

DU NOUVEAU AU SUJET DE L'ARTICLE 19.2 DE LA LOI FAVORISANT LA RÉFORME DU CADASTRE QUÉBÉCOIS

François BROCHU

Volume 112, numéro 3, décembre 2010

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1044793ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1044793ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

BROCHU, F. (2010). DU NOUVEAU AU SUJET DE L'ARTICLE 19.2 DE LA LOI FAVORISANT LA RÉFORME DU CADASTRE QUÉBÉCOIS. *Revue du notariat*, 112(3), 475–490. <https://doi.org/10.7202/1044793ar>

**DU NOUVEAU AU SUJET DE
L'ARTICLE 19.2 DE LA LOI FAVORISANT
LA RÉFORME DU CADASTRE QUÉBÉCOIS**

François BROCHU*

La raison d'être de l'article 19.2	478
L'affaire <i>Désilets</i> ou la portée de l'article 19.2 vue par la Cour supérieure.	480
Analyse du jugement	484
Conclusions à tirer de l'affaire <i>Désilets</i> pour la pratique notariale.	488

* LL.D., notaire, professeur titulaire à la Faculté de droit de l'Université Laval.

L'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹ a fait couler beaucoup d'encre et suscité bon nombre d'interrogations depuis son entrée en vigueur le 23 juin 1992. Dans les années qui ont suivi son adoption, nous avons qualifié d'« énigmatique »² cet article que les praticiens désignent souvent par son seul numéro tant la règle qu'il édicte est, sinon de notoriété publique, largement connue de la communauté notariale. Pour mémoire, ou à l'intention des rares juristes qui n'auraient pas encore eu l'occasion de le lire, en voici le texte :

19.2 À compter de l'inscription visée à l'article 19.1, la description du lot contenue dans le titre d'acquisition du propriétaire et dans les actes constatant les charges, privilèges et hypothèques et autres droits affectant ce lot, est présumée concorder avec celle du lot montré sur le plan de rénovation. En cas de discordance, la description contenue dans ce titre ou dans ces actes n'a pas à être corrigée par l'obtention d'un jugement ou autrement.

Ce titre, ces actes et l'inscription qui en a été faite ne peuvent être invalidés sous le seul motif que la description qu'on y trouve ne concorde pas avec celle du lot rénové.

Avec le temps, au fil de la progression des travaux de rénovation cadastrale, mon collègue Berthier Beaulieu³, arpenteur-géomètre et professeur à l'Université Laval, et moi croyons avoir réussi, comme d'autres⁴, à dissiper une bonne partie du mystère qui entourait l'article 19.2. Au moyen d'études de cas réels, nous avons eu l'opportunité de discuter de sa portée avec des centaines de

1. L.R.Q., c. R-3.1 ; *Loi modifiant la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois et d'autres dispositions législatives*, L.Q. 1992, c. 29, art. 7. Il a été modifié, le 1^{er} janvier 1994, par la *Loi modifiant diverses dispositions législatives relatives au cadastre*, L.Q. 1993, c. 52, art. 31.

2. François BROCHU et Berthier BEAULIEU, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale », (1999) 101 *R. du N.* 11, 33.

3. Berthier BEAULIEU, *Le bornage*, 2^e éd., collection Bleue, Série Répertoire de droit de la Chambre des notaires du Québec, Montréal, Wilson & Lafleur, 2010, par. 47, 53 à 56, 76, 103 et 104 ; Berthier BEAULIEU, *Le certificat de localisation*, 2^e éd., collection Bleue, Série Répertoire de droit de la Chambre des notaires du Québec, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, par. 65 à 67.

4. Voir notamment Pierre DUCHAINE et Denys-Claude LAMONTAGNE, *La rénovation cadastrale*, collection Bleue, Série Répertoire de droit de la Chambre des notaires du Québec, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004.

notaires et d'arpenteurs-géomètres, lors d'une trentaine de journées de formation professionnelle données un peu partout au Québec de septembre 2004 à avril 2010⁵. Des commentaires ponctuels sur l'article 19.2 ont également été publiés, dans cette revue, à l'intérieur de chroniques de jurisprudence sur la prescription acquisitive⁶. Les commentaires émis dans ces chroniques n'ont pas été rédigés en réaction à des décisions des tribunaux fondées sur cette disposition législative, la jurisprudence ayant plutôt été muette à son sujet avant l'affaire *Désilets*, rendue en juin 2010, qui constituera le cœur de notre propos⁷. Les chroniques de jurisprudence publiées ces dernières années visaient principalement à évoquer l'historique de l'article 19.2 et à faire comprendre sa raison d'être. Elles soulignaient le manque de confiance des praticiens qui préféreraient, dans certains cas, requérir des jugements en prescription acquisitive au lieu de s'appuyer sur l'effet correcteur de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* lors d'une discordance entre les titres de propriété, les anciens plans cadastraux et le plan de rénovation cadastrale.

La raison d'être de l'article 19.2

À titre de rappel, le but visé par le premier alinéa de l'article 19.2 est de faire concorder, au moyen d'une présomption heureuse-

5. « La pratique professionnelle dans le cadastre du Québec », cours de formation professionnelle donnés en collaboration avec la Chambre des notaires du Québec, l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec et le ministère des Ressources naturelles et de la Faune. Nous profitons de l'occasion pour remercier Julien Arsenault, Marc Lasnier et Jean Thibault, arpenteurs-géomètres à la direction générale de l'arpentage et du cadastre, pour leur aide inestimable dans la conception de ces journées de formation, de même que les arpenteurs-géomètres du ministère qui nous ont accompagnés lors de ces cours et qui ont répondu à bon nombre de questions des participants : Norman Lalanne, Hélène Julien, Danielle Latulippe, Bruno Fournier et Ginette Normand. Cette formation fait maintenant partie intégrante des programmes de DESS en droit notarial et de Baccalauréat en sciences géomatiques de l'Université Laval. Les étudiants en notariat et en arpentage sont appelés à travailler ensemble afin de développer, d'une part, une vision pluridisciplinaire de la rénovation cadastrale et de trouver, d'autre part, des solutions satisfaisantes à des problèmes concrets de discordance.

6. François BROCHU, « Prescription acquisitive et publicité des droits », (2006) 108 *R. du N.* 197, 209 ; François BROCHU, « Prescription acquisitive et publicité des droits », (2007) 109 *R. du N.* 155, 165 et s. ; François BROCHU, « Prescription acquisitive et publicité des droits », (2008) 110 *R. du N.* 225, 236 et s. ; François BROCHU, « Prescription acquisitive, publicité des droits et bornage », (2010) 112 *R. du N.* 213, 217 et s.

7. *Désilets (Re)*, 2010 QCCS 5384.

ment réfragable⁸, la *description* d'un lot contenue dans les titres de propriété avec celle du plan de rénovation cadastrale. L'expression « description d'un lot » couvre le numéro du lot, sa superficie, ses mesures et sa position relative. Par conséquent, les problèmes de discordance mis en lumière par la rénovation cadastrale n'obligent plus les propriétaires à entreprendre des démarches longues et coûteuses pour faire corriger leurs titres, ce qui avait pour effet de ralentir considérablement les opérations de rénovