L'ARTICLE 2920 DU *CODE CIVIL DU QUÉBEC* : QUELQUES QUESTIONS D'INTERPRÉTATION

Élise CHARPENTIER

Volume 111, numéro 3, décembre 2009

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1044866ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1044866ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

CHARPENTIER, É. (2009). L'ARTICLE 2920 DU *CODE CIVIL DU QUÉBEC* : QUELQUES QUESTIONS D'INTERPRÉTATION. *Revue du notariat*, 111(3), 485–502. <https://doi.org/10.7202/1044866ar>

L'ARTICLE 2920 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC : QUELQUES QUESTIONS D'INTERPRÉTATION

Élise CHARPENTIER*

- I- Le sens du premier alinéa 489
 - A. « pour prescrire, il suffit que la bonne foi des tiers acquéreurs ait existé lors de l'acquisition » 489
 - B. « pour prescrire, il suffit que la bonne foi des tiers acquéreurs ait existé lors de l'acquisition, quand même leur possession utile n'aurait commencé que depuis cette date » 494
- II- Le non-sens du second alinéa 497

* Professeure, Faculté de droit de l'Université de Montréal. Le professeur François Brochu a commenté une version antérieure de ce texte et m'a fait de fort utiles suggestions. Je l'en remercie vivement.

L'idée de s'interroger sur l'interprétation devant être donnée à l'article 2920 du *Code civil du Québec* peut, de prime abord, paraître étonnante, comme il s'agit d'une règle particulière applicable en matière de prescription acquisitive dont la portée pratique n'est pas très grande¹. Cette disposition constitue toutefois une illustration particulièrement éloquente de l'importance que revêt le contexte législatif lorsqu'il s'agit de donner un sens à une règle en particulier. Elle permet de démontrer que la portée d'un texte varie en fonction des intertitres² ainsi que des autres dispositions législatives qui l'entourent³ et que la transposition d'un texte existant dans un autre régime juridique peut faire qu'il prenne alors un sens complètement différent.

À leur simple lecture, on pourrait croire que l'article 2920 C.c.Q. reprend simplement l'article 2253 C.c.B.C., d'autant plus que les *Commentaires du ministre de la Justice* indiquent que « [c]et article reprend en substance l'article 2253 C.C.B.C. et complète les articles 925 à 927 et l'article 932 »⁴, et conclure qu'en conséquence le droit positif ne subit aucune modification. Toutefois, lorsqu'on les examine de plus près, on ne peut manquer d'observer ce qui les sépare : le texte du *Code civil du Bas Canada* faisait partie d'une section portant spécifiquement sur la prescription des immeubles par les tiers acquéreurs de bonne foi, tandis que le texte du *Code civil du*

1. Depuis l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, on ne trouve aucune décision publiée où la règle prévue à l'article 2920 C.c.Q. aurait été nécessaire à la solution du litige. Certains juges mentionnent tout de même parfois l'existence de cet article dans leurs motifs.

2. À ce sujet voir Pierre-André CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 3^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 1999, p. 80.

3. L'ensemble de ces dispositions a été considéré comme une « clé pour l'interprétation des articles qu'elles coiffent » par le juge Rinfret (dissident) dans l'affaire *Acme Village School District c. Steele-Smith*, (1933) R.C.S. 47.

4. MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice : le Code civil du Québec : un mouvement de société*, Québec, Publications du Québec, 1993, sous l'article 2920 C.c.Q. Ces commentaires ne jouissent évidemment pas d'une autorité absolue, ils ne lient pas les tribunaux et leur poids dépend des autres éléments pouvant servir à interpréter le code (*Doré c. Verdun (Ville de)*, (1997) 2 R.C.S. 862, 873 (J. Gonthier)). En revanche, ils ont, selon le professeur P.-A. Côté, « le caractère d'une doctrine officielle dont le juge devrait tenir compte » (précité, note 2, p. 526). À ce sujet voir aussi Daniel JUTRAS, « Le ministre et le Code – Essai sur les Commentaires », dans *Mélanges Paul-André Crépeau*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1997, p. 451.

Québec fait partie d'une section établissant l'ensemble des délais requis pour acquérir la propriété par prescription. Voici comment ils se présentent respectivement :

Code civil du Bas Canada

Titre Dix-neuvième –
De la prescription

Chapitre Sixième –
Du temps requis pour
prescrire

Section III – De la prescription
par les tiers acquéreurs

2251. Celui qui acquiert de bonne foi et par titre translatif de propriété, un immeuble corporel, en prescrit la propriété et se libère des servitudes, charges et hypothèques par une possession utile en vertu de ce titre pendant dix ans.

2252 [...]

Code civil du Québec

Titre Deuxième –
De la prescription acquisitive

Chapitre Deuxième –
Des délais de la prescription
acquisitive

2917. Le délai de prescription acquisitive est de 10 ans, s'il n'est autrement fixé par la loi.

2918. Celui qui, pendant dix ans, a possédé un immeuble à titre de propriétaire ne peut en acquérir la propriété qu'à la suite d'une demande en justice.

2919. Le possesseur de bonne foi d'un meuble en acquiert la propriété par trois ans à compter de la dépossession du propriétaire.

Tant que ce délai n'est pas expiré, le propriétaire peut revendiquer le meuble, à moins qu'il n'ait été acquis sous l'autorité de la justice.

2253. Il suffit que la bonne foi des tiers acquéreurs ait existé lors de l'acquisition, quand même leur possession utile n'aurait commencé que depuis.

La même règle est observée à l'égard de chaque précédent acquéreur dont ils joignent la possession à la leur pour la prescription de la présente section.

2254 [...]

2920. Pour prescrire, il suffit que la bonne foi des tiers acquéreurs ait existé lors de l'acquisition, quand même leur possession utile n'aurait commencé que depuis cette date.

Il en est de même en cas de jonction des possessions, à l'égard de chaque acquéreur précédent.

Si leur formulation est presque identique, les deux articles ne peuvent pas avoir le même sens puisqu'ils ne sont pas destinés à régir des situations identiques. Or, la réforme du régime juridique relatif à la prescription acquisitive a eu pour effet d'introduire une règle véritablement nouvelle en son premier alinéa, contrairement à ce qu'on peut lire dans les *Commentaires du ministre de la Justice* (I- Le sens du premier alinéa) et d'enlever à son second alinéa toute utilité (b. le non-sens du second alinéa).

I- Le sens du premier alinéa

Le texte du *Code civil du Québec* semble de prime abord viser toutes les situations où la prescription est soulevée. Ce n'est donc qu'après avoir précisé si l'article 2920 C.c.Q. s'applique aussi bien au possesseur de bonne foi qu'à celui de mauvaise foi et s'il s'applique en matière mobilière et en matière immobilière (i) que l'on pourra donner un sens à son premier alinéa (ii), sens qui sera évidemment bien différent de celui qu'avait l'article 2253 C.c.B.C.

A. « pour prescrire, il suffit que la bonne foi des tiers acquéreurs ait existé lors de l'acquisition »

Lorsqu'on lisait, dans le *Code civil du Bas Canada* : « Il suffit que la bonne foi des tiers acquéreurs ait existé lors de l'acquisition, quand même leur possession utile n'aurait commencé que depuis. La même règle est observée à l'égard de chaque précédent acquéreur dont ils joignent la possession à la leur pour la prescription de la présente section », il ne faisait pas de doute que cette règle s'appliquait

uniquement au possesseur de bonne foi d'un immeuble qui voulait bénéficier du délai abrégé de dix ans car on le trouvait dans une section consacrée à cette hypothèse. En revanche, l'article 2920 du *Code civil du Québec* étant placé à la suite de dispositions établissant les délais requis pour bénéficier de la prescription, on peut se demander s'il s'agit d'une règle générale établissant qu'il faille être de bonne foi pour invoquer les effets de la prescription, car il prévoit simplement que « [p]our prescrire, il suffit que la bonne foi des tiers acquéreurs ait existé lors de l'acquisition, quand même leur possession utile n'aurait commencé que depuis cette date ».

Bien qu'il soit clair que, lors de la réforme, le législateur n'ait pas eu l'intention de modifier le droit positif en faisant de la bonne foi une condition essentielle à la prescription⁵, la formulation de l'article 2920 C.c.Q. risque de conduire à la conclusion que seul le possesseur de bonne foi peut invoquer les effets de la possession. À sa lecture, certains pourraient en effet comprendre qu'il faut, pour prescrire, que la bonne foi ait existé, mais qu'il suffit qu'elle ait existé au moment de l'acquisition. Ce qui exclurait la possibilité pour un possesseur de mauvaise foi d'acquérir la propriété par l'effet de la prescription. À cet égard, une décision de la Cour supérieure est intéressante, même si le *Code civil du Bas Canada* s'appliquait en l'espèce, dans la mesure où elle illustre bien le fait qu'un juge puisse arriver à la conclusion que la bonne foi est toujours requise pour

5. C'est en effet la conclusion que l'on doit tirer de la lecture de l'ensemble des règles du régime juridique applicable à la possession et à la prescription. Cette conclusion est si claire que les auteurs s'intéressant à la prescription ne se posent pas la question (même lorsqu'ils analysent le texte de l'article 2920 C.c.Q.). On comprend toutefois que leurs opinions sont fondées sur ce constat. Voir, par exemple, Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., 2007, Montréal, Éditions Thémis, p. 221 ; Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 5^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 456 ; Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2000, p. 307 ; Denis VINCELETTE, *En possession du Code civil du Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, p. 206. De même, le professeur François Brochu écrit au sujet de la prescription en matière immobilière que « [l]a mauvaise foi et l'absence de titre d'un possesseur n'ont effectivement plus de conséquence sur la durée de la prescription acquisitive immobilière, laquelle est péremptoirement fixée à dix ans [...] la bonne foi ne fait pas partie des qualités que doit réunir le possesseur pour donner ouverture à la prescription ». (François BROCHU, « Prescription acquisitive et publicité des droits », (2005) 107 *R. du N.* 205, p. 212 et s.). Celui-ci appuie, entre autres, sa position sur les travaux parlementaires ayant mené à l'adoption des dispositions relatives à la prescription. Il cite également une décision en ce sens où l'on peut lire qu'« [e]n matière de droit immobilier, la prescription n'est pas influencée par la mauvaise foi du possesseur résultant de sa connaissance d'un domaine supérieur ». (*Grenier c. Lefebvre (Succession de)*, EYB 2004-121642 (C.S.)).

prescrire comme pourrait sembler l'exiger l'article 2920 C.c.Q. On peut y lire que :

L'ancien article 2253 C.c.B.C. énonçait : « il suffit que la bonne foi des tiers acquéreurs ait existé lors de l'acquisition, quand même leur possession utile n'aura été commencée que depuis ». À l'article 2920 C.c.Q., l'énoncé est à l'effet que « pour prescrire, il suffit que la bonne foi des tiers acquéreurs ait existé lors de l'acquisition quand même leur possession utile n'aurait commencé que depuis cette date. »

Il s'agit donc de comprendre qu'il faut que celui qui allègue la prescription acquisitive ait été de bonne foi.

