÉ J. (dissenting) — In my view, this appeal does not turn on an analysis of the reform of the Quebec land register or on a resurrection of art. 2962 of the *Civil Code of Québec* (“C.C.Q.”). To the contrary, its resolution depends on whether or not effect must be given to the clear expression of legislative intent reflected in the plain wording of art. 2918 C.C.Q.

[98] Article 2918 is unambiguous in stating that a person who has otherwise met the conditions for acquisitive prescription of an immovable “may acquire the ownership of it only upon a judicial application”.

[99] A question has nevertheless arisen as to whether or not the judgment rendered on such an application is constitutive of the right of ownership or merely declaratory with retroactive effect. If the judgment required under art. 2918 is declaratory, then the respondent here acquired ownership of the contested parking space from the appellants’ predecessor in title. It would then follow that the appellants have no claim to the parking space, since their predecessor could not have transferred it to them: *nemo dat quod non habet* (no one can give what he or she does not have). If, on the other hand, the judgment under art. 2918 is constitutive of the right of ownership and has no retroactive effect, then the parking space rightfully belongs to the appellants.

[100] Although it expressly refused to answer this question, which lies at the heart of this appeal, the majority of the Court of Appeal implicitly held that the judgment required under art. 2918 is declaratory.

[101] In my view, and with respect, it erred in doing so.

[96] Dans cette perspective, je suis d’avis que la solution adoptée par la majorité de la Cour d’appel est à privilégier de préférence à celle retenue par le juge dissident. Je rejetterais donc le pourvoi avec dépens.

Version française des motifs rendus par

[97] LA JUGE CÔTÉ (dissidente) — À mon avis, le présent pourvoi ne porte pas sur l’analyse de la réforme du registre foncier québécois ni sur la résurrection de l’art. 2962 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »). Pour trancher l’appel, la Cour doit plutôt déterminer s’il faut donner effet à l’intention du législateur clairement exprimée à l’art. 2918 C.c.Q.

[98] L’article 2918 prévoit clairement qu’une personne qui respecte par ailleurs les conditions requises pour la prescription acquisitive d’un immeuble « ne peut en acquérir la propriété qu’à la suite d’une demande en justice ».

[99] Une question se pose néanmoins : le jugement rendu à la suite d’une telle demande est-il constitutif du droit de propriété, ou est-il purement déclaratif avec effet rétroactif? Si le jugement visé à l’art. 2918 est déclaratif, l’intimée en l’espèce a acquis de l’auteur des appels la propriété de l’espace de stationnement en cause. Dans un tel cas, les appelants ne pourraient donc prétendre à aucun droit sur cette espace, puisque leur auteur ne pourrait pas le leur avoir transféré : *nemo dat quod non habet* (nul ne donne ce qu’il n’a pas). Si, par ailleurs, le jugement visé à l’art. 2918 est constitutif du droit de propriété et n’a pas d’effet rétroactif, l’espace de stationnement appartient légitimement aux appelants.

[100] Même si les juges majoritaires de la Cour d’appel ont expressément refusé de répondre à cette question, laquelle est au cœur du présent pourvoi, ils ont implicitement conclu que le jugement exigé par l’art. 2918 est déclaratif.

[101] J’estime avec égards que cette conclusion est erronée.

[102] Only a reading of art. 2918 that is consistent with its plain wording will respect the balance struck by the legislature between the true owner's right of ownership and the possessor's rights. Reading down the judicial application requirement so as to render the judgment on the application declaratory and retroactive — as both the majority of the Court of Appeal and the majority of this Court propose — cannot be reconciled with legislative intent. Such a reading is also inconsistent with the property and publication books of the *C.C.Q.*, and with the rationale behind acquisitive prescription. With respect, there is nothing about the language and context of art. 2918 *C.C.Q.*, or the intent underlying it, that supports treating the judicial demand requirement as a legislative mistake requiring judicial correction through a downgrading of its plain wording.

[103] Consequently, and as Justice Jacques (*ad hoc*) found in dissent in the Court of Appeal, I am of the view that under art. 2918 *C.C.Q.*, the acquisition of ownership of an immovable by prescription is conditional on first obtaining a judgment following a judicial application. That judgment is constitutive of the right of ownership and without retroactive effect. Here, the respondent did not obtain the requisite judgment before the appellants acquired title to the contested parking space. The appellants are therefore not only first in time but also first in rank, and I would accordingly allow the appeal.

A. *The Right of Ownership in the Civil Law of Property*

[104] In a contest over ownership of an immovable, it is helpful to begin by recalling the essential nature of the rights at stake, starting with the most fundamental of these rights.

[105] The right of ownership occupies a primordial position among real rights in the *C.C.Q.* Its conceptual lineage can be traced back to the resurgence of Roman ideals of property law following the

[102] Seule une interprétation fidèle aux termes clairs de l'art. 2918 permet de respecter l'équilibre établi par le législateur entre le droit de propriété du véritable propriétaire et les droits du possesseur. Atténuer l'exigence de la demande en justice de sorte que le jugement sur une telle demande soit déclaratif et rétroactif — comme le proposent les juges majoritaires de la Cour d'appel ainsi que ceux de la Cour — est impossible à concilier avec l'intention du législateur. Une telle interprétation est également incompatible avec les livres du *C.c.Q.* sur les biens et la publicité, ainsi qu'avec la logique qui sous-tend la prescription acquisitive. Soit dit en tout respect, j'estime que rien dans le libellé et le contexte de l'art. 2918 *C.c.Q.*, ou dans l'intention qui le sous-tend, ne permet de soutenir que l'exigence relative à la demande en justice est une erreur législative que les tribunaux devraient rectifier en atténuant la portée du sens ordinaire de son libellé.

[103] En conséquence, et comme le juge Jacques (*ad hoc*) de la Cour d'appel l'a conclu dans ses motifs dissidents, je suis d'avis que, suivant l'art. 2918 *C.c.Q.*, l'acquisition par prescription d'un droit réel immobilier est subordonnée à l'obtention d'un jugement faisant suite à une demande en justice. Ce jugement est constitutif du droit de propriété et n'a pas d'effet rétroactif. Dans le cas qui nous occupe, l'intimée n'a pas obtenu le jugement requis avant l'acquisition par les appelants du titre sur l'espace de stationnement en cause. Puisque les appelants sont ainsi premiers, non seulement sur le plan chronologique, mais aussi sur celui de l'ordre de priorité, je serais d'avis d'accueillir le pourvoi.

A. *Le droit de propriété en droit civil des biens*

[104] Dans une contestation relative à la propriété d'un immeuble, il convient de rappeler la nature essentielle des droits en jeu, en commençant par le plus fondamental d'entre eux.

[105] Le droit de propriété occupe une place primordiale parmi les droits réels dont il est question dans le *C.c.Q.* Il tire son origine de la résurgence des idéaux romains du droit des biens à la suite de

French Revolution. The *Declaration of the Rights of Man and of the Citizen* of 1789 — emblematic as it was of the rejection of the *Ancien Régime* — espoused a notion of property rights consistent with Roman ideals of sole ownership. Article II listed property as one of four natural rights that was imprescriptible. Article XVII described it as sacred and inviolable.

la Révolution française. En effet, la *Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen* de 1789, tout emblématique fût-elle du rejet de l'Ancien Régime, faisait sienne une notion de droit des biens correspondant aux idéaux romains de propriété unique. L'article II prévoyait que la propriété était l'un des quatre droits naturels imprescriptibles. L'article XVII énonçait que ce droit était sacré et inviolable.

[106] The prevailing liberal ethos of the period found direct expression in the Book on Property in the *Code Napoléon* (1804). When Portalis presented Book II, Title II, on the right of ownership to the legislature, he urged lawmakers to “consecrate” by their vote “the great principle of ownership, presented in the proposed law as the right to enjoy and to dispose of things in the most absolute manner possible” (N. Kasirer, “Portalis Now”, in N. Kasirer, ed., *Le droit civil, avant tout un style?* (2003), 1, at p. 32 (emphasis deleted)). Article 544 of the *Code Napoléon* was accordingly unequivocal in its wording:

[106] La philosophie libérale répandue à l'époque a été consacrée dans le Livre des Biens du *Code Napoléon* (1804). Lorsque Portalis a présenté au Parlement le Titre II du Livre II sur le droit de propriété, il a invité les législateurs à [TRADUCTION] « consacrer » par leur vote « le grand principe de la propriété, présenté dans la loi proposée comme étant le droit de jouir et de disposer de biens de la manière la plus absolue possible » : N. Kasirer, « Portalis Now », dans N. Kasirer, dir., *Le droit civil, avant tout un style?* (2003), 1, p. 32 (italique omis). La formulation de l'art. 544 du *Code Napoléon* était sans équivoque :

[TRANSLATION] Ownership is the right to enjoy and dispose of things in the most absolute manner, provided they are not used in a way prohibited by statutes or regulations. [Translation taken from the French government's Légifrance website.]

La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

[107] The drafters of the French version of the *Civil Code of Lower Canada* (“C.C.L.C.”) adopted identical wording in codifying the right of ownership in art. 406. The original wording of art. 406 endured until the enactment of the *C.C.Q.* in 1994, which recast it in art. 947. That article now reads as follows:

[107] Les rédacteurs du *Code civil du Bas-Canada* (« C.c.B.-C. ») ont adopté la même formulation lorsqu'ils ont codifié le droit de propriété prévu à l'art. 406. Le libellé de cette disposition a perduré dans sa forme originale jusqu'à l'adoption du *C.c.Q.* en 1994, où il a été reformulé ainsi à l'art. 947 :

947. Ownership is the right to use, enjoy and dispose of property fully and freely, subject to the limits and conditions for doing so determined by law.

947. La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi.

Ownership may be in various modalities and dismembersments.

Elle est susceptible de modalités et de démembrements.

[108] Article 947 *C.C.Q.* thus realigned the right of ownership with contemporary social mores. [TRANSLATION] “[M]odern ownership”, writes Professor Lafond, “is tending toward socialization in

[108] L'article 947 *C.c.Q.* a donc fait concorder le droit de propriété avec les mœurs contemporaines. « [L]a propriété moderne », écrit le professeur Lafond, « tend à se socialiser au nom de l'intérêt

the name of the public interest” (P.-C. Lafond, *Précis de droit des biens* (2nd ed. 2007), at para. 51). Yet, even today, the right of ownership retains a quasi-constitutional dimension under ss. 6 and 8 of the *Charter of human rights and freedoms*, CQLR, c. C-12, and remains the primordial real right in the *C.C.Q.*: [TRANSLATION] “This right is distinct from other real rights in being absolute, exclusive and perpetual” (S. Normand, *Introduction au droit des biens* (2nd ed. 2014), at p. 83). As Professor Normand notes, it gives its holder “total mastery over property, whereas other real rights confer only partial mastery” (p. 99 (citation omitted)). “The owner alone can lay claim to all the attributes of the subject of his or her right” (p. 100). And, crucially, for the purposes of this appeal:

[TRANSLATION] The perpetual nature of the right of ownership means that the right lasts as long as the property to which it relates. . . . [O]wnership is extinguished by the loss of property that results from its destruction or abandonment. . . . In this regard, ownership differs from other real rights, which are extinguished simply because their holder ceases to use them for a period of ten years (1162(5); 1191(5); 1208(5) *C.C.Q.*). [Citations omitted; *ibid.*]

B. *Prescription in the Civil Law*

[109] Prescription is one mode of acquiring the right of ownership over property (see arts. 916, 2875, and 2910 *C.C.Q.*). This is the acquisitive aspect of prescription. But the operation of prescription has a dual function insofar as the prior owner’s right is extinguished. The concept of prescription therefore creates a tension “in relation to powerful real rights, and especially with the most powerful of these, ownership” (D. Lametti, “Prescription à la recherche du temps: In Search of Past Time (or Recognition of Things Past)”, in M.-F. Bureau and M. Devinat, eds., *Les livres du Code civil du Québec* (2012), 267, at p. 273).

[110] It is this tension between the operation of prescription and the right of ownership — inherent in acquisitive prescription — which may begot social scorn. As Martineau writes, prescription

général » : P.-C. Lafond, *Précis de droit des biens* (2^e éd. 2007), par. 51. Pourtant, encore aujourd’hui, le droit de propriété conserve des dimensions quasi constitutionnelles découlant des art. 6 et 8 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, RLRQ, c. C-12, et demeure le droit réel primordial dans le *C.c.Q.* : « Ce droit se distingue des autres droits réels par son caractère absolu, exclusif et perpétuel » (S. Normand, *Introduction au droit des biens* (2^e éd. 2014), p. 83). Comme le souligne le professeur Normand, ce droit donne à son titulaire « la maîtrise totale d’un bien, alors que les autres droits réels ne confèrent que des maîtrises partielles » : p. 99 (référence omise). « Le propriétaire est seul à prétendre à l’ensemble des attributs sur l’objet de son droit » : p. 100. Le professeur Normand fait également les remarques suivantes, d’une importance capitale dans le présent pourvoi :

La perpétuité du droit de propriété veut dire que ce droit dure aussi longtemps que le bien sur lequel il porte. [. . .] [L]a propriété s’éteint par la perte du bien qui résulte de sa destruction ou de son abandon. [. . .] En cela, la propriété se distingue des autres droits réels qui eux s’éteignent du seul fait que leur titulaire cesse d’en faire usage pendant une période de dix ans (1162, 5^o; 1191, 5^o; 1208, 5^o *C.c.Q.*). [Références omises; *ibid.*]

B. *La prescription en droit civil*

[109] La prescription constitue l’une des façons d’acquérir un droit de propriété sur un bien : voir les art. 916, 2875 et 2910 *C.c.Q.* Il s’agit de l’aspect acquisitif de la prescription. L’opération de la prescription a toutefois une double fonction dans la mesure où elle entraîne aussi l’extinction du droit du propriétaire précédent. Le concept de prescription crée donc une tension [TRADUCTION] « en lien avec des droits réels puissants, et particulièrement avec le plus puissant de tous, la propriété » : D. Lametti, « Prescription à la recherche du temps : In Search of Past Time (or Recognition of Things Past) », dans M.-F. Bureau et M. Devinat, dir., *Les livres du Code civil du Québec* (2012), 267, p. 273.

[110] C’est cette tension entre l’effet de la prescription et le droit de propriété — inhérente à la prescription acquisitive — qui peut être la source d’un certain mépris social puisque, comme l’écrit

[TRANSLATION] “evokes the image of owners stripped of their right of ownership in favour of usurpers” (P. Martineau, *La Prescription* (1977), at p. 14). Clearly, this was not the rationale which led the legislature to introduce prescription into the law (*ibid.*). Rather, the regime of prescription is essentially grounded in a two-fold purpose.

[111] First, prescription operates to efficiently quiet title such that a party to a translatory act need not prove the validity of each link in the chain of title:

[TRANSLATION] Thus, if prescription did not exist, owners of immovables who had to prove their right of ownership in legal proceedings would have to start by establishing that they had acquired the immovables in issue by way of translatory acts: sale, exchange, gift, will, etc. That evidence would not be sufficient, since the acquirers could not have become owners unless their predecessors were themselves owners. And the predecessors could be owners only if they themselves had acquired the immovables from true owners. It would therefore be necessary to go back through successive alienations to the origins of the immovables. It is easy to see that such undertakings would be extremely difficult, if not next to impossible.

(Martineau, at p. 15)

[112] Second, and as referenced above, prescription operates so as to allow a possessor in fact to acquire the right of ownership to the detriment of the true owner, whose own right is extinguished. Prescription thereby generates certainty and stabilizes property relationships by coating longstanding situations of fact with a legal veneer:

[TRANSLATION] The purpose of acquisitive prescription is precisely to regularize *de facto* situations that have persisted; a mere *de facto* situation becomes a *de jure* situation as well. . . . A possessor who was not an owner becomes one. . . . Fact and law are now consistent.

(Martineau, at p. 17)

[113] This latter rationale is the one that applies in what is colloquially called the squatter scenario (see

le professeur Martineau, la prescription « évoque l’image d’un propriétaire dépouillé de son droit de propriété au profit d’un usurpateur » : P. Martineau, *La Prescription* (1977), p. 14. Ce n’est manifestement pas cette logique qui a guidé le législateur lorsqu’il a intégré le concept de prescription au droit : *ibid.* Le régime de prescription est plutôt fondé essentiellement sur deux objets.

[111] D’abord, la prescription a pour effet de valider les titres, de sorte que la partie à un acte translatif de propriété n’a pas à prouver la validité de chaque maillon de la chaîne de titres :

Ainsi, le propriétaire d’un immeuble, tenu de prouver son droit de propriété au cours d’une instance en justice, devrait, si la prescription n’existait pas, commencer par établir qu’il a acquis l’immeuble en litige au moyen d’un acte translatif de propriété : vente, échange, donation, testament, etc. Cette preuve serait insuffisante, car l’acquéreur n’a pu devenir propriétaire que si son aliénateur était lui-même propriétaire. Ce dernier ne pouvait être propriétaire qu’à la condition d’avoir lui-même acquis d’un véritable propriétaire. Il faudrait donc remonter, à travers les aliénations successives, jusqu’à l’origine de l’immeuble. On réalise facilement l’extrême difficulté, sinon la quasi-impossibilité, d’une telle entreprise.

(Martineau, p. 15)

[112] Ensuite, comme nous l’avons déjà mentionné, la prescription a pour effet de permettre au possesseur de fait d’acquérir le droit de propriété au détriment du véritable propriétaire, dont le droit est éteint. En ce sens, la prescription est génératrice de certitude, et elle consolide les rapports de propriété en donnant aux situations de fait prolongées un caractère légal officiel :

Le but de la prescription acquisitive est précisément de consolider les situations de fait qui se sont prolongées; la simple situation de fait devient, en plus, une situation de droit. [. . .] Le possesseur qui n’était pas propriétaire le devient. [. . .] Il y a maintenant concordance entre le fait et le droit.

(Martineau, p. 17)

[113] Cette logique est celle qui s’applique dans la situation appelée communément « scénario du

Normand, at p. 349; F. Brochu, “Prescription acquisitive en 2007” (2008), 110 *R. du N.* 225, at p. 236). As Justice Jacques correctly noted in his dissent in the Court of Appeal, that is the scenario in the instant case. As for the true owner in such a scenario, Martineau writes:

[TRANSLATION] For an owner who is stripped of his or her right by the operation of prescription in favour of a possessor who may be in bad faith, the least that can be said is that the owner was not diligent in protecting and preserving that right. For many years, the law continued to recognize the right and to provide the owner with ways to assert it even though he or she no longer had possession. The owner had enough time to ensure that his or her interests were protected; by acting within that time, the owner could have prevented prescription from occurring and thereby avoided losing the right; if the owner did not do so, he or she was negligent and therefore no longer deserves the protection of the law. [pp. 17-18]

[114] In addition to ceasing to protect a true owner who has been negligent, the law generally prefers an owner who is not wasteful, and who will put the property to use (H., L. and J. Mazeaud et F. Chabas, *Leçons de droit civil* (8th ed. 1994), t. II, vol. II, *Biens*, at p. 263). Practically speaking, the example of the squatter who installs himself illegally on a negligent owner’s property is more or less folkloric (Normand, at p. 349). Instead, [TRANSLATION] “[a]cquisitive prescription is generally used to rectify defects of title rather than to confer a right of ownership on a squatter” (Brochu, “Prescription acquisitive en 2007”, at p. 236).

[115] Whether operating to cure a defect in title or to permit acquisition at the expense of the true owner’s right, the regime of prescription has a clear underlying rationale: to promote the efficiency, stability and security of property relationships.

[116] Given my colleague’s conclusion — which I do not share — that, with respect to the acquisitive prescription of an immovable “the legislature . . . intended to stick with the situation that had existed under *C.C.L.C.*” (para. 80), it is instructive to review the prescription regime as it existed under the *C.C.L.C.*

squatter » : voir Normand, p. 349; F. Brochu, « Prescription acquisitive en 2007 » (2008), 110 *R. du N.* 225, p. 236. Comme le juge Jacques de la Cour d’appel l’a noté à juste titre dans ses motifs dissidents, il s’agit de la situation en l’espèce. Pour ce qui est du véritable propriétaire dans une telle situation, le professeur Martineau écrit :

Quant au propriétaire dépouillé de son droit par l’effet de la prescription au profit d’un possesseur possiblement de mauvaise foi, le moins qu’on puisse dire c’est qu’il n’a pas fait preuve de diligence pour protéger et conserver son droit. Pendant de nombreuses années, la loi a continué, même s’il n’avait plus la possession, de lui reconnaître son droit et de mettre à sa disposition les moyens de le faire valoir. Il a bénéficié d’un délai suffisamment long pour voir à la protection de ses intérêts; il pouvait, en agissant dans ce délai, empêcher la prescription de se réaliser, et ainsi éviter de perdre son droit; s’il ne l’a pas fait, il a démontré une négligence et, de ce fait, ne mérite plus la protection de la loi. [p. 17-18]

[114] En plus de cesser de protéger le véritable propriétaire qui a fait preuve de négligence, la loi favorise généralement le propriétaire qui fait bon usage de son bien : H., L. et J. Mazeaud et F. Chabas, *Leçons de droit civil* (8^e éd. 1994), t. II, vol. II, *Biens*, p. 263. En termes pratiques, l’exemple du squatter qui s’installe illégalement sur la propriété d’un propriétaire négligent est plus ou moins folklorique : Normand, p. 349. En effet, « [l]a prescription acquisitive est généralement utilisée pour corriger des vices de titre plutôt que pour conférer un droit de propriété à un squatter » : Brochu, « Prescription acquisitive en 2007 », p. 236.

[115] Que l’effet de la prescription soit de corriger un vice de titre ou de permettre l’acquisition d’un titre au détriment du véritable propriétaire, la raison d’être de ce régime est claire : il vise à assurer l’efficacité, la stabilité et la sécurité des rapports de propriété.

[116] Compte tenu de l’opinion de mon collègue — à laquelle je ne peux me rallier — selon lequel, eu égard à la prescription acquisitive d’un immeuble, « le législateur avait l’intention de s’en tenir à la situation qui prévalait sous le *C.c.B.-C.* » (par. 80), il convient d’examiner cette situation.

C. *Acquisitive Prescription of an Immovable Under the Civil Code of Lower Canada*

[117] Under the *C.C.L.C.*, the rationale of promoting the efficiency, stability and security of property relationships inhered in the possessory periods and conditions attaching to the acquisitive prescription of an immovable under arts. 2242 and 2251. Under art. 2242 *C.C.L.C.*, a possessor in bad faith could acquire ownership of an immovable by possessing it for 30 years. Under art. 2251 *C.C.L.C.*, the prescriptive period was reduced to 10 years for a purchaser in good faith under a translatory title.

[118] These differing periods were no doubt a reflection of the underlying rationale of prescription as it played out in different scenarios. Article 2242 *C.C.L.C.* contemplated the “squatter scenario”. It permitted, *inter alia*, a possessor in bad faith to acquire ownership at the expense of the true owner, but the possessor needed to wait the full period of 30 years — *la trentenaire*. If, over the course of 30 years, the true owner did not assert his or her rights, then it could truly be said, as Martineau does, that the true owner [TRANSLATION] “had enough time to ensure that his or her interests were protected; by acting within that time, the owner could have prevented prescription from occurring and thereby avoided losing the right; if the owner did not do so, he or she was negligent and therefore no longer deserves the protection of the law” (Martineau, at pp. 17-18).

[119] On the other hand, where the possessor acquired the immovable in good faith through a translatory act, but the title was defective, the period was shortened to 10 years. As explained earlier, the 10-year period provided an efficient avenue for quieting title. But it was also shorter in light of the fact that the possessor had met the essential condition of acquiring the right of ownership by translatory act (see *Croisetière v. Gélinas*, [1977] C.A. 183, at pp. 185-86). Concerns about the extinguishment of the true owner’s right were therefore attenuated in this scenario. In the absence of such concerns, the

C. *La prescription acquisitive d’un immeuble sous le régime du Code civil du Bas-Canada*

[117] Aux termes du *C.c.B.-C.*, le régime de prescription et sa raison d’être — soit favoriser l’efficacité, la stabilité et la sécurité des rapports de propriété — reposaient sur les périodes de possession et les conditions assorties à la prescription acquisitive d’un immeuble suivant les art. 2242 et 2251. Selon l’art. 2242 *C.c.B.-C.*, le possesseur, même de mauvaise foi, pouvait acquérir le droit de propriété d’un immeuble s’il en avait la possession pendant 30 ans. Suivant l’art. 2251, le délai de prescription était réduit à 10 ans pour celui qui acquérait un immeuble de bonne foi par titre translatif de propriété.

[118] Il ne fait aucun doute que les différentes périodes reflétaient la raison d’être de la prescription dans différents scénarios. L’article 2242 *C.c.B.-C.* visait le « scénario du squatter ». Il permettait, notamment, au possesseur de mauvaise foi d’acquérir un droit de propriété au détriment du véritable propriétaire, mais seulement après 30 ans — *la trentenaire*. Si, pendant cette période, le véritable propriétaire ne revendiquait pas ses droits, il pouvait certainement être dit, comme le fait le professeur Martineau, qu’il « a[vait] bénéficié d’un délai suffisamment long pour voir à la protection de ses intérêts; il [aurait pu], en agissant dans ce délai, empêcher la prescription de se réaliser, et ainsi éviter de perdre son droit; s’il ne l’a[vait] pas fait, il a[vait] démontré une négligence et, de ce fait, ne mérit[ait] plus la protection de la loi » : Martineau, p. 17-18.

[119] Par ailleurs, dans le cas où le possesseur avait acquis l’immeuble de bonne foi par acte translatif de propriété, mais que le titre était vicié, le délai était réduit à 10 ans. Comme je l’ai déjà expliqué, la possession durant 10 ans constituait un moyen efficace de valider les titres de propriété; ce délai était également plus court en raison du fait que le possesseur avait satisfait à la condition essentielle, soit acquérir le droit de propriété par acte translatif : voir *Croisetière c. Gélinas*, [1977] C.A. 183, p. 185-186. Les inquiétudes à propos du risque d’extinction du droit du véritable propriétaire dans un tel scénario

efficiency of quieting title was paramount, and the legislature deemed that the shorter 10-year window was appropriate.

[120] In both cases, if the possessor had met the requirements of effective possession, the lapse of time alone solidified his or her right under art. 2183 *C.C.L.C.*, which stated that “[p]rescription is a means of acquiring, or of being discharged, by lapse of time and subject to conditions established by law.”

[121] Article 2183a *C.C.L.C.* provided as follows:

2183a. The judicial recognition of the absolute right of ownership acquired by prescription by ten years or by thirty years may take place by following the formalities provided in this respect by the Code of Civil Procedure.

[122] The language of art. 2183a *C.C.L.C.* was clear insofar as the legislature’s use of the past participle “acquired” showed that the acquisition of the right of ownership had already taken place through prescription. In other words, any judgment obtained pursuant to art. 2183a *C.C.L.C.* was clearly declaratory or confirmatory, and not constitutive of the right of ownership.

[123] As I explain below, the language of art. 2183 *C.C.Q.* today is equally clear, but in the opposite direction. Unlike my colleague, however, I cannot accept the premise that a court is entitled to read down its express words to arrive at the conclusion that nothing has changed despite its introduction.

D. *Article 2183 C.C.Q. and Acquisitive Prescription of an Immovable Under the Civil Code of Québec*

[124] Under the *C.C.Q.*, effective possession over time remains an important criterion in order for a *de facto* set of circumstances to result in a *de jure* ownership through the operation of acquisitive prescription. Yet it is not the sole criterion.

étaient atténuées. Et, ainsi, l’efficacité de la validation des titres étant capitale, le législateur avait jugé qu’une période de 10 ans était appropriée.

[120] Dans les deux cas, si le possesseur avait satisfait aux exigences de la possession utile, le temps écoulé suffisait à consolider le droit de propriété suivant l’art. 2183 *C.c.B.-C.*, qui prévoyait que « [l]a prescription est un moyen d’acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps et sous les conditions déterminées par la loi. »

[121] L’article 2183a *C.c.B.-C.* prévoyait ce qui suit :

2183a. La reconnaissance judiciaire du droit de propriété absolu acquis par la prescription de dix ans ou celle de trente ans peut avoir lieu en suivant les formalités prescrites à ce sujet par le Code de procédure civile.

[122] Le libellé de l’art. 2183a *C.c.B.-C.* était clair en ce sens que le législateur avait employé le participe passé « acquis » pour indiquer que l’acquisition du droit de propriété avait déjà pris effet grâce à la prescription. Autrement dit, tout jugement obtenu en application de l’art. 2183a *C.c.B.-C.* était manifestement déclaratif ou confirmatif, et non constitutif du droit de propriété.

[123] Comme je l’expliquerai, le libellé de l’art. 2183 *C.c.Q.* actuel est tout aussi clair, mais à l’opposé. Toutefois, contrairement à mon collègue, je ne saurais accepter la prémisse selon laquelle un tribunal peut donner une interprétation atténuée aux termes exprès de cet article pour en arriver à la conclusion que rien n’a changé malgré son adoption.

D. *L’article 2183 C.c.Q. et la prescription acquisitive d’un immeuble selon le Code civil du Québec*

[124] Aux termes du *C.c.Q.*, la possession utile prolongée demeure le principal critère qui permet qu’un ensemble de circonstances *de facto* résulte en un droit de propriété par l’effet de la prescription acquisitive. Ce n’est toutefois pas le seul critère.

[125] Like its predecessor provision, art. 2183 *C.C.L.C.*, art. 2875 *C.C.Q.* provides, in relevant part, that “[p]rescription is a means of acquiring or of being released by the lapse of time and according to the conditions determined by law”. The *C.C.Q.* now explicitly states that “[a]cquisitive prescription requires possession conforming to the conditions set out in the Book on Property” (art. 2911 *C.C.Q.*). In addition to the exercise of possession in fact (the *corpus*), the possessor must act with the intention (the *animus*) of an owner, which is presumed (art. 921 *C.C.Q.*), and the possession itself must be “peaceful, continuous, public and unequivocal” to produce “effects in law” (art. 922 *C.C.Q.*). These conditions relating to the nature of the possession did not change with the introduction of the *C.C.Q.* That these conditions were met by the respondent is not at issue before this Court.

[126] However, some of the conditions for acquisitive prescription of an immovable did change with the introduction of the *C.C.Q.* First, a single possessory period of 10 years was set regardless of the good or bad faith of the possessor or the presence or absence of translatory title. Second — in view of this expansion of possessors’ rights — the legislature imposed a condition that the possessor may acquire the right of ownership only upon a judicial application. In my view, the majority of the Court of Appeal erred in failing to enforce the latter condition, as required by art. 2918 *C.C.Q.*

[127] Article 2918 *C.C.Q.* differs significantly from art. 2183a *C.C.L.C.*:

2183a. The judicial recognition of the absolute right of ownership acquired by prescription by ten years or by thirty years may take place by following the formalities provided in this respect by the Code of Civil Procedure.

2183a. La reconnaissance judiciaire du droit de propriété absolue acquis par la prescription de dix ans ou celle de trente ans peut avoir lieu en suivant les formalités prescrites à ce sujet par le Code de procédure civile.

[125] Comme la disposition qui l’a précédé, soit l’art. 2183 *C.c.B.-C.*, l’art. 2875 *C.c.Q.* prévoit notamment que « [l]a prescription est un moyen d’acquérir ou de se libérer par l’écoulement du temps et aux conditions déterminées par la loi ». Le *C.c.Q.* prévoit désormais expressément que « [l]a prescription acquisitive requiert une possession conforme aux conditions établies au livre Des biens » : art. 2911 *C.c.Q.* En plus de l’exercice de la possession de fait (le *corpus*), le possesseur doit avoir la volonté (l’*animus*) d’un propriétaire, et cette volonté est présumée : art. 921 *C.c.Q.* Quant à elle, la possession doit être « paisible, continue, publique et non équivoque » pour produire « des effets » : art. 922 *C.c.Q.* Ces conditions portant sur la nature de la possession n’ont pas changé lors de l’adoption du *C.c.Q.* Le respect de ces conditions par l’intimée n’est pas en cause devant la Cour.

[126] Cependant, certaines des conditions relatives à la prescription acquisitive d’un immeuble ont bel et bien changé lors de l’adoption du *C.c.Q.* D’abord, la période de possession a été fixée à une seule période unique de 10 ans, sans considération de la bonne ou de la mauvaise foi du possesseur, ni de la présence ou de l’absence d’un titre translatif de propriété. Ensuite — et compte tenu de cet élargissement des droits du possesseur —, le législateur a imposé une condition voulant que le possesseur ne puisse acquérir le droit de propriété qu’à la suite d’une demande en justice. À mon avis, les juges majoritaires de la Cour d’appel ont commis une erreur en n’exigeant pas le respect de cette condition, comme le dicte l’art. 2918 *C.c.Q.*

[127] L’article 2918 *C.c.Q.* diffère considérablement de l’art. 2183a du *C.c.B.-C.* :

2183a. La reconnaissance judiciaire du droit de propriété absolue acquis par la prescription de dix ans ou celle de trente ans peut avoir lieu en suivant les formalités prescrites à ce sujet par le Code de procédure civile.

2183a. The judicial recognition of the absolute right of ownership acquired by prescription by ten years or by thirty years may take place by following the formalities provided in this respect by the Code of Civil Procedure.

2918. A person who has for 10 years possessed an immovable as its owner may acquire the ownership of it only upon a judicial application.

2918. 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.

[128] Notwithstanding the fact that art. 2918 *C.C.Q.* plainly lies at the heart of this appeal, the majority of the Court of Appeal expressly declined to answer the question of whether its plain wording should be given effect. However, insofar as the majority held that the respondent had already acquired the right of ownership over the contested parking space, it implicitly treated the judgment under art. 2918 as a declaratory one (see also G. Gidrol-Mistral, “Publicité des droits et prescription acquisitive: des liaisons dangereuses?” (2016), 46 *R.G.D.* 303, at p. 335).

[129] In my view, it erred in doing so. The clear wording of art. 2918 makes a judicial application a prerequisite to acquiring the right of ownership over an immovable. A court’s sole objective in interpreting the *C.C.Q.* — and indeed, all legislation — is to ascertain the will of the legislature. It is obvious that its “interpretation cannot be founded on the wording of the legislation alone” (*Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 S.C.R. 27, at para. 21). But where the words of a provision are devoid of all ambiguity and are supported by a context that aligns with a clear legislative intent, we cannot distort that intent by referring to other contextual considerations, lest we put the Court in the legislature’s shoes.

[130] The prerequisite of a judicial application under art. 2918 has no antecedent in the *C.C.L.C.* Given the absence of any ambiguity in the wording of art. 2918, and the deliberate legislative choice to retain the judicial application requirement when the article was amended, the effects of the article cannot be defined by reference to practices prevailing under the *C.C.L.C.*

2918. 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.

2918. A person who has for 10 years possessed an immovable as its owner may acquire the ownership of it only upon a judicial application.

[128] Même si l’art. 2918 *C.c.Q.* se trouve manifestement au cœur du présent pourvoi, les juges majoritaires de la Cour d’appel ont expressément refusé de répondre à la question de savoir s’il faut donner effet au sens ordinaire de son libellé. Cependant, dans la mesure où ces mêmes juges ont conclu que l’intimée avait déjà acquis le droit de propriété sur l’espace de stationnement en cause, ils ont implicitement considéré le jugement requis par l’art. 2918 comme un jugement déclaratif : voir également G. Gidrol-Mistral, « Publicité des droits et prescription acquisitive : des liaisons dangereuses? » (2016), 46 *R.G.D.* 303, p. 335.

[129] À mon avis, ils ont eu tort. Selon le libellé limpide de l’art. 2918, une demande en justice est nécessaire à l’acquisition d’un droit de propriété sur un immeuble. Le seul objectif d’une cour lorsqu’elle interprète le *C.c.Q.* — et du reste, toutes les lois — est de s’assurer de la volonté du législateur. Il est évident que « l’interprétation législative ne peut pas être fondée sur le seul libellé du texte de loi » : *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 R.C.S. 27, par. 21. Cela dit, lorsque les mots d’une disposition sont dénués de toute ambiguïté, et qu’ils s’inscrivent dans un contexte traduisant l’objectif clair du législateur, la Cour ne peut déformer cette intention en renvoyant à d’autres facteurs contextuels, sous peine d’usurper les fonctions du législateur.

[130] L’obligation de présenter une demande en justice prévue à l’art. 2918 n’a pas de précédent dans le *C.c.B.-C.* Puisque le libellé de cette disposition est limpide, et que lors de sa modification, le législateur a délibérément choisi de conserver l’obligation relative à la demande en justice, les effets de cet article ne peuvent être définis en fonction de pratiques qui avaient cours sous le régime du *C.c.B.-C.*

[131] Nor, in my view, can its meaning be determined by reference to the repeal or amendment of arts. 2962, 2944 para. 2, and 2943 *C.C.Q.* The efficacy of these articles hinged on the completion of the land register reform. Because of the difficulties and costs associated with the characterization of rights, as well as the potential liability of notaries for any mischaracterization of rights, the National Assembly abandoned the reform in 2000 (F. Brochu, “Critique d’une réforme cosmétique en matière de publicité foncière” (2003), 105 *R. du N.* 761, at p. 789).

[132] As a result, art. 2962, which codified the principle of public confidence — the notion that an acquirer of a real right could rely on the land register — was repealed. Similarly, art. 2944 para. 2 — which created an irrebuttable presumption of a right of ownership if, after 10 years of registration in the register, the right was not contested — was also repealed, leaving only “a simple presumption of the existence of that right” (art. 2944 *C.C.Q.*). Finally, art. 2943 — which originally provided that any published right was “deemed known” to any “person acquiring or publishing a right in the same immovable” — was amended to provide for only a simple presumption. When the land register reform was abandoned in 2000, these articles of the *C.C.Q.* became unworkable and had to be amended or repealed.

[133] With respect, however, I do not find that a discussion of the abandonment of the land register reform, and the resulting amendment or repeal of articles relating to the reform, provides context that supports reading down the express words of art. 2918 *C.C.Q.* Indeed, I find such a discussion to be misguided for a number of reasons. Chief among them is the fact that it misconstrues the *raison d’être* of art. 2918 as being grounded solely in the publication regime envisioned by the land register reform and consequently treats the judicial application

[131] On ne peut non plus, à mon avis, définir son sens en fonction de l’abrogation ou de la modification des art. 2962 et 2943 et du deuxième alinéa de l’art. 2944 *C.c.Q.* L’efficacité de ces articles dépendait de la réalisation de la réforme du registre foncier. En raison des difficultés et des coûts associés à la caractérisation des droits, ainsi que du fait que les notaires auraient couru le risque d’engager leur responsabilité professionnelle en cas d’erreur dans cette caractérisation, l’Assemblée nationale a laissé tomber la réforme du registre foncier en l’an 2000 : F. Brochu, « Critique d’une réforme cosmétique en matière de publicité foncière » (2003), 105 *R. du N.* 761, p. 789.

[132] En conséquence, l’art. 2962 *C.c.Q.*, qui consacrait le principe de foi publique — la notion voulant que l’acquéreur d’un droit réel puisse se fier au registre foncier — a été abrogé. De la même façon, le deuxième alinéa de l’art. 2944 — qui créait la présomption irréfragable de l’existence d’un droit de propriété si, après avoir été inscrit pendant 10 ans dans le registre, ce droit n’avait pas été contesté — a également été abrogé, laissant seulement une « présomption simple de l’existence de ce droit » : art. 2944 *C.c.Q.* Finalement, l’art. 2943 *C.c.Q.* — qui prévoyait à l’origine que tout droit publié « est réputé connu de celui qui acquiert ou publie un droit sur le même bien immobilier » — a été modifié de façon à ne prévoir qu’une présomption simple. Lorsque la réforme du registre foncier a été abandonnée en 2000, ces articles du *C.c.Q.* sont devenus inapplicables et leur modification ou leur abrogation sont devenues nécessaires.

[133] Soit dit en tout respect, je ne crois toutefois pas qu’une analyse de l’abandon de la réforme du registre foncier et des modifications ou abrogations des articles du *C.c.Q.* en découlant fournissent un contexte suffisant pour justifier l’interprétation atténuée du libellé exprès de l’art. 2918 *C.c.Q.* En effet, j’estime qu’une telle analyse est erronée pour plusieurs raisons. La principale de ces raisons étant que cette analyse interprète erronément la *raison d’être* de l’art. 2918 — en ce sens que cet article serait exclusivement fondé sur le régime de publicité

requirement as an incidental casualty of the abandonment of that regime.

[134] Article 2918 *C.C.Q.* is “new” in the sense that it makes a judicial application a prerequisite to the acquisitive prescription of an immovable. But art. 2918 *C.C.Q.* replaces arts. 2242 and 2251 *C.C.L.C.* insofar as it substitutes a single 10-year period and a judgment for the conditions previously attaching to 30-year prescription and 10-year prescription under the *C.C.L.C.* To reiterate, under art. 2242 *C.C.L.C.*, a possessor in bad faith and without title could acquire an immovable only after possessing it for 30 years. Article 2251 *C.C.L.C.* provided for prescriptive acquisition after only 10 years, but only if the possessor in good faith could found his or her possession upon a translatory title. This streamlined the resolution of clouds on title. In light of this context, a careful reading of the legislative history of art. 2918 *C.C.Q.* plainly reveals that the legislature intended the judgment on the judicial application to be constitutive of the right of ownership and without retroactive effect. With respect, it is difficult to see how my colleague’s reference to the amendment of art. 2918 favours reading down the judicial application condition, when maintaining the condition was precisely the result of that amendment.

[135] As originally drafted in 1991, prior to the abandonment of the land register reform, art. 2918 *C.C.Q.* read as follows:

2918. A person who has for ten years possessed, as owner, an immovable that is not registered in the land register may acquire the ownership of it only upon a judicial demand.

The possessor may, under the same conditions, exercise the same right in respect of a registered immovable where the owner of the immovable is not identified in the land register; the same rule applies where the owner is dead or an absentee at the beginning of the ten-year period or where the land register indicates that the immovable has become a thing without an owner.

envisagé dans le cadre de la réforme du registre foncier — et que, dès lors, l’obligation relative à la demande en justice serait une conséquence accessoire de l’abandon de ce régime.

[134] L’article 2918 *C.c.Q.* est « nouveau », en ce sens que la demande en justice devient nécessaire à l’acquisition par prescription d’un immeuble. Il remplace aussi les art. 2242 et 2251 *C.c.B.-C.* dans la mesure où il remplace les conditions liées à la prescription trentenaire et à la prescription décennale établies par le *C.c.B.-C.* par une seule période de 10 ans et un jugement. Il convient de rappeler que, selon l’art. 2242 *C.c.B.-C.*, un possesseur de mauvaise foi et sans titre pouvait acquérir un immeuble seulement après en avoir eu possession pendant 30 ans. L’article 2251 *C.c.B.-C.* prévoyait une prescription acquisitive de 10 ans, mais seulement si le possesseur de bonne foi pouvait fonder sa possession sur un titre translatif de propriété. Ces dispositions visaient à dissiper les ambiguïtés relatives aux titres. À la lumière de ce contexte, il ressort clairement d’un examen attentif de l’historique législatif de l’art. 2918 *C.c.Q.* que le législateur souhaitait que le jugement faisant suite à la demande en justice soit constitutif du droit de propriété et sans effet rétroactif. Avec égards, je vois mal en quoi la référence par mon collègue à la modification de l’art. 2918 militerait en faveur d’une interprétation atténuée de l’obligation relative à la demande en justice, alors que le maintien de la condition était précisément le résultat de cette modification.

[135] Dans sa version originale rédigée en 1991, soit avant l’abandon de la réforme du registre foncier, l’art. 2918 *C.c.Q.* était rédigé comme suit :

2918. Celui qui, pendant dix ans, a possédé, à titre de propriétaire, un immeuble qui n’est pas immatriculé au registre foncier, ne peut en acquérir la propriété qu’à la suite d’une demande en justice.

Le possesseur peut, sous les mêmes conditions, exercer le même droit à l’égard d’un immeuble immatriculé, lorsque le registre foncier ne révèle pas qui en est le propriétaire; il en est de même, lorsque le propriétaire était décédé ou absent au début du délai de dix ans, ou s’il résulte du registre foncier que cet immeuble est devenu un bien sans maître.

[136] The original art. 2918 took effect on January 1, 1994, before the land register reform was implemented. In its original formulation, the article essentially limited the possibility of acquisitive prescription to scenarios where the information in the land register was in some way defective: the immovable was not registered, the owner was unidentified, dead or absent, or the immovable in question did not have an owner. These were rare scenarios in which the publication regime could not produce its constitutive effects due to a defect in registration (see *Gidrol-Mistral*, at p. 312). Given the absence of a registered owner, they were also scenarios in which the tension between acquisitive prescription and the right of ownership did not arise. Assuming — as the legislature did at that time — the successful completion of the register reform and the absolute probative force of the register, the extinctive aspect of acquisitive prescription was not in play. As a result of the “rigorous bias towards the integrity of the register under the 1991 Code”, the legislature saw “less of a need for maintaining [30-year prescription], as the possibility of acquisitive prescription of an immovable through possession had been greatly reduced — if not effectively eliminated” (*Lametti*, at p. 292). In other words, the 30-year period which the legislature viewed as striking a sufficient balance between the right of ownership and the operation of prescription was unnecessary given the fact that the prospect of a true owner losing his or her ownership right had been greatly diminished. The 10-year prescription period therefore conformed to [TRANSLATION] “the technology, customs and values of modern society” (*D. Dumais*, “La prescription”, in *Collection de droit*, vol. 4, *Responsabilité* (2016), 219, at p. 231). But contrary to my colleague’s suggestion at para. 85, this conformity lies largely in the fact that the possibility of a squatter acquiring the true owner’s rights had been tempered by the addition of the judicial application requirement in art. 2918.

[137] Like the amendment or repeal of arts. 2962, 2944 para. 2, and 2943 *C.C.Q.*, the changes which

[136] Cette version de l’art. 2918 est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1994, soit avant toute mise en application de la réforme du registre foncier. Selon sa formulation originale, la possibilité d’acquérir un immeuble par prescription se limitait essentiellement aux cas où les renseignements dans le registre foncier étaient incomplets : l’immeuble n’était pas immatriculé, le propriétaire était inconnu, décédé ou absent, ou l’immeuble en question n’avait pas de propriétaire. Dans ces rares cas, le régime de la publicité ne pouvait pas accomplir son effet constitutif en raison d’un vice d’immatriculation : voir *Gidrol-Mistral*, p. 312. Vu l’absence d’un propriétaire inscrit, il s’agissait également de cas qui ne suscitaient pas une tension entre la prescription acquisitive et le droit de propriété. Dans l’hypothèse, adoptée par le législateur à l’époque, où la réforme du registre foncier aurait été menée à terme et où le registre aurait eu une force probante absolue, l’aspect extinctif de la prescription acquisitive n’aurait pas été en jeu. En raison de la [TRADUCTION] « partialité systématique envers l’intégrité du registre aux termes du Code de 1991 », le législateur sentait « moins le besoin de conserver la [prescription trentenaire], puisque la possibilité qu’un immeuble soit acquis par prescription acquisitive avait été grandement diminuée, voire effectivement éliminée » : *Lametti*, p. 292. Autrement dit, la période de 30 ans qui, selon le législateur, constituait un juste équilibre entre le droit de propriété et la mise en œuvre du régime de prescription n’était plus nécessaire, puisque le risque qu’un véritable propriétaire perde son droit de propriété avait été grandement réduit. La période de prescription de 10 ans était donc conforme à « la technologie, aux mœurs et aux valeurs de la société moderne » : *D. Dumais*, « La prescription », dans *Collection de droit*, vol. 4, *Responsabilité* (2016), 219, p. 231. Par contre, contrairement à la suggestion que fait mon collègue au par. 85 de ses motifs, cette conformité tient en grande partie au fait que la possibilité pour un squatter d’acquérir les droits du véritable propriétaire avait été réduite par l’ajout, à l’art. 2918, de l’exigence que soit présentée une demande en justice.

[137] Tout comme les modifications ou abrogations apportées aux art. 2962 et 2943 ainsi qu’au

brought art. 2918 to its current form can be, and indeed were, explained by reference to the abandonment of the land register reform:

[TRANSLATION] **President (Mr. Gauthrin):** . . . Article 2918 of the said Code is amended So you're going to explain this to us, Minister?

. . . .

Ms. Goupil [Minister of Justice]: . . . quickly, but it's very technical. . . . In short, this is the first article where we're going to have somewhat the same explanation for other articles, which is to say that we're abandoning phase II of the amendment of the Civil Code that existed, since it was not consistent with practice. It has been suspended since 1995. So we're going back to the old method, with the current prescription period, namely 10 years. Is that right? [Emphasis added.]

(*Journal des débats de la Commission permanente des institutions*, vol. 36, No. 82, 1st Sess., 36th Leg., June 2, 2000, at p. 51)

[138] Only the second paragraph of the original art. 2918 related to the integrity of the register, and accordingly, only the second paragraph of art. 2918 was deleted following the abandonment of the register reform. Indeed, the second paragraph of art. 2918 was never in effect:

[TRANSLATION] The application of the second paragraph had been suspended pending the implementation of phase II of the initial reform of the land registration system. But it was abandoned by the legislature. [Dumais, at p. 231]

However, nothing about the deletion of art. 2918's second paragraph militates in favour of reading down the judicial application requirement in current wording of the art. 2918.

[139] My colleague is of the view that the amendment of s. 143 of the *Act respecting the implementation of the reform of the Civil Code* indicates that art. 2918 did not change the prescription regime under the *C.C.L.C.* I cannot agree. As with the

deuxième alinéa de l'art. 2944 *C.c.Q.*, les changements qui ont donné à l'art. 2918 sa forme actuelle s'expliquent — et ont, de fait, été expliqués — par l'abandon de la réforme du registre foncier, comme le montre l'extrait suivant :

Le Président (M. Gauthrin) : . . . L'article 2918 de ce Code est modifié. [. . .] Alors, vous allez nous expliquer ça, M^{me} la ministre ?

. . . .

M^{me} Goupil [ministre de la Justice] : . . . rapidement, mais c'est très technique. [. . .] Enfin, c'est le premier article dans lequel nous allons avoir la même explication un peu pour d'autres articles, c'est-à-dire que l'on abandonne la phase II de la modification au Code civil qui existait, puisqu'elle ne correspondait pas à la pratique. Ça a été suspendu depuis 1995. Donc, on revient à l'ancienne méthode, avec la prescription actuelle, qui est celle de 10 ans. C'est bien ça? [Je souligne.]

(*Journal des débats de la Commission permanente des institutions*, vol. 36, n° 82, 1^{re} sess., 36^e lég., 2 juin 2000, p. 51)

[138] Seul le deuxième alinéa de l'art. 2918 original portait sur l'intégrité du registre et ainsi, seul ce paragraphe a été supprimé après l'abandon de la réforme du registre foncier. En effet, le deuxième alinéa de l'art. 2918 n'est jamais entré en vigueur :

En effet, l'application du deuxième alinéa était suspendue jusqu'à la mise en œuvre de la phase II de la réforme initiale de la publicité foncière. Or, elle a été abandonnée par le législateur. [Dumais, p. 231]

Cependant, rien quant à la suppression du deuxième alinéa de l'art. 2918 ne milite en faveur d'une interprétation atténuée de l'obligation de présenter une demande en justice telle qu'elle est présentement formulée à l'art. 2918.

[139] Selon mon collègue, la modification de l'art. 143 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* indique que l'art. 2918 n'a pas changé le régime de prescription du *C.c.B.-C.* Je suis en désaccord. Tout comme pour les changements apportés

legislative changes to art. 2918, the changes to s. 143 cannot explain why we should ignore its current wording, namely that a person who “has not yet acquired by prescription ownership of an immovable . . . is subject to the provisions of article 2918 of the new Code”.

[140] In 1992, prior to the abandonment of the land register reform, s. 143 initially read as follows:

143. A person who, [on January 1, 1994], has not yet acquired ownership by prescription is subject to the provisions of the first paragraph of article 2918 of the new Code if he has possessed, as owner, an immovable registered in the land register consisting of the index of immovables . . . ; the judicial demand to acquire ownership thereof by prescription shall be the subject of an advance registration.

A person who, [on January 1, 1994], has become the owner of an immovable by prescription, pursuant to the former legislation, may still apply to the court in whose territory the immovable is located to obtain, by motion, judicial recognition of his right of ownership.

[141] When the reform was abandoned, s. 143 was amended to its current form:

143. A person who, on 1 January 1994, has not yet acquired by prescription ownership of an immovable which he has possessed as owner is subject to the provisions of article 2918 of the new Code.

A person who, on 1 January 1994, has become the owner of an immovable by prescription, pursuant to the former legislation, may still apply to the court in whose territory the immovable is located to obtain, by motion, judicial recognition of his right of ownership.

[142] The debates in the National Assembly reveal that the sole intention underlying the amendment of s. 143 was to make advance registration of the judicial application optional rather than mandatory:

[TRANSLATION] **Ms. Goupil:** So . . . [the amendment] proposes the elimination of the advance registration requirement for a judicial demand to acquire an immovable by prescription for a person who had not yet acquired the immovable when the Civil Code came into force.

à l’art. 2918, ceux apportés à l’art. 143 ne peuvent expliquer pourquoi nous devrions ignorer son libellé actuel, qui prévoit que celui qui « n’a pas encore acquis par prescription [. . .] un immeuble qu’il a possédé [. . .] est soumis aux dispositions de l’article 2918 du nouveau code ».

[140] En 1992, soit avant l’abandon de la réforme du registre foncier, l’art. 143 prévoyait initialement ce qui suit :

143. Celui qui n’a pas encore acquis par prescription, [le 1^{er} janvier 1994], est soumis aux dispositions du premier alinéa de l’article 2918 du nouveau code, s’il a possédé, à titre de propriétaire, un immeuble porté sur le registre foncier constitué de l’index des immeubles [. . .]; la demande en justice visant à en acquérir la propriété par prescription doit être préinscrite.

Celui qui [le 1^{er} janvier 1994] est devenu, suivant la loi ancienne, propriétaire d’un immeuble par prescription est toujours admis à s’adresser au tribunal dans le ressort duquel est situé l’immeuble, pour obtenir, par requête, la reconnaissance judiciaire de son droit de propriété.

[141] Lors de l’abandon de la réforme, l’art. 143 a été modifié pour prendre sa forme actuelle :

143. Celui qui n’a pas encore acquis par prescription, le 1^{er} janvier 1994, un immeuble qu’il a possédé à titre de propriétaire est soumis aux dispositions de l’article 2918 du nouveau code.

Celui qui, à cette date, est devenu, suivant la loi ancienne, propriétaire d’un immeuble par prescription est toujours admis à s’adresser au tribunal dans le ressort duquel est situé l’immeuble, pour obtenir, par requête, la reconnaissance judiciaire de son droit de propriété.

[142] Les débats à l’Assemblée nationale révèlent que la seule intention du législateur sous-tendant la modification apportée à l’art. 143 était de rendre l’inscription préalable de la demande en justice optionnelle plutôt qu’obligatoire :

M^{me} Goupil : Alors [. . .] [l’amendement] propose la suppression de l’exigence de préinscrire la demande en justice visant l’acquisition par prescription d’un immeuble lorsque la personne n’a pas encore acquis cet immeuble lors de l’entrée en vigueur du Code civil. Il nous

Well, we thought it appropriate to remove the obligation to register the judicial demand in advance, since there is no similar rule in cases in which a person begins to prescribe under the new law.

So as you know, advance registration is an optional protective measure for the beneficiary of the notice. It seems inappropriate to dismiss a judicial demand to acquire ownership of an immovable by prescription on the ground that the applicant has failed to register the demand in advance given that the purpose of publishing the notice of advance registration is to protect the applicant. [Emphasis added.]

(*Journal des débats de la Commission permanente des institutions*, vol. 36, No. 101, 1st Sess., 36th Leg., November 7, 2000, at p. 24)

[143] Further, by specifying that someone who has already acquired ownership of an immovable by prescription under the *C.C.L.C.* “may still apply” to a court to obtain “judicial recognition of his right of ownership”, s. 143 para. 2 demonstrates that the *C.C.L.C.*’s prescription regime did not survive the advent of the *C.C.Q.*:

[TRANSLATION] . . . the possessor has the choice of availing himself or herself of 10-year or 30-year prescription under the old code, or of 10-year prescription under the new code. This choice is not without consequences. Judgments rendered under the rules of the *Civil Code of Lower Canada*, that is, after the filing of a motion to obtain judicial recognition of the right of ownership, are declarative, not constitutive.

(F. Brochu, “Prescription acquisitive et publicité des droits” (2006), 108 *R. du N.* 197, at p. 201)

[144] Under s. 143 para. 2 of the *Act respecting the implementation of the reform of the Civil Code*, only someone who has already acquired ownership of an immovable is exempt from art. 2918 *C.C.Q.*’s requirements.

[145] It is clear that nothing in s. 143 of the *Act respecting the implementation of the reform of the Civil Code*, or in the amendment thereof, signals a legislative intent to treat the judicial application requirement as anything less than an essential element

a donc paru opportun de retirer l’obligation de la préinscription de la demande en justice, puisqu’on ne retrouve pas une règle semblable dans le cas où la personne commence à prescrire sous la loi nouvelle.

Alors, on le sait, la préinscription est une mesure facultative de protection en faveur du bénéficiaire de l’avis. Refuser une demande en justice visant à acquérir la propriété d’un immeuble par prescription au motif que le requérant a omis de préinscrire sa demande semble inapproprié, considérant que la publication de l’avis de préinscription a pour but de protéger ce dernier. [Je souligne.]

(*Journal des débats de la Commission permanente des institutions*, vol. 36, n° 101, 1^{re} sess., 36^e lég., 7 novembre 2000, p. 24)

[143] De plus, en précisant qu’une personne qui a déjà acquis la propriété d’un immeuble par prescription suivant le régime du *C.c.B.-C.* « est toujours admis[e] à s’adresser au tribunal [. . .] pour obtenir [. . .] la reconnaissance judiciaire de son droit de propriété », le deuxième alinéa de l’art. 143 démontre que l’ancien régime de prescription n’a pas survécu à l’adoption du *C.c.Q.* :

. . . le possesseur a le choix de se prévaloir de la prescription, décennale ou trentenaire, de l’ancien code ou de la prescription décennale du nouveau code. Ce choix n’est pas dépourvu de conséquence. Les jugements rendus suivant les règles du *Code civil du Bas Canada*, c’est-à-dire à la suite de la présentation d’une requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété, sont déclaratifs plutôt que constitutifs.

(F. Brochu, « Prescription acquisitive et publicité des droits » (2006), 108 *R. du N.* 197, p. 201)

[144] Suivant le deuxième alinéa de l’art. 143 de la *Loi sur l’application de la réforme du Code civil*, seule une personne qui a déjà acquis la propriété d’un immeuble est dispensée de satisfaire aux exigences de l’art. 2918 *C.c.Q.*

[145] Il est manifeste que rien concernant l’art. 143 de la *Loi sur l’application de la réforme du Code civil*, ou ses modifications, ne dénote une intention du législateur de réduire l’exigence relative à la demande en justice à moins qu’un élément

of the prescriptive acquisition of an immovable. To the contrary — and again — the very wording resulting from the amendment shows that the legislature intended the judicial application to be an indispensable prerequisite to any such acquisition.

