

Repères, Septembre, 2021

Alissa STACHROWSKI*

Commentaire sur la décision Repos Saint-François d'Assise c. Sabelli – La prescription acquisitive d'un bien immeuble et l'importance de l'affectation juridique

Indexation

BIENS ; PROPRIÉTÉ ; IMMEUBLES ; RECONNAISSANCE JUDICIAIRE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ ; POSSESSION DE BONNE FOI ; POSSESSION UTILE ; **ÉGLISES ET INSTITUTIONS RELIGIEUSES** ; **PRESCRIPTION** ; PRESCRIPTION ACQUISITIVE ; BIEN IMPRESCRIPTIBLE

TABLE DES MATIÈRES

[INTRODUCTION](#)

[I– LES FAITS](#)

[II– LA DÉCISION DE LA COUR SUPÉRIEURE](#)

[III– LA DÉCISION DE LA COUR D'APPEL](#)

[A. La juge de première instance a-t-elle erré en concluant que les parcelles 1 et 3 ne sont pas imprescriptibles ?](#)

[B. La juge de première instance a-t-elle erré en concluant que l'intimé avait acquis la propriété des parcelles 1 et 3 par prescription acquisitive décennale ?](#)

[IV– LE COMMENTAIRE DE L'AUTEURE](#)

[CONCLUSION](#)

Résumé

L'auteure commente cette décision dans laquelle la Cour d'appel étudie certaines exclusions de la prescription décennale. La Cour d'appel nous enseigne également qu'un « fraudeur », au sens de l'article [927](#) C.c.Q., ne peut pas profiter de ses agissements pour acquérir une propriété.

INTRODUCTION

Généralement, lorsqu'on est en possession utile d'un bien, meuble ou immeuble, pour dix ans, on peut acquérir ce bien. Toutefois, il y a des circonstances où la prescription décennale ne trouvera pas application. Lorsqu'un bien devient hors commerce en raison de son affectation, il n'est pas prescriptible, qu'il soit ou non utilisé conformément à sa destination. La Cour d'appel étudie cette question dans l'affaire *Repos Saint-François d'Assise c. Sabelli*¹, ainsi que le sens du mot « fraudeur » dans l'article [927](#) C.c.Q.

Dans cette décision, la Cour d'appel a infirmé la décision de la Cour supérieure, qui a commis une erreur quant au caractère prescriptible d'un bien hors commerce et n'avait pas effectué l'analyse juridique nécessaire pour conclure que l'ayant droit de l'intimé n'avait pas agi frauduleusement.

I– LES FAITS

L'appelant Repos Saint-François d'Assise (ci-après le « Repos »), une société constituée par une loi spéciale pour établir et exploiter un cimetière, a acquis la parcelle 1 en 1952. Sa charte constitutive a par la suite été modifiée pour ratifier cette acquisition. En 1990, l'appelant a également acquis la parcelle 3, mais sa charte constitutive n'a pas été modifiée cette fois-ci.

À la suite de son acquisition des parcelles 1 et 3, Repos ne les a pas intégrées physiquement à l'usage du cimetière. La première fois qu'il a tenté cette intégration était en 2017, année où il a mis en place un écran végétal.

L'intimé Dino Sabelli, ayant cause de son père Constantino Sabelli, est devenu en 2015 propriétaire d'un immeuble à revenus et d'un stationnement utilisé par ses locataires. Son père était propriétaire de ces lots depuis 1983, jusqu'à ce qu'il les vende à ses enfants (l'intimé ayant acheté les parts de son frère et de sa soeur en 2015). Les lots sur lesquels l'immeuble et le stationnement sont situés sont tous les deux proches des parcelles 1 et 3.

Puisque Constantino Sabelli et par la suite l'intimé utilisaient les parcelles 1 et 3 comme stationnement pour leurs locataires depuis plus de 20 ans, l'intimé a demandé à la Cour supérieure de le déclarer propriétaire par prescription décennale (art. [2918](#) C.c.Q.) de ces parcelles.

II- LA DÉCISION DE LA COUR SUPÉRIEURE

Quant à l'imprescriptibilité des parcelles, Repos a fait valoir en première instance que le cimetière était « sacré » et donc imprescriptible au sens de l'article [2876](#) C.c.Q.

La juge de première instance a estimé que ce n'est pas l'affectation religieuse, mais l'affectation juridique qui importe en matière d'imprescriptibilité. Elle est allée plus loin en affirmant que c'est l'usage réellement effectué qui détermine l'imprescriptibilité du terrain. La juge de première instance a conclu que les parcelles 1 et 3 pouvaient être acquises par prescription décennale, car Repos n'avait pas intégré les parcelles 1 et 3 avant 2017 et il n'y a jamais eu d'affectation juridique.