Cela élimine celui qui occupe une terre qu'il sait ou devrait savoir être celle du voisin, lequel est en fait un possesseur de mauvaise foi.

[...]

Attendu que le défendeur avait la preuve de démontrer sa possession continue, publique, non équivoque et de bonne foi, le tribunal constate que la balance des probabilités ne se prête pas à une prescription acquisitive.⁶

C'est également l'impression qui se dégage de la lecture des *Commentaires du ministre de la Justice* puisqu'on y apprend que « [c]et article reprend en substance l'article 2253 C.C.B.C. et complète les articles 925 à 927 et l'article 932 », que « [l]e premier alinéa est le pendant du premier alinéa de l'article 926[7] de la première partie de l'article 927[8] et de l'article 932[9] », et aussi qu'« [e]n matière de prescription acquisitive, la bonne foi du possesseur lors de l'acquisition est la règle fondamentale »¹⁰.

Malgré la formulation du premier alinéa de l'article 2920 C.c.Q. et malgré les *Commentaires du ministre de la Justice*, l'interprétation selon laquelle il faudrait être de bonne foi pour acquérir un bien par prescription devrait être rejetée pour plusieurs raisons. Première-

6. *Demers c. Roy*, J.E. 2007-1600, par. 120 et s. et 139 (C.S.) [nos soulignements].

7. Le premier alinéa de cet article se lit comme suit : « La possession entachée de quelque vice ne commence à produire des effets qu'à compter du moment où le vice a cessé. »

8. Cette partie de l'article se lit comme suit : « Le voleur, le receleur et le fraudeur ne peuvent invoquer les effets de la possession. »

9. Cet article se lit comme suit : « Le possesseur est de bonne foi si, au début de sa possession, il est justifié de se croire titulaire du droit réel qu'il exerce. Sa bonne foi cesse du jour où l'absence de titre ou les vices de sa possession ou de son titre lui sont dénoncés par une procédure civile. »

10. Nos soulignements.

ment, une telle interprétation ne refléterait manifestement pas la volonté du législateur car, même si on ne trouve pas dans le *Code civil du Québec* de disposition prévoyant la possibilité pour le possesseur de mauvaise foi de prescrire alors que ceci découlait clairement de l'article 2242 C.c.B.C.¹¹, aucun autre texte du *Code civil du Québec* ne permet de penser que le droit antérieur ait été modifié à cet égard. Si le législateur avait voulu faire un tel changement, il l'aurait fait de manière plus claire, par exemple en le mentionnant à l'article 2912 C.c.Q., qui prévoit simplement que, pour prescrire, il faut avoir une possession conforme au livre *Des Biens*. Deuxièmement, en s'appuyant sur l'ensemble de la doctrine¹² – même si la question n'est pas abordée par les auteurs dans le cadre d'une analyse de l'article 2920 C.c.Q. mais des règles générales relatives à la possession ou à la prescription – on peut tenir pour acquis que le possesseur de bonne ou de mauvaise foi peut acquérir des droits réels par prescription. Rien dans le régime juridique relatif à la possession qui se trouve aux articles 921 à 933 C.c.Q. n'exclut le droit du possesseur de mauvaise foi de bénéficier des effets de sa possession¹³. La possession est utile, c'est-à-dire qu'elle produit des effets dès qu'elle présente quatre qualités : elle doit être paisible, continue, publique et non équivoque¹⁴. Troisièmement, si cette interprétation n'était pas retenue, l'interprétation alternative voulant que l'article 2920 C.c.Q. soumette le droit d'acquérir la propriété par prescription à une exigence de bonne foi mettrait en cause la cohérence des textes¹⁵. Si la bonne foi était toujours nécessaire, il y aurait un délai applicable à la prescription des meubles (le délai de trois ans prévu à l'article 2919 C.c.Q.) et un délai applicable à la possession des immeubles (le délai de dix ans prévu à l'article 2918 C.c.Q.). Pourquoi alors le législateur aurait-il précisé que la bonne foi est requise en matière mobilière et qu'il ne l'aurait pas fait au sujet des immeubles et à quoi pourrait s'appliquer l'article 2917 C.c.Q. qui prévoit

11. L'article 2242 C.c.B.C. se lisait comme suit : « Toutes choses, droits et actions dont la prescription n'est pas autrement réglée par la loi, se prescrivent par trente ans, sans que celui qui prescrit soit obligé de rapporter titre et sans qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi. »

12. Voir *supra*, note 5.

13. Seuls le voleur, le receleur et le fraudeur ne peuvent invoquer les effets de la possession (art. 927 C.c.Q.).

14. Art. 922 C.c.Q.

15. Frederick Parker Walton soulignait justement que le code est le meilleur guide lorsqu'il s'agit d'interpréter l'un de ces articles. Il écrivait qu'« on peut trouver le sens d'un article dont la signification est douteuse en le confrontant avec d'autres articles du Code » (Frederick Parker WALTON, *Le domaine et l'interprétation du Code civil du Bas Canada*, trad. Maurice TANCELIN, Toronto, Butterworths, 1979, p. 100).

que le délai de prescription acquisitive est de 10 ans, s'il n'est autrement fixé par la loi ? Afin d'éviter de conclure à l'existence d'une contradiction entre les textes ou à l'ambiguïté de l'article 2920 C.c.Q., l'interprète devrait rejeter la lecture de cet article qui ferait de la bonne foi une condition d'acquisition d'un bien par prescription¹⁶.