[146] Turning back to art. 2918 *C.C.Q.*, while it is clear that the amendment of the article resulted from the abandonment of the land register reform, it does not follow that the modified language, including the requirement of a judicial application, which the legislature deliberately maintained, should be effectively read down by a court on the same basis. Absent now is the requirement of a 30-year period for a bad faith possessor. So too is the requirement that 10-year prescription be founded on good faith and translatory title (see *Dupuy v. Gauthier*, 2013 QCCA 774, [2013] R.J.Q. 662). Given that the prescription period inherently strikes a balance between the rights of the possessor and the true owner's right of ownership — which, it is helpful to recall, is in principle absolute, exclusive and perpetual — the legislature replaced the conditions applicable under the *C.C.L.C.* with a requirement to obtain a judgment under art. 2918. This avoided shifting the balance markedly in favour of the possessor. The Minister's comments were unequivocal about the fact that the right of ownership could not be acquired without a judicial application:

[TRANSLATION] . . . possession as an owner for ten years justifies the acquisition of the right of ownership, but the latter must then be the subject of judicial recognition, since the right is not acquired through possession alone. [Emphasis added.]

(Ministère de la Justice, *Commentaires du ministre de la Justice*, t. II, *Le Code civil du Québec* (1993), at p. 1831)

[147] It is equally instructive to note that, given the plain wording of art. 2918, the weight of academic authority lies against the suggestion that the judgment obtained on the judicial application is merely declaratory (see Lafond, at para. 2566; Normand, at p. 355; C. Gervais, *La prescription*

essentiel de la prescription acquisitive d'un immeuble. Au contraire, et encore une fois, le libellé même résultant de la modification illustre que le législateur voulait faire de la demande en justice une condition essentielle à une telle acquisition.

[146] Pour revenir à l'art. 2918 *C.c.Q.*, même s'il est clair que sa modification est la conséquence de l'abandon de la réforme du registre foncier, il ne s'ensuit pas que son libellé modifié — y compris l'obligation relative à la demande en justice, que le législateur a délibérément conservée — devrait recevoir dans les faits une interprétation judiciaire atténuée pour cette raison. La prescription trentenaire en cas de mauvaise foi du possesseur a été supprimée, tout comme l'exigence voulant que la prescription décennale soit fondée sur la bonne foi et sur un titre translatif de propriété : voir *Dupuy c. Gauthier*, 2013 QCCA 774, [2013] R.J.Q. 662. Puisque le délai de prescription comporte nécessairement un équilibre entre les droits du possesseur et le droit de propriété du véritable propriétaire — qui est, rappelons-le, en principe absolu, exclusif et perpétuel —, le législateur a remplacé les conditions prévues dans le *C.c.B.-C.* par la nécessité d'obtenir un jugement en application de l'art. 2918, ce qui permettait d'éviter que l'équilibre penche de façon significative en faveur du possesseur. Les commentaires du ministre étaient sans équivoque quant au fait que le droit de propriété ne peut être acquis sans demande en justice :

. . . une possession à titre de propriétaire, pendant dix ans, justifie l'acquisition du droit de propriété, mais celle-ci devra, alors, faire l'objet d'une reconnaissance judiciaire, la possession à elle seule ne faisant pas acquérir le droit. [Je souligne.]

(Ministère de la Justice, *Commentaires du ministre de la Justice*, t. II, *Le Code civil du Québec* (1993), p. 1831)

[147] Il est tout aussi utile de souligner que, à la lumière du libellé limpide de l'art. 2918, le poids des autorités doctrinales milite contre la proposition selon laquelle le jugement obtenu à la suite de la demande en justice est simplement déclaratif : voir Lafond, par. 2566; Normand, p. 355; C. Gervais, *La*

(2009), at p. 193; F. Brochu, “Nouvelle posologie pour la prescription acquisitive immobilière” (2003), 105 *R. du N.* 735, at p. 754; É. Lambert, *La prescription* (Art. 2875 à 2933 C.c.Q.) (2014), at pp. 835-36; Dumais, at pp. 231-32). Even Pierre Pratte, on whom my colleague relies for the proposition that the judgment is declaratory, recognizes that in the case of an encroachment, like the instant one, the judgment may take on an attributive character:

[TRANSLATION] Although the concept of a right-granting judgment might not necessarily be inappropriate in the case of an encroachment, the same cannot be said, in our view, where what the judgment in acquisitive prescription does is cure a defect in an existing title. In the latter case . . . the acquirer is the owner by virtue of a title In this context, it seems more appropriate for the court to declare that the plaintiff is the owner of the immovable than for it to grant (and thus transfer) to the plaintiff ownership of an immovable that already belongs to him or her.

(P. Pratte, “La demande judiciaire relative à la prescription acquisitive d’un immeuble” (2014), 73 *R. du B.* 509, at pp. 550-51)

Indeed, the logic underlying a declaratory reading of the judicial application requirement could only extend to those cases where prescription operates to cure a defect in title. In those cases, another party’s ownership right is not truly at stake. But that is not this case. This case demonstrates how that logic unravels where the true owner’s right of ownership would be extinguished or transferred to the benefit of the encroaching possessor.

[148] In sum, in the spirit of the land register reform, the original version of art. 2918 “dropped the prescription period for immovable[s] to ten years, regardless of good or bad faith” but the “possibility of acquisitive prescription [was made] extremely difficult”, because the legislature “prioritiz[ed] the information contained on the face of the register” and created “presumptions that worked against the possessor” (Lametti, at p. 294). It is true that, following the abandonment of the reform, the “prescription

prescription (2009), p. 193; F. Brochu, « Nouvelle posologie pour la prescription acquisitive immobilière » (2003), 105 *R. du N.* 735, p. 754; É. Lambert, *La prescription* (Art. 2875 à 2933 C.c.Q.) (2014), p. 835-836; Dumais, p. 231-232. Même Pierre Pratte, sur qui s’appuie mon collègue pour affirmer que le jugement est déclaratif, reconnaît que dans le cas d’un empiètement, comme en l’espèce, le jugement peut avoir un caractère attributif :

Si, à la rigueur, lors d’un empiètement, on pourrait s’accommoder d’un jugement attributif, à notre avis, il en va autrement lorsque le jugement en prescription acquisitive vient pallier à un vice dans un titre existant. Dans ce dernier cas, [. . .] l’acquéreur est propriétaire en vertu d’un titre [. . .] Dans ce contexte, il nous apparaît plus approprié que le tribunal déclare le demandeur propriétaire de l’immeuble plutôt que de lui attribuer (donc lui transférer) la propriété d’un immeuble qui lui appartient déjà.

(P. Pratte, « La demande judiciaire relative à la prescription acquisitive d’un immeuble » (2014), 73 *R. du B.* 509, p. 550-551)

De fait, la logique qui sous-tend l’interprétation voulant qu’un jugement découlant de l’exigence que soit présentée une demande en justice soit de nature déclarative ne pourrait s’appliquer que dans les cas où la prescription a pour effet de corriger le défaut d’un titre. Dans un tel cas, le droit de propriété d’une autre partie n’est pas réellement en cause. Mais tel n’est pas le cas dans la présente affaire. Celle-ci démontre comment cette logique s’étiole lorsque le droit de propriété du véritable propriétaire serait éteint ou transféré au profit du possesseur qui a empiété sur l’immeuble.

[148] Bref, dans l’esprit de la réforme du registre foncier, la version originale de l’art. 2918 [TRANSLATION] « réduisait le délai de prescription pour les immeubles à dix ans, peu importe si le possesseur était de bonne ou de mauvaise foi », mais cette réforme rendait « l’acquisition par prescription extrêmement difficile », puisque le législateur avait « donné la priorité aux renseignements figurant dans le registre » et créé des « présomptions défavorables au possesseur » : Lametti, p. 294. Il est vrai

period remains ten years regardless of good or bad faith, but acquisitive prescription is once again a more serious possibility” (*ibid.*). This in itself favours the possessor over the true owner. However, had the National Assembly decided to tip the balance even further in favour of the possessor, it would have done so by deleting the judicial application condition from art. 2918. In my view, and in light of the legislature’s decision to maintain the condition, it does not fall within the province of a court to read it down through interpretive doctrines. Rather than merely surviving the legislature’s purge following the abandonment of the reform, the judicial application requirement took on added importance given that the reduction of the prescription period to 10 years — which was initially premised on the successful completion of the register reform — was maintained.

[149] Under the current art. 2918, the lapse of time alone no longer gives the possessor a right of ownership; only a judgment can do that. Holding otherwise conflates possession in fact with the creation or transfer of real rights. Only the holder of an ownership *right* may have that right *acknowledged*:

912. The holder of a right of ownership or other real right has the right to take part in judicial proceedings to have his right acknowledged.

912. Le titulaire d’un droit de propriété ou d’un autre droit réel a le droit d’agir en justice pour faire reconnaître ce droit. [C.C.Q.]

Possessors have no such *right* to be acknowledged; they have only the *fact* of possession.

[150] In the context of acquisitive prescription, the correlative of a judicially imposed expansion of the possessor’s rights is a diminution of the right of ownership contained in art. 947 C.C.Q. Reading down the judicial application requirement in art. 2918 — as the majority of the Court of Appeal implicitly proposes — leads to precisely such a diminution. Indeed, on the majority’s reading of art. 2918, it is not the case that the situation today

que, à la suite de l’abandon de la réforme, le « délai de prescription est toujours de dix ans, peu importe la bonne ou la mauvaise foi du possesseur, mais la prescription acquisitive est redevenue une possibilité plus sérieuse » (*ibid.*), ce qui favorise en soi le possesseur par rapport au véritable propriétaire. Cependant, si l’Assemblée nationale avait voulu faire pencher la balance encore plus en faveur du possesseur, elle l’aurait fait en supprimant la condition relative à la demande en justice prévue à l’art. 2918. À mon avis, et eu égard à la décision du législateur de conserver cette condition, il n’appartient pas aux tribunaux de lui donner une interprétation atténuée en appliquant des principes d’interprétation. L’exigence relative à la demande en justice n’a pas simplement survécu aux modifications adoptées par le législateur à la suite de l’abandon de la réforme; elle a acquis une importance accrue puisque la réduction du délai de prescription à 10 ans, qui était initialement fondée sur la mise en place de la réforme du registre, a été conservée.

[149] Selon l’art. 2918 actuel, le temps écoulé à lui seul ne donne plus au possesseur un droit de propriété; seul un jugement peut le faire. Conclure autrement confondrait la possession de fait et la création ou le transfert de droits réels. Seul le détenteur d’un *droit* de propriété peut *faire reconnaître* ce droit :

912. Le titulaire d’un droit de propriété ou d’un autre droit réel a le droit d’agir en justice pour faire reconnaître ce droit.

912. The holder of a right of ownership or other real right has the right to take part in judicial proceedings to have his right acknowledged. [C.c.Q.]

Les possesseurs n’ont pas un tel *droit* qui pourrait être reconnu; ils n’ont que le *fait* de leur possession.

[150] Dans le contexte de la prescription acquisitive, le corollaire de l’élargissement imposé par les tribunaux des droits du possesseur est la réduction du droit de propriété prévu à l’art. 947 C.c.Q. Or, donner une interprétation atténuée à l’exigence de la demande judiciaire prévue à l’art. 2918 — comme le proposent implicitement les juges majoritaires de la Cour d’appel — aboutit précisément à une telle réduction. En effet, suivant l’interprétation

is the same as under the *C.C.L.C.* Instead, the possessor's rights are now vastly expanded. Given the reduction of the prescriptive period from 30 years to 10 years, disregarding the judicial application requirement makes it much easier for a possessor to prescribe against the true owner today than it was under the *C.C.L.C.* The majority's implied reading of art. 2918 therefore fundamentally upsets the legislative balance struck between the rights of the possessor and those of the true owner.