En ce qui concerne la possession des parcelles 1 et 3, la juge de première instance a rejeté la prétention de Repos selon laquelle Constantino avait frauduleusement déplacé des blocs de ciment en 1996 pour l'induire en erreur quant aux limites de ses propriétés et de celles de Repos. La juge a conclu que le déplacement des blocs de ciment avait été effectué en plein jour et pouvait être facilement décelé par Repos. Étant donné que Constantino Sabelli avait utilisé les parcelles 1 et 3 comme stationnement depuis 1996, la juge de première instance a conclu qu'il avait une possession utile et a acquis ces parcelles par prescription décennale en 2006. L'intimé Dino Sabelli, étant l'ayant cause de son père, a acquis ce droit.

III- LA DÉCISION DE LA COUR D'APPEL

A. La juge de première instance a-t-elle erré en concluant que les parcelles 1 et 3 ne sont pas imprescriptibles ?

La Cour d'appel note que tout bien peut être approprié par prescription, sauf les exceptions prévues par l'article [2876](#) C.c.Q., soit « ce qui est hors commerce, incessible ou non susceptible d'appropriation, par nature ou par affectation ». Les autorités doctrinales pertinentes considèrent que les « choses sacrées » et les cimetières doivent toujours être considérés comme hors commerce à cause de leur affectation et, donc, ne peuvent être acquis par la prescription.

Un extrait important de l'article de l'honorable Nicholas Kasirer intitulé « La mort du positivisme ? L'exemple du cimetière »² est cité par la Cour d'appel pour souligner qu'un cimetière devient hors commerce en raison de sa destination (ou affectation), et ce, même avant que le terrain accueille les défunts.

Il est déterminé que la juge de première instance a erré en droit lorsqu'elle a conclu que les lots (parcelles 1 et 3), appartenant à l'appelant, étaient prescriptibles en raison du fait qu'ils n'étaient pas intégrés à l'usage du cimetière, ce qui justifie l'intervention de la Cour d'appel.

Cependant, la Cour d'appel devait également répondre à la question de savoir si les parcelles 1 et 3 étaient légalement désignées comme un cimetière et le sont toujours.

Pour la parcelle 1, la réponse est très simple. Son acquisition par l'appelante a été ratifiée par la loi et n'a jamais fait l'objet d'un changement d'usage, elle a donc toujours un caractère « hors commerce » et est imprescriptible selon l'article [2876](#) C.c.Q.

En ce qui concerne la parcelle 3, elle n'a pas été ratifiée législativement comme la parcelle 1, mais elle n'aurait pas dû l'être. La Cour d'appel est d'avis que les libellés de la *Loi de 1916 constituant en corporation le cimetière de l'est de Montréal* affectent juridiquement les parcelles 1 et 3 en raison de l'endroit où elles sont situées :

4. La compagnie est autorisée à acquérir, posséder, louer, gérer, administrer, vendre, échanger, hypothéquer des terrains, immeubles et meubles, aux fins de la fondation et du maintien d'un cimetière destiné à desservir la partie est de l'île de Montréal. Lequel cimetière devra être construit et maintenu sur cette partie du lot numéro quarante-deux du cadastre de la Longue-Pointe, au nord de la rue Sherbrooke projetée, soit à pas moins de neuf arpents au nord de ladite rue Sherbrooke, dans le quartier. Mercier, en la cité de Montréal, ainsi que sur certaines parties des lots voisins et contigus audit lot numéro quarante-deux, la largeur de ce cimetière ne devant pas excéder six arpents sur toute sa profondeur y compris le lot numéro quarante-deux.

La question de la possession utile de Constantino Sabelli n'est plus pertinente vu l'imprescriptibilité des parcelles, mais la Cour d'appel l'aborde quand même en raison de l'importante discussion qui a eu lieu lors du jugement de première instance.

B. La juge de première instance a-t-elle erré en concluant que l'intimé avait acquis la propriété des parcelles 1 et 3 par prescription acquisitive décennale ?

La Cour d'appel nous rappelle que le possesseur n'a pas à être de bonne foi pour invoquer la prescription décennale afin d'acquérir une propriété. La possession doit seulement remplir les critères de l'article [922](#) C.c.Q., c'est-à-dire qu'elle doit être paisible, continue, publique et non équivoque.