Ainsi, la portée de l'article 2920 C.c.Q. est assez limitée : il ne s'appliquerait qu'au possesseur de bonne foi qui désire acquérir la propriété d'un bien. Dans cette perspective, la première partie de la phrase qui se trouve au premier alinéa devrait être lue comme suit : *pour prescrire, par trois ans en matière mobilière, il suffit que la bonne foi des tiers acquéreurs ait existé lors de l'acquisition*. Par ailleurs, comme les possesseurs de bonne foi doivent avoir un titre pour que leur bonne foi soit reconnue¹⁷, on aurait pu, par souci de clarté, éviter d'utiliser le terme « tiers acquéreurs »¹⁸ auquel aucun autre article de la section ne fait référence et privilégier une formulation plus en harmonie avec le vocabulaire employé aux autres dispositions du Code, comme, par exemple : *pour prescrire, par trois ans en matière mobilière, il suffit que la bonne foi du possesseur ait existé lorsqu'il a obtenu son titre*.

16. Voir P.-A. CÔTÉ, précité, note 2, p. 405 et 442. Une telle interprétation respecte, par ailleurs, l'article 41.1 de la *Loi d'interprétation* qui prévoit que « [l]es 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 » (L.R.Q., c. I-16).

17. Art. 932 C.c.Q. Comme le soulignait Langelier dans le cadre de ses commentaires relatifs à l'article 2251 C.c.Q., le titre dont il s'agit est « un titre qui aurait transféré la propriété si elle eût appartenu à celui qui le donnait » (François LANGELIER, *Cours de droit civil*, t. 6, Montréal, Wilson & Lafleur, 1991, p. 593). C'est parce que celui de qui le possesseur a obtenu son titre n'était pas propriétaire que le possesseur doit invoquer la prescription, sinon le problème ne se poserait évidemment pas.

18. Le terme tiers acquéreur peut être défini comme l'« acquéreur qui, après avoir traité avec une personne, est ainsi nommé dans les conflits qui l'oppose aux titulaires de droit antérieurs sur cette chose » (Gérard CORNU, *Vocabulaire juridique*, 3^e éd., Paris, P.U.F., 1987, sous « acquéreur »). Bien qu'elle soit plus large, en ce qu'elle ne se limite pas à l'acquisition des immeubles, cette définition s'apparente à celle qu'on pouvait donner du terme sous-acquéreur sous l'empire du *Code civil du Bas Canada*. Le premier article de la section consacrée à la prescription par les tiers acquéreurs était l'article 2251 du C.c.B.C., qui prévoyait que « [c]elui qui acquiert de bonne foi et par titre translatif de propriété, un immeuble corporel, en prescrit la propriété et se libère des servitudes, charges et hypothèques par une possession utile en vertu de ce titre pendant dix ans ». On comprenait alors que, pour l'application des règles de cette section, le tiers acquéreur pouvait être défini comme la personne qui avait acquis de bonne foi et par titre translatif de propriété un immeuble corporel. En ce sens, voir Pierre MARTINEAU, *Les biens*, Montréal, Éditions Thémis, 1979, p. 81.

Par ailleurs, à la simple lecture des articles 2920 C.c.Q. et 2253 C.c.B.C., on pourrait conclure que ces deux articles sont tout à fait comparables et qu'ils s'appliquent aussi bien à la prescription des meubles qu'à celle des immeubles puisque les textes ne précisent pas s'ils s'appliquent à l'une ou l'autre de ces situations. Il faut se rappeler que l'article 2253 C.c.B.C. faisait partie d'une section portant sur la prescription par les tiers acquéreurs qui ne s'appliquait qu'aux immeubles¹⁹. En revanche, l'article 2920 C.c.Q. s'inscrit dans un chapitre qui régit l'ensemble des délais de la prescription acquisitive, soit ceux applicables aussi bien en matière mobilière qu'immobilière. C'est pourquoi la lecture de l'article 2920 C.c.Q. peut mener à la conclusion qu'il s'applique en toutes matières. Ainsi, dans la décision de la Cour supérieure précitée, le juge semble penser que l'article 2920 C.c.Q. s'appliquerait, comme l'article 2253 C.c.B.C., en matière immobilière²⁰. De même, bien que ce soit en *obiter*, une autre décision renvoie à l'article 2920 C.c.Q. comme s'il s'appliquait en matière immobilière. On peut y lire que : « Par ailleurs, l'article 2920 C.c.Q. exige que la bonne foi existe lors de l'acquisition de l'immeuble et cette règle s'applique à la jonction des possessions. [...] La jurisprudence a appliqué ces exigences dans de nombreux cas concrets où la prescription a servi à accorder un titre à un immeuble ou à préserver une contenance d'un immeuble, au-delà du titre »²¹. Pourtant, même si le texte de l'article ne le précise pas, il ne peut s'appliquer qu'à la prescription mobilière puisqu'il établit le moment où la bonne foi doit exister et que c'est dorénavant seulement en matière mobilière que celle-ci joue un rôle. Pour avoir un sens, l'article doit donc être interprété comme un texte qui complète l'article 2919 C.c.Q.

B. « pour prescrire, il suffit que la bonne foi des tiers acquéreurs ait existé lors de l'acquisition, quand même leur possession utile n'aurait commencé que depuis cette date »

En tenant pour acquis que l'article 2920 C.c.Q. ne s'applique que lorsqu'un possesseur de bonne foi désire acquérir la propriété d'un meuble par prescription, quel sens peut-on lui donner ? Pour répondre à la question, on doit lire ce texte en conjugaison avec celui de l'article 2919 C.c.Q. qui prévoit que « le possesseur de bonne foi

19. Voir le premier article de la section (art. 2251 C.c.B.C.).

20. Voir *Demers c. Roy*, précité, note 6.

21. *Dessureault c. Brien*, [2001] n° AZ-01026236 (C.S.). Notons que les décisions citées portent sur des faits régis par le *Code civil du Bas Canada*.

d'un meuble en acquiert la propriété par trois ans à compter de la dépossession du propriétaire ». Dans ce contexte, on comprend que l'article 2920 C.c.Q. vient préciser à quel moment la bonne foi doit exister.

Pour cerner la portée de cet article, on peut s'inspirer de l'article 2253 C.c.B.C. puisque les textes sont similaires. L'interprétation de l'article du *Code civil du Bas Canada* ne posait pas de problème particulier, il avait pour objet de déterminer l'époque à laquelle la bonne foi devait exister²². Le moment choisi était celui où le possesseur avait acquis le bien²³. Le premier alinéa de l'article 2253 posait une règle destinée à régir des situations exceptionnelles : pour qu'il s'applique, il fallait d'abord que le moment de l'acquisition soit différent de celui du début de la possession utile. C'était le cas, par exemple, lorsque le titre était un contrat sous condition suspensive, la possession n'étant alors utile qu'au moment où la condition est réalisée puisque avant ce moment le possesseur a une obligation éventuelle de rendre²⁴. Ensuite, il fallait que la personne ait été de bonne foi lors de l'acquisition, mais que sa bonne foi ait disparu lorsque commence sa possession utile. Dans cette situation, l'article tranchait : le possesseur était considéré comme un possesseur de bonne foi si sa bonne foi existait au moment de l'acquisition, peu importe le fait qu'elle ait cessé d'exister lorsque débutait sa possession utile.

L'article 2920 C.c.Q. reprend la solution de l'article 2253 C.c.B.C. mais ne s'applique qu'en matière mobilière. Il précise – contrairement à ce qui est affirmé à l'article 932 C.c.Q., c.-à-d. que le possesseur est de bonne foi si, au début de sa possession, il est justifié de se croire titulaire du droit réel qu'il exerce – qu'il suffit que la bonne foi des tiers acquéreurs ait existé lors de l'acquisition pour

22. À cet égard, on peut mentionner que le texte qui suit la virgule « *quand même leur possession utile n'aurait commencé que depuis cette date* » n'est pas grammaticalement essentiel puisque le texte précise déjà « qu'il suffit que la bonne foi ait existé ». Le texte du *Code civil français* – l'article 2269 prévoit simplement « il suffit que la bonne foi des tiers acquéreurs ait existé lors de l'acquisition » – a d'ailleurs été interprété dans le même sens que celui du *Code civil du Bas Canada*. Les codificateurs de 1866 ont néanmoins cru bon d'ajouter au texte français afin de mettre en lumière les situations visées.

23. À ce sujet, voir Albert MAYRAND, « Bonne foi et prescription par tiers acquéreurs », (1942) 2 *R. du B.* 151, p. 152 ; P. MARTINEAU, précité, note 18, p. 504.

24. À ce sujet et pour d'autres exemples, voir P. MARTINEAU, *supra*, note 18, p. 115, 130 et s.

que celui-ci puisse profiter du délai abrégé de trois ans²⁵. Sur la base de l'article 2920 C.c.Q., le possesseur d'un meuble qui ignorait les vices de son titre au moment de l'acquisition peut être considéré comme un possesseur de bonne foi même si, lorsqu'il commence sa possession utile, il sait que son auteur n'avait pas de droit. Ce texte aurait donc pour effet de permettre à certaines personnes qui connaissent le vice de leur titre lorsqu'elles commencent leur possession utile d'être néanmoins qualifiées de possesseurs de bonne foi et de bénéficier du délai abrégé de trois ans.

Bien que les *Commentaires du ministre de la Justice* n'indiquent aucune volonté de modifier le droit, l'article 2920 C.c.Q. pose donc une règle nouvelle : le *Code civil du Bas Canada* ne comportait pas une règle équivalente qui aurait été applicable en matière mobilière. Ainsi, si on compare la situation à celle qui prévalait avant l'adoption du *Code civil du Québec*, le spectre des possesseurs de meubles pouvant être qualifiés de possesseurs de bonne foi est élargi car il inclut dorénavant les possesseurs de meubles qui étaient de bonne foi lorsqu'ils ont obtenu leur titre, mais dont la bonne foi a disparu au début de leur possession utile²⁶. Si tel était l'objectif poursuivi par le législateur, le texte aurait pu être plus clair et se lire simplement comme suit : *pour prescrire, par trois ans en*

25. En ce sens voir P.-C. LAFOND, précité, note 5, p. 1108 et s. ; D.-C. LAMONTAGNE, précité, note 5, p. 464 ; S. NORMAND, précité, note 5, p. 316, et D. Vincelle qui ne précise toutefois pas que l'article 2920 C.c.Q. s'applique seulement en matière mobilière (précité, note 5, p. 122 et s.).

26. Dans le *Code civil du Bas Canada*, la prescription mobilière par le possesseur de bonne foi est prévue à l'article 2268 qui se lit comme suit :

« La possession actuelle d'un meuble corporel à titre de propriétaire fait présumer le juste titre. C'est au réclamant à prouver, outre son droit, les vices de la possession et du titre du possesseur qui invoque la prescription ou qui en est dispensé d'après les dispositions du présent article.

La prescription des meubles corporels a lieu par trois ans à compter de la dépossession, en faveur du possesseur de bonne foi, même si cette dépossession a eu lieu par vol.

Cette prescription n'est cependant pas nécessaire pour empêcher la revendication si la chose a été achetée de bonne foi dans une foire, marché, ou à une vente publique, ou d'un commerçant trafiquant en semblables matières, ni en affaire de commerce en général ; sauf l'exception contenue au paragraphe qui suit.