[151] Without the judicial application requirement in art. 2918, the balance between possessors' rights and the right of ownership could be restored only by maintaining the *C.C.L.C.*'s 30-year prescriptive period for possessors without a translatory title like the respondent. Absent that, I cannot accept that the majority of the Court of Appeal's implied reading of art. 2918 coheres with the publication regime in Book Nine of the *C.C.Q.* Article 2966 para. 1 *C.C.Q.* provides:

2966. Any judicial application concerning a real right which shall or may be published in the land register may, by means of a notice, be the subject of an advance registration.

Article 2966 para. 1 works in tandem with art. 2968 para. 1 *C.C.Q.*:

2968. Rights which are the subject of a judgment or transaction terminating an action are deemed published from the time of their advance registration, provided they are published within 30 days after the judgment becomes final or the transaction takes place.

[152] Article 2966 para. 1 therefore permits a possessor to register the judicial application in advance of obtaining the necessary judgment under art. 2918. Under art. 2968 para. 1, the date of advance registration is then deemed to be the date of

donnée à l'art. 2918 par les juges majoritaires, la situation qui prévaut aujourd'hui ne serait plus la même que celle qui prévalait sous le *C.c.B.-C.*; les droits du possesseur seraient maintenant nettement étendus. En effet, compte tenu de la réduction de la période de prescription de 30 à 10 ans, si l'exigence de la demande judiciaire était écartée, un possesseur pourrait maintenant beaucoup plus facilement faire valoir cette prescription contre le véritable propriétaire que cela n'était le cas en application du *C.c.B.-C.* L'interprétation implicite que font les juges majoritaires de l'art. 2918 contrecarre donc fondamentalement l'équilibre établi par la loi entre les droits du possesseur et ceux du véritable propriétaire.

[151] Sans l'exigence de la demande judiciaire prévue à l'art. 2918, l'équilibre entre les droits du possesseur et le droit de propriété ne pourrait être rétabli qu'en maintenant la période de prescription que prévoyait le *C.c.B.-C.*, soit 30 ans, pour les possesseurs dépourvus d'un titre translatif de propriété tels que l'intimée. Sans cela, je suis d'avis que l'interprétation implicite donnée à l'art. 2918 par les juges majoritaires de la Cour d'appel n'est pas compatible avec le régime de publicité des droits décrit dans le livre neuvième du *C.c.Q.* Le premier alinéa de l'art. 2966 *C.c.Q.* prévoit ce qui suit :

2966. Toute demande en justice qui concerne un droit réel soumis ou admis à l'inscription sur le registre foncier, peut, au moyen d'un avis, faire l'objet d'une préinscription.

Cette disposition agit de concert avec le premier alinéa de l'art. 2968 *C.c.Q.* :

2968. Sont réputés publiés à compter de la préinscription les droits qui font l'objet du jugement ou de la transaction qui met fin à l'action, pourvu qu'ils soient publiés dans les 30 jours qui suivent celui où le jugement est passé en force de chose jugée ou celui de la transaction.

[152] Le premier alinéa de l'art. 2966 permet donc à un possesseur, avant qu'il obtienne le jugement nécessaire prévu à l'art. 2918, de préinscrire sa demande en justice. Selon le premier alinéa de l'art. 2968, la date de la préinscription est réputée

publication. The effect of these articles is to encourage a prudent possessor who has complied with the wording of art. 2918 to register the judicial application in advance. This aligns art. 2918 with the general publication requirement in art. 2938 *C.C.Q.* for the “acquisition, creation, recognition, modification, transmission or extinction” of immovable real rights. It also minimizes the prospect of litigation and priority contests.

[153] Treating the judgment under art. 2918 as declarative and retroactive perverts these incentives. On such a reading, a prudent possessor who has met the requirements of arts. 2918, 2966 para. 1, and 2968 para. 1 and has registered a judicial application in advance would be worse off than a possessor who has not, since the latter would benefit from his or her inaction through the retroactivity of the judgment. Incentivizing this inaction permits title to remain precarious indefinitely — the subject of some future dispute. In harmony with the objectives of the publication regime, it is clear that the overarching goal of art. 2918 is to confer title upon a possessor through a judgment, so that the possessor may then register his or her real right. In the absence of a judgment, the possessor has nothing to publish. According to the majority’s opinion, the possessor will then be the sole owner of an immovable in Quebec who is incapable of publishing his or her ownership, but who is nevertheless immune from the effects of publication.

[154] In addition to being inconsistent with these articles of the publication regime, this result is hard to square with the rationale underlying the prescription regime itself. Rather than promoting the efficiency, stability and security of relationships between title holders by encouraging advance registration, it promotes uncertainty by encouraging a delay in the final determination of ownership. This uncertainty is amplified given the potential effect of retroactivity on third parties: [TRANSLATION] “Retroactivity thus makes it possible to preclude setting up against a third party any acts entered into by the [true owner] during the period of usucapion, rendering them of no effect” (Gidrol-Mistral, at p. 341). Giving effect to

être la date de publication. Par l’effet de ces articles, le possesseur prudent qui respecte les exigences énoncées à l’art. 2918 est incité à préinscrire sa demande en justice, ce qui concorde avec l’exigence générale prévue à l’art. 2938 *C.c.Q.*, soit la publicité de « l’acquisition, la constitution, la reconnaissance, la modification, la transmission et l’extinction » des droits réels immobiliers. La possibilité que surviennent des litiges et des contestations de priorité de rang s’en trouve également réduite.

[153] Considérer le jugement prévu à l’art. 2918 comme étant déclaratif et rétroactif dénature ces avantages. En effet, selon une telle interprétation, le possesseur prudent qui aurait respecté les exigences de l’art. 2918 ainsi que des premiers alinéas des art. 2966 et 2968 et qui aurait préinscrit une demande en justice serait désavantagé par rapport à celui qui ne l’aurait pas fait, puisque ce dernier bénéficierait de son inaction grâce à la rétroactivité du jugement. Favoriser ainsi l’inaction fragiliserait le titre pour une durée indéterminée, ce qui pourrait faire l’objet d’un autre différend. Conformément aux objectifs du régime de publicité des droits, il est clair que l’objectif fondamental de l’art. 2918 est de conférer au possesseur un titre par jugement, de sorte qu’il puisse ensuite inscrire son droit réel. En l’absence d’un jugement, le possesseur n’a rien à publier. Selon l’opinion des juges majoritaires, celui-ci deviendrait alors le seul propriétaire d’un immeuble au Québec qui ne peut pas publier son droit de propriété, mais serait néanmoins à l’abri des effets du régime de la publicité.

[154] En plus d’être irréconciliable avec ces articles du régime de publicité des droits, ce résultat est difficile à concilier avec la raison d’être du régime de prescription lui-même. Plutôt que d’assurer l’efficacité, la stabilité et la sécurité des rapports de propriété entre détenteurs de titres en favorisant la préinscription, il suscite l’incertitude en retardant la détermination définitive de la propriété. L’effet de cette incertitude est accentué en raison de l’effet potentiel de la rétroactivité sur les tiers : « La rétroactivité permet ainsi de rendre inopposables aux tiers les actes passés par le [véritable propriétaire], pendant la période de l’usucapion, les frappant d’inefficacité » (Gidrol-Mistral, p. 341). Respecter

the plain wording of art. 2918 resolves these problems and removes the risk of any future litigation.

[155] Like the requirement of a judicial application in art. 2918, art. 2885's requirement that the "renunciation of acquired prescription with respect to immovable real rights shall be published" contributes to certainty in transactions involving immovables. It permits a seller to resolve any potential clouds on title stemming from a neighbour's possession of the land subject to sale. Rather than undermining the importance of publication, art. 2885 *C.C.Q.* points to the utility — and indeed, the necessity — of publication in the context of prescription by making the renunciation of prescription subject to the publication regime.

[156] As Justice Jacques noted in his dissent in the Court of Appeal (at paras. 93-97), treating the judgment under art. 2918 as retroactive is at odds with s. 50 of the *Interpretation Act*, CQLR, c. I-16, which provides:

50. No provision of law shall be declaratory or have a retroactive effect, by reason alone of its being enacted in the present tense.

[157] When an article of the *C.C.Q.* is intended to have retroactive effect, the legislature has taken heed of s. 50 of the *Interpretation Act* by making this clear. For example, art. 884 *C.C.Q.* provides that "Partition is declaratory of ownership". Article 1037 *C.C.Q.*, on the other hand, states that the "act of partition which terminates indivision, other than indivision by succession, is an act of attribution of the right of ownership". Insofar as art. 2918 explicitly states that a possessor "may acquire the ownership" of an immovable "only upon a judicial application", I agree that these illustrations, [TRANSLATION] "drawn from other books of the Code, favour . . . the view that a judgment recognizing the acquisition of ownership by prescription is attributive in nature" (J. McCann, "Commentaire sur la décision *De Repentigny c. Fortin (Succession de)* — L'acquisition de la propriété par prescription décennale: effet déclaratif, attributif, rétroactif?", *Repères*, February 2013 (available online in La référence)).

le libellé clair de l'art. 2918 résout ces problèmes et élimine les risques de litiges futurs.

[155] À l'instar de l'exigence relative à la demande en justice prévue à l'art. 2918, l'exigence décrite à l'art. 2885 voulant que la « renonciation à la prescription acquise de droits réels immobiliers doive être publiée au bureau de la publicité des droits » contribue à la certitude des transactions immobilières. Elle permet à un vendeur de dissiper les ambiguïtés potentielles relatives au titre découlant de la possession par un voisin du terrain en vente. Plutôt que de nier l'importance de la publicité, l'art. 2885 *C.c.Q.* illustre son utilité — et de fait, sa nécessité — dans le contexte de la prescription en subordonnant la renonciation à la prescription au régime de publication.

[156] Comme le juge Jacques de la Cour d'appel l'a souligné dans ses motifs dissidents (par. 93-97), le fait de considérer le jugement devant être obtenu aux termes de l'art. 2918 comme étant rétroactif est incompatible avec l'art. 50 de la *Loi d'interprétation*, RLRQ, c. I-16, qui est le suivant :

50. Nulle disposition légale n'est déclaratoire ou n'a d'effet rétroactif pour la raison seule qu'elle est énoncée au présent du verbe.

[157] Lorsque le législateur a voulu qu'un article du *C.c.Q.* ait un effet rétroactif, il a tenu compte de l'art. 50 de la *Loi d'interprétation* et fait connaître clairement son intention. Par l'exemple, l'art. 884 *C.c.Q.* prévoit que « [l]e partage est déclaratif de propriété ». Par ailleurs, l'art. 1037 *C.c.Q.* indique que « l'acte de partage qui met fin à une indivision autre que successorale est attributif du droit de propriété ». Dans la mesure où l'art. 2918 prévoit explicitement qu'un possesseur « ne peut [. . .] acquérir la propriété » d'un immeuble « qu'à la suite d'une demande en justice », je suis d'avis que ces illustrations, « tirées d'autres livres du Code, militent [. . .] en faveur du caractère attributif du jugement en reconnaissance de propriété par prescription acquisitive » : J. McCann, « Commentaire sur la décision *De Repentigny c. Fortin (Succession de)* — L'acquisition de la propriété par prescription décennale : effet déclaratif, attributif, rétroactif? », *Repères*, février 2013 (accessible en ligne dans La référence).

[158] I therefore agree with Justice Jacques that the judgment on a judicial application under art. 2918 is constitutive of the right of ownership and is without retroactive effect. I would accordingly endorse the line of jurisprudence to this effect: *Craig v. Béton Chevalier inc.*, 2012 QCCS 2888, at para. 33 (CanLII); *Granby (Ville) v. Gestion Rainville ltée*, 2011 QCCS 4259, at paras. 56-59 (CanLII); *Re Gagné*, 2009 QCCS 6064, at paras. 10-16 (CanLII); *Re Montmagny (Ville)*, 2005 CanLII 11604 (Que. Sup. Ct.), at para. 6; *Re Béland*, 2005 CanLII 24349 (Que. Sup. Ct.), at para. 6.

E. *Application in This Case*

[159] The appellants acquired the land on which the contested parking space is located through a translatory title in July 2011. Despite the majority of the Court of Appeal's suggestions to the contrary, the appellants' good faith is not at issue. As Justice Jacques noted, the appellants then published their title in the land register, triggering the application of arts. 2941, 2943, 2944, and 2945 *C.C.Q.*, which provide as follows:

2941. Publication of rights allows them to be set up against third persons, determines their rank and, where the law so provides, gives them effect.

Rights produce their effects between the parties even if they are not published, unless the law expressly provides otherwise.

2943. A right registered in a register in regard to property is presumed known to any person acquiring or publishing a right in the same property.

A person who does not consult the appropriate register and, in the case of a right registered in the land register, the application to which the registration refers, as well as the accompanying document if the application is in the form of a summary, may not invoke good faith to rebut the presumption.

2944. Registration of a right in the register of personal and movable real rights or the land register entails, as against all persons, a simple presumption of the existence of that right.

[158] Je partage donc l'avis du juge Jacques, selon lequel le jugement résultant de la demande en justice prévue à l'art. 2918 est constitutif du droit de propriété, sans effet rétroactif. J'adhère donc au courant jurisprudentiel en ce sens : *Craig c. Béton Chevalier inc.*, 2012 QCCS 2888, par. 33 (CanLII); *Granby (Ville) c. Gestion Rainville ltée*, 2011 QCCS 4259, par. 56-59 (CanLII); *Re Gagné*, 2009 QCCS 6064, par. 10-16 (CanLII); *Re Montmagny (Ville)*, 2005 CanLII 11604 (C.S. Qc), par. 6; *Re Béland*, 2005 CanLII 24349 (C.S. Qc), par. 6.

E. *Application en l'espèce*

[159] Les appelants ont acquis le terrain sur lequel est situé l'espace de stationnement en cause au moyen d'un acte translatif de propriété en juillet 2011. Malgré les suggestions en sens contraire des juges majoritaires de la Cour d'appel, la bonne foi des appelants n'est pas en cause. Comme le juge Jacques l'a souligné, les appelants ont inscrit leur titre au registre foncier, ce qui a déclenché l'application des art. 2941, 2943, 2944 et 2945 *C.c.Q.*, qui prévoient ce qui suit :

2941. La publicité des droits les rend opposables aux tiers, établit leur rang et, lorsque la loi le prévoit, leur donne effet.

Entre les parties, les droits produisent leurs effets, encore qu'ils ne soient pas publiés, sauf disposition expresse de la loi.

2943. Un droit inscrit sur les registres à l'égard d'un bien est présumé connu de celui qui acquiert ou publie un droit sur le même bien.

La personne qui s'abstient de consulter le registre approprié et, dans le cas d'un droit inscrit sur le registre foncier, la réquisition à laquelle il est fait référence dans l'inscription, ainsi que le document qui l'accompagne lorsque cette réquisition prend la forme d'un sommaire, ne peut repousser cette présomption en invoquant sa bonne foi.

2944. L'inscription d'un droit sur le registre des droits personnels et réels mobiliers ou sur le registre foncier emporte, à l'égard de tous, présomption simple de l'existence de ce droit.

2945. Unless otherwise provided by law, rights rank according to the date, hour and minute entered on the memorial of presentation or, if the application concerning them is presented for registration in the land register, entered in the book of presentation, provided that the entries have been made in the appropriate registers.

Where publication by delivery is authorized by law, rights rank according to the time at which the property or title is delivered to the creditor.

[160] Under art. 2918 *C.C.Q.*, the prescriptive acquisition of ownership of an immovable is conditional on first obtaining a judgment following a judicial application by the possessor. In this case, the respondent did not make such an application before the appellants acquired title to the property in July 2011. In fact, the respondent waited until the appellants brought an action against her for a permanent injunction before filing her counterclaim asking for a declaration of ownership. Given that the trial court's judgment in the respondent's favour was rendered on October 22, 2013, the appellants are, with respect to the immovable in question, prior in time and — as revealed by the register — prior in rank. Therefore, the respondent's possession cannot be set up against the appellants' title.

[161] I would add the following. Contrary to what my colleague suggests, the equities of this case do not weigh in favour of awarding the contested immovable to the respondent. The respondent is not a possessor who happened to have acquired a defective title. The respondent was encroaching on the immovable when the appellants acquired it by translatory act. And the appellants acquired a real right through that act, not a personal claim against their vendor. Even if we assume, as my colleague does, that the appellants have a claim against their predecessor in title under art. 1724 *C.C.Q.* — such assumption being far from borne out on the facts of this case — there is no equivalence between real rights and personal rights under the *C.C.Q.* Unlike personal rights, real rights are fundamentally enforceable *erga omnes* (enforceable against all). It is this essential feature of real rights that underlies the logic of art. 2938, which is central to the *C.C.Q.*'s publication regime:

2945. À moins que la loi n'en dispose autrement, les droits prennent rang suivant la date, l'heure et la minute inscrites sur le bordereau de présentation ou, si la réquisition qui les concerne est présentée au registre foncier, dans le livre de présentation, pourvu que les inscriptions soient faites sur les registres appropriés.

Lorsque la loi autorise ce mode de publicité, les droits prennent rang suivant le moment de la remise du bien ou du titre au créancier.

[160] Aux termes de l'art. 2918 *C.c.Q.*, l'acquisition par prescription d'un immeuble est conditionnelle à l'obtention d'un jugement résultant de la demande en justice présentée par le possesseur. Dans le cas qui nous occupe, l'intimée n'a pas présenté de telle demande avant que les appelants n'acquissent le titre de propriété en juillet 2011. En fait, l'intimée a attendu que les appelants présentent une demande d'injonction permanente contre elle pour déposer sa demande reconventionnelle par laquelle elle a sollicité une déclaration de propriété. Le jugement de première instance donnant gain de cause à l'intimée a été rendu le 22 octobre 2013. Le titre des appelants sur l'immeuble en question emporte donc priorité puisqu'il a été inscrit au registre avant cette date. Résultat : la possession de l'intimée ne peut être opposée à l'encontre du titre des appelants.

[161] J'ajouterais ce qui suit. Contrairement à ce que suggère mon collègue, l'équité ne milite pas en l'espèce pour l'octroi de l'immeuble en cause à l'intimée. Celle-ci n'est pas un possesseur qui se trouve à avoir acquis un titre vicié. Elle empiétait sur l'immeuble lorsque les appelants l'ont acquis au moyen d'un acte translatif de propriété et, en vertu de cet acte, ils ont acquis un droit réel, et non un recours personnel contre le vendeur. Même si nous supposons, comme le fait mon collègue, que les appelants aient un recours contre leur auteur en vertu de l'art. 1724 *C.c.Q.* — une telle hypothèse étant loin d'être confirmée par les faits en l'espèce — il n'existe aucune équivalence entre les droits réels et les droits personnels dans le *C.c.Q.* Contrairement aux droits personnels, les droits réels sont fondamentalement opposables *erga omnes* (à tous). C'est cette caractéristique essentielle des droits réels, qui sous-tend la logique de l'art. 2938, qui se trouve au cœur du régime de publicité prévu au *C.c.Q.* :

2938. The acquisition, creation, recognition, modification, transmission or extinction of an immovable real right requires publication.

Renunciation of a succession, legacy, community of property, partition of the value of acquets or of the family patrimony, and the judgment annulling renunciation, also require publication.

Other personal rights and movable real rights require publication to the extent prescribed or expressly authorized by law. Modification or extinction of a published right shall also be published.

[162] As Justice Jacques recognized, this same feature of enforceability against third parties — notably third party purchasers and creditors — underscores the importance of the land register in a modern society:

[TRANSLATION] By providing information on which acquirers, hypothecary creditors and others rely in assessing the validity of a title of ownership, the land register promotes the security of transactions and the exploitation of the economic value of immovables. No one, for example, would be interested in acquiring an immovable if there were no way to verify that the person claiming to own it has a valid title of ownership. The land registration system therefore has a vital importance, although non-specialists are unaware of that importance, that makes it central to the state's mission. [Emphasis added; footnotes omitted.]

(F. Brochu, *Mémoire portant sur le Projet de loi n° 35, Loi modifiant le Code civil en matière d'état civil, de succession et de publicité des droits*, Commission des institutions, May 23, 2013 (online), at p. 4)

[163] When the plain wording and structure of the *C.C.Q.* cohere with these modern realities, it is difficult to see why we should be eager to equate the *C.C.Q.*'s regimes with those that existed under the *C.C.L.C.* Indeed, this is all the more difficult to see in light of the interpretive principle that “the will of the legislature must be interpreted in light of prevailing, rather than historical, circumstances” (*R. v. 974649 Ontario Inc.*, 2001 SCC 81, [2001] 3 S.C.R. 575, at para. 38). *A fortiori*, I would think that a court should

2938. Sont soumises à la publicité, l'acquisition, la constitution, la reconnaissance, la modification, la transmission et l'extinction d'un droit réel immobilier.

Le sont aussi la renonciation à une succession, à un legs, à une communauté de biens, au partage de la valeur des acquêts ou du patrimoine familial, ainsi que le jugement qui annule la renonciation.

Les autres droits personnels et les droits réels mobiliers sont soumis à la publicité dans la mesure où la loi prescrit ou autorise expressément leur publication. La modification ou l'extinction d'un droit ainsi publié est soumise à la publicité.

[162] Comme le juge Jacques l'a reconnu, cette caractéristique d'opposabilité aux tiers, notamment les tiers acquéreurs et les créanciers, démontre l'importance du registre foncier dans une société moderne :

En fournissant des informations sur lesquelles s'appuient, notamment, les acquéreurs et les créanciers hypothécaires pour évaluer la validité d'un titre de propriété, le registre foncier favorise la sécurité des transactions et l'exploitation de la valeur économique des immeubles. Personne, à titre d'exemple, ne serait intéressé à acquérir un immeuble s'il n'existait aucun moyen de vérifier que la personne qui s'en prétend propriétaire dispose d'un titre de propriété valable. Le système de publicité foncière revêt donc une importance capitale, quoique méconnue des non-spécialistes, qui le situe au cœur de la mission de l'État. [Je souligne; notes en bas de page omises.]

(F. Brochu, *Mémoire portant sur le Projet de loi n° 35, Loi modifiant le Code civil en matière d'état civil, de successions et de publicité des droits*, Commission des institutions, 23 mai 2013 (en ligne), p. 4)

[163] Lorsque le sens ordinaire et la structure du *C.c.Q.* s'accordent avec ces réalités modernes, il est difficile de concevoir pourquoi nous devrions assimiler ces régimes à ceux qui existaient sous le *C.c.B.-C.* En effet, ceci est d'autant plus difficile compte tenu du principe d'interprétation selon lequel « la volonté [du législateur] doit être interprétée à la lumière de la situation qui a cours plutôt que des circonstances historiques » : *R. c. 974649 Ontario Inc.*, 2001 CSC 81, [2001] 3 R.C.S. 575, par. 38. *A fortiori*, j'estime

exercise caution before retrograding legislative amendments, like the judicial application requirement in art. 2918, or the publication regime in Book Nine of the *C.C.Q.*

[164] For these reasons, I would allow the appeal.

Appeal dismissed with costs, CÔTÉ J. dissenting.

Solicitors for the appellants: De Grandpré Chait, Montréal.

Solicitors for the respondent: Lapointe Rosenstein Marchand Melançon, Montréal.

que les tribunaux devraient faire preuve de prudence avant de rétrograder des modifications législatives, telle celle de l'exigence relative à la demande en justice prévue à l'art. 2918, ou le régime de publicité décrit au livre neuvième du *C.c.Q.*

[164] Pour ces motifs, je suis d'avis d'accueillir le pourvoi.

Pourvoi rejeté avec dépens, la juge CÔTÉ est dissidente.

Procureurs des appelants : De Grandpré Chait, Montréal.

Procureurs de l'intimée : Lapointe Rosenstein Marchand Melançon, Montréal.