Afin de répondre à la question de la possession de l'intimé, la Cour d'appel a examiné les diverses définitions du mot « fraude » dans certains dictionnaires français, qui définissent la fraude comme un geste fait de mauvaise foi dans l'intention de tromper ou de porter atteinte aux droits d'autrui. La Cour d'appel conclut qu'un fraudeur au sens de l'article 927 C.c.Q. « est celui qui, en plus de savoir qu'il ne détient aucun titre valide à l'égard du bien qu'il possède, pose un geste positif de façon à tromper le véritable propriétaire ».

La juge de première instance n'a aucunement abordé la notion de fraude au sens de l'article 927 C.c.Q., malgré la preuve apportée par l'appelante. Elle a simplement conclu que la possession de Constantino Sabelli n'était pas frauduleuse. La Cour d'appel conclut qu'elle a erré en omettant de faire l'analyse juridique nécessaire de la possession frauduleuse de Constantino Sabelli.

Constantino Sabelli n'ayant pas été appelé à témoigner, la Cour d'appel n'a pas pu savoir précisément quelles étaient ses intentions. Toutefois, elle est d'avis qu'il y a des indices graves, précis et concordants que Constantino Sabelli avait l'intention de tromper l'appelante sur les limites de sa propriété en déplaçant les blocs de ciment installés par l'appelante pour délimiter sa propriété à son insu.

Ce geste était frauduleux, et, par conséquent, Constantino Sabelli ne pouvait pas bénéficier de la prescription décennale. Quant à l'intimé, il ne pouvait pas non plus prescrire. S'il avait connaissance du geste frauduleux de son père, il aurait également une possession frauduleuse, ce qui lui interdirait de prescrire. S'il n'en avait pas connaissance, moins de dix ans se sont écoulés entre sa possession et le dépôt de son recours judiciaire.

La Cour d'appel aborde également la question de l'erreur inexcusable de l'appelant de ne pas avoir découvert le geste frauduleux. Elle fait l'analogie avec une partie qui allègue une erreur viciant son consentement en raison du dol du cocontractant. Ce dernier ne peut reprocher l'erreur inexcusable de la victime.

En conclusion, la Cour d'appel accueille le pourvoi, infirme le jugement de première instance et rejette la demande introductive d'instance en reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par la prescription décennale à l'égard des parcelles 1 et 3.

IV- LE COMMENTAIRE DE L'AUTEURE

Le fait qu'un possesseur de mauvaise foi puisse invoquer la prescription décennale pour acquérir une propriété peut prêter à confusion. Toutefois, la Cour d'appel précise clairement que dès qu'un geste positif est fait pour porter atteinte aux droits d'autrui, il s'agit d'une fraude. Lorsque la Cour est confrontée à une situation de fraude, telle que le déplacement des blocs de ciment pour tromper son voisin, à son insu, sur la délimitation de sa propriété, la possession utile ne peut pas être invoquée à son bénéfice.

Nous croyons qu'il va de soi que le fraudeur ne peut prétendre que la victime de ses actes ne les a pas découverts et que cela équivalait à une erreur inexcusable. Nul ne peut tirer avantage de sa propre turpitude !

La question de l'utilisation d'un immeuble et de l'imprescriptibilité est moins évidente. La Cour d'appel nous enseigne qu'il importe peu que les parcelles 1 et 3 ne fussent pas intégrées dans le cimetière de l'appelante. Le seul critère pour déterminer si les parcelles sont prescriptibles est l'affectation donnée à ces parcelles après leur acquisition par l'appelante. Les parcelles 1 et 3 étaient, dès leur acquisition respective, destinées à servir à l'usage du cimetière, une affectation qui est demeurée inchangée. Par conséquent, les parcelles sont imprescriptibles.

CONCLUSION

La décision commentée nous rappelle, d'une part, l'importance de l'affectation d'un immeuble pour conclure à son imprescriptibilité et, d'autre part, la différence entre un geste de mauvaise foi et un geste frauduleux. C'est ce dernier qui empêcherait une personne de faire valoir son droit réel sur un immeuble dont elle avait la possession utile.

* M^e Alissa Stachrowski, avocate du cabinet De Grandpré, Chait, s.e.n.c.r.l, concentre sa pratique en litige commercial et civil.

[1. EYB 2021-397114](#) (C.A.).

[2. Nicholas KASIRER](#), « La mort du positivisme ? L'exemple du cimetière », dans Bjarne Melkevik (dir.), *Transformation de la culture juridique québécoise*, Sainte-Foy, Presses de l'Université Laval, 1998, p. 199.

Date de dépôt : 28 septembre 2021

Éditions Yvon Blais, une société Thomson Reuters.

©Thomson Reuters Canada Limitée. Tous droits réservés.