Néanmoins la chose perdue ou volée peut être revendiquée tant que la prescription n'est pas acquise, quoiqu'elle ait été achetée de bonne foi dans les cas du paragraphe qui précède ; mais dans ces cas la revendication ne peut avoir lieu qu'en remboursant à l'acheteur le prix qu'il a payé.

La revendication n'a lieu dans aucun cas si la chose a été vendue sous l'autorité de la loi.

Le voleur ou autre possesseur violent ou clandestin, et leurs successeurs à titre universel sont empêchés de prescrire par les articles 2197 et 2198. »

matière mobilière, il suffit que la bonne foi du possesseur ait existé lorsqu'il a obtenu son titre même si, au moment où commence sa possession utile, il n'est plus justifié de se croire titulaire du droit réel qu'il exerce.

* * *

Une lecture littérale de l'article 2920 C.c.Q., qui ferait fi de l'ensemble des dispositions de la section dont il fait partie et de la tradition, pourrait être proposée. Elle aurait pour seul intérêt de respecter sa formulation. Ainsi, le premier alinéa de l'article 2920 C.c.Q. s'appliquerait aussi bien en matière mobilière qu'en matière immobilière et aurait pour effet d'exclure la prescription par les possesseurs de mauvaise foi. Le seul intérêt de cette interprétation est qu'elle permet de donner un sens au second alinéa de l'article 2920 C.c.Q., puisque la jonction des possessions de bonne foi jouerait un rôle en matière immobilière.

En respectant ce qui semble être l'intention du législateur ou, à tout le moins, en évitant de lui faire dire ce qu'il n'a manifestement pas voulu dire, on peut lire le premier alinéa de l'article 2920 C.c.Q. de manière à lui donner un sens nouveau qui est en harmonie avec l'ensemble des autres dispositions relatives à la prescription acquisitive et dont la portée est tellement limitée qu'elle n'engendre pas de rupture avec la tradition. Ainsi, on pourrait considérer que la règle ne s'applique qu'en matière mobilière et qu'elle ne profite qu'au possesseur de bonne foi, puisque c'est seulement dans cette hypothèse que la bonne foi joue un rôle. Cette lecture a certes pour effet d'élargir un tout petit peu le spectre des possesseurs de meubles qui pouvaient être qualifiés de bonne foi par rapport à ceux qui pouvaient l'être sous l'empire du *Code civil du Bas Canada*, mais elle n'entre pas en contradiction avec les principes à partir desquels le régime relatif à la prescription acquisitive a été mis en place. Reste le problème du second alinéa auquel il est alors impossible de donner un sens.

II- Le non-sens du second alinéa

Après avoir posé le principe selon lequel pour être considéré comme étant de bonne foi, il suffit que le possesseur d'un meuble ait été de bonne foi lorsqu'il a obtenu son titre, le législateur ajoute au second alinéa de l'article 2920 C.c.Q. que ce principe s'applique aussi en cas de jonction des possessions. Cet article établit une règle

particulière qui complète le principe posé à l'article 2912 C.c.Q., qui prévoit simplement la possibilité pour l'ayant cause à titre particulier de joindre sa possession à celle de son auteur. Il précise qu'il suffit que l'auteur de celui qui invoque la prescription ait été de bonne foi au moment où il a obtenu son titre pour que le possesseur actuel puisse bénéficier de sa possession. Comme la jonction des possessions permet au possesseur de bénéficier du temps écoulé pendant la possession de son auteur, elle présente un intérêt lorsque la prescription requiert une possession utile du bien pendant une certaine durée. Si le possesseur n'a pas possédé le bien pendant la période prévue par la loi, il peut joindre sa possession à celle de son auteur pour compléter le délai.

Dans ce contexte, la portée du second alinéa de l'article 2920 C.c.Q. paraît à tout le moins énigmatique²⁷ puisque l'acquisition de la propriété des meubles par les possesseurs de bonne foi dépend du moment où le propriétaire a été dépossédé et non pas de la durée de la possession de celui qui veut prescrire. C'est ce que prévoit l'article 2919 C.c.Q. qui se lit comme suit : « [l]e possesseur de bonne foi d'un meuble en acquiert la propriété par trois ans à compter de la déposition du propriétaire ». La durée de la possession est en effet indifférente à la solution puisque c'est à partir du moment où le propriétaire a été dépossédé que le délai de trois ans court : la prescription opère dès que trois années se sont écoulées depuis la déposition du propriétaire. Si le possesseur de bonne foi a acquis le bien, d'un possesseur de mauvaise foi, la veille de l'accomplissement de ce délai, la prescription le rend propriétaire dès le lendemain de son accomplissement. Le possesseur de bonne foi d'un meuble n'aura donc jamais recours à la jonction de possessions pour faire reconnaître son droit de propriété²⁸. Outre que ce soit là la solution traditionnellement admise, le décompte du délai de trois ans à partir de la déposition peut également s'appuyer sur le

27. L'expression est de D.-C. LAMONTAGNE (précité, note 5, p. 466) qui l'utilise en rapport avec le second alinéa de l'article 2920 C.c.Q. Nous ne pouvons qu'être d'accord avec lui pour qualifier ainsi ce texte, bien que ce soit à plusieurs égards qu'il nous semble mériter cette qualification.

28. En ce sens, voir D.-C. LAMONTAGNE, précité, note 5, p. 467 et D. VINCELETTE, précité, note 5, p. 23. La position de P.-C. Lafond n'est pas aussi claire. Après un exposé de l'application de la règle faisant fi de cette idée, il conclut en écrivant : « La jonction des possessions ne recevrait donc pas d'application dans le cas où le délai de trois ans suivant la déposition est écoulé, malgré ce qu'en dit l'article 2920, al. 2 C.c.Q. (sauf peut-être pour faire la preuve de la déposition depuis trois ans). Le législateur aurait intérêt à corriger rapidement cette incongruité du Code » (précité, note 5, p. 1122).

principe posé à l'article 2880 C.c.Q. selon lequel « [l]a déposssession fixe le point de départ du délai de la prescription acquisitive ».

Lu isolément, le second alinéa de l'article 2920 C.c.Q. pourrait être compris comme ne permettant la jonction d'une possession qu'avec une possession de bonne foi. Une telle interprétation doit évidemment être rejetée. Il ne faut en effet pas perdre de vue que la bonne foi est seulement requise pour profiter du délai de trois ans en matière mobilière. Dans les autres situations, il serait absurde que cette disposition ait pour effet d'empêcher le possesseur de joindre sa possession à celle de son auteur de mauvaise foi, mais de le lui permettre si son auteur est de bonne foi. La bonne foi joue un rôle ou elle n'en joue pas. Par ailleurs, aucune règle du Code n'interdit au possesseur de joindre sa possession à celle de son auteur²⁹. Au contraire, le texte de l'article 2912 C.c.Q. prévoit que l'ayant cause à titre particulier peut joindre sa possession à celle de son auteur.

Le second alinéa de l'article 2920 C.c.Q. est donc totalement inutile. Le professeur Lamontagne souligne également que cette disposition ne se rattache à rien³⁰. Une telle conclusion va à l'encontre de la présomption de l'article 41 de la *Loi d'interprétation* qui prévoit que « [t]oute disposition d'une loi est réputée avoir pour objet de reconnaître des droits, d'imposer des obligations ou de favoriser l'exercice des droits, ou encore de remédier à quelque abus ou de procurer quelque avantage »³¹. Cet article codifie le principe de l'effet utile voulant que le législateur ne parle pas pour ne rien dire. Il s'agit d'un principe important en matière d'interprétation. Comme le souligne le professeur Côté, il « ne se présente pas comme une règle de caractère absolu : il ne faut pas lui demander plus que ce qu'il peut donner »³². Il n'oblige pas le lecteur à interpréter un texte de manière à ce qu'il ait un effet utile, mais l'invite plutôt à tenter de lui donner un tel effet. L'interprète doit également respecter le second alinéa de l'article 41 qui précise qu'« [u]ne telle loi reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet et l'exécu-

29. Rien ne s'oppose à ce qu'un possesseur de bonne ou de mauvaise foi joigne sa possession à celle de son auteur même si celui-ci est de mauvaise foi (voir P.-C. LAFOND, précité, note 5, p. 1120 et s. ; D.-C. LAMONTAGNE, précité, note 5, p. 436 ; D. VINCELETTE, précité, note 5, p. 22 ; Louise ROLLAND, « La bonne foi dans le *Code civil du Québec* : du général au particulier », (1996) 26 *R.D.U.S.* 377, 391 et s.).

30. Voir D.-C. LAMONTAGNE, précité, note 5, p. 467.

31. L.R.Q., c. I-16.

32. Voir P.-A. CÔTÉ, précité, note 2, p. 351. Voir aussi, en ce sens, L.-A. JETTÉ, « De l'interprétation des lois », (1923) 1 *R. du D.* 278, 281.

tion de ses prescriptions suivant leurs véritables sens, esprit et fin ». Constatant l'absurdité de la seule interprétation donnant un sens au second alinéa de l'article 2920 C.c.Q., l'interprète devrait conclure qu'il est sans effet.

Malgré la similitude des deux textes, cette conclusion ne saurait être transposée à l'article 2253 C.c.B.C., parce qu'il ne s'appliquait pas à la même situation : le texte du *Code civil du Québec* ne peut s'appliquer qu'en matière mobilière puisque c'est la seule situation où la bonne foi du possesseur joue un rôle, tandis que son pendant, dans le *Code civil du Bas Canada*, ne s'appliquait qu'en matière immobilière. Or, l'article 2919 C.c.Q. rend inutile la jonction de possessions en posant le principe que le possesseur de bonne foi d'un meuble en acquiert la propriété par trois ans à compter de la dépossession du propriétaire. En revanche, le second alinéa de l'article 2253 C.c.B.C., contrairement à celui de l'article 2920 C.c.Q., avait une portée importante puisque la prescription des immeubles ne dépend pas du moment où le propriétaire a été dépossédé, mais de la durée de la possession de celui qui soulève la prescription, d'où l'intérêt pour le possesseur d'un immeuble de joindre sa possession à celle de son auteur. Le possesseur de bonne foi d'un immeuble pouvait joindre sa possession à celle de son auteur de bonne foi pour compléter le délai abrégé de dix ans. L'article 2253 C.c.B.C. permettait au possesseur de bonne foi, pour compléter le délai abrégé de dix ans, de joindre sa possession à celle de son auteur dans la mesure où celui-ci était de bonne foi lors de l'obtention de son titre, même si sa bonne foi n'existait plus lors de son entrée en possession. Il n'avait pas pour effet d'empêcher le possesseur de bonne foi dont l'auteur était de mauvaise foi de joindre sa possession à celle de son auteur : l'article 2253 C.c.B.C. ne s'appliquait pas dans cette hypothèse et le délai était alors de trente ans³³.

La présence de l'article 2920 dans le Code peut s'expliquer assez simplement : lorsque le législateur a supprimé la règle particulière qui s'appliquait au possesseur de bonne foi en matière immobilière, celle qui venait préciser le moment où devait exister la bonne foi a été oubliée³⁴. Si on consulte l'ensemble des projets ayant mené

33. Le délai de droit commun prévu à l'article 2242 C.c.B.C. s'appliquait.

34. Voir D.-C. LAMONTAGNE, précité, note 5, p. 467.

Cette impression se confirme à la lecture des parlementaires ayant mené à l'adoption des dispositions relatives à la prescription (voir QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, Sous-commission des institutions, 1^{re} sess., 34^e légis., 4 décembre 1991, n° 29 et 10 décembre 1991, n° 33).

à la réforme, on constate qu'ils prévoyaient tous, en matière immobilière, des règles particulières applicables au possesseur de bonne foi, dont une règle qui reprenait en substance l'article 2253 C.c.B.C qui allait devenir l'article 2920 C.c.Q.³⁵. En raison du nouveau régime mis en place par le *Code civil du Québec*, l'article 2920 pourrait donc être considéré comme un vestige dont le premier alinéa peut avoir un sens nouveau mais dont le second alinéa n'a pas de sens.

* * *

L'article 2920 C.c.Q. devrait être révisé. On pourrait certes, par une lecture littérale du premier alinéa, empêcher le possesseur de mauvaise foi de bénéficier de la prescription, mais en raison de notre tradition, il serait très surprenant que les tribunaux adoptent cette position. Faute de modifications, cet article peut difficilement conduire à des résultats choquants. Une reformulation visant à préciser sa portée, c.-à-d. en indiquant clairement que son champ d'application se limite à la prescription des meubles par le possesseur de bonne foi, est néanmoins souhaitable. Le premier alinéa pourrait donc être maintenu bien que son utilité soit limitée. Il s'agirait alors d'une règle nouvelle. Le second alinéa n'a aucun effet dans l'état actuel des textes. Pour qu'il trouve une quelconque utilité, on pourrait aussi modifier l'article 2919 C.c.Q. qui pose le principe que le possesseur de bonne foi d'un meuble en acquiert la propriété par trois ans à compter de la dépossession du propriétaire, puisque c'est ce texte qui rend inutile la jonction de possessions prévue à l'article 2920 C.c.Q. La formulation de l'article 2919 C.c.Q. pourrait s'inspirer de celle de l'article 2917 C.C.Q. et se lire comme suit : « Celui qui, pendant trois ans, a possédé un meuble de bonne foi en acquiert la propriété ». Ainsi modifiée, la règle relative à la prescription des meubles par le possesseur de bonne foi serait fondée, comme en matière immobilière, sur la durée de sa possession et non pas sur le temps écoulé depuis la dépossession du propriétaire. La jonction de possessions prévue au second alinéa de l'article 2920 C.c.Q. aurait alors un rôle à jouer. Il s'agirait là d'une modification importante des règles applicables en la matière dont l'opportunité

35. Voir les articles 41, 42 et 43 du livre 7 du *Projet de Code civil* de l'Office de révision du Code civil (*Rapport sur le Code civil du Québec*, vol. 1, Québec, Éditeur officiel, 1977 (1978)) ; les articles 3098 et 3101 de l'avant-projet de loi intitulé *Loi portant réforme du Code civil du Québec du droit de la preuve et de la prescription et du droit international privé*, 1988.

est à tout le moins discutable³⁶. Il serait donc peut-être plus indiqué de simplement retirer du Code le second alinéa de l'article 2920 C.c.Q.

La comparaison des articles 2253 du *Code civil du Bas Canada* et 2920 du *Code civil du Québec* illustre à quel point la portée d'un texte varie selon le contexte dans lequel il se situe et met en lumière l'importance de situer un texte particulier par rapport à l'ensemble du texte législatif à l'intérieur duquel il s'inscrit³⁷. Cette « contextualisation » fait apparaître que de grandes différences existent entre l'article 2920 C.c.Q. et l'article 2253 C.c.B.C. L'interprétation la plus plausible de l'article 2920 C.c.Q. montre que le contexte peut avoir pour effet de transformer le sens d'un texte et peut même avoir pour effet de lui enlever toute portée. L'article 2253 C.c.B.C. s'appliquait à la possession de bonne foi des immeubles. Il avait pour fonction d'établir le moment où la bonne foi devait exister pour prescrire et pour profiter de la jonction des possessions. L'article 2920 C.c.Q. porte sur la possession de bonne foi des meubles. La seule fonction qu'on peut lui donner est d'établir une règle particulière servant à déterminer le moment où la bonne foi doit exister. Quoi qu'en dise le ministre de la Justice, l'article du *Code civil du Québec* ne peut donc pas être considéré comme reprenant en substance celui du *Code civil du Bas Canada*, même s'il le reprend formellement.

36. Les codificateurs de 1866 ont expliqué l'adoption de la règle selon laquelle le possesseur qui invoque les effets de la prescription n'a pas à établir une possession de trois ans comme suit : « Ce n'est pas précisément par une possession continue de trois ans, mais par une possession actuelle plus de trois ans après la dépossession, que la prescription a lieu. Le possesseur est par là dispensé de rechercher la possession de ses auteurs pour s'en aider, ce qui serait difficile, vu les mutations fréquentes des meubles et des objets de commerce » (*Code civil du Bas Canada, Premier, Second et Troisième Rapports*, Québec, Desbarats, 1865, art. 119 ; commentaire, p. 438).

37. Sur l'importance du contexte, voir P.-A. CÔTÉ, précité, note 2, p. 79 et 355 et Charlotte LEMIEUX, « Éléments d'interprétation en droit civil », (1994) 24 *R.D.U.S.* 225, 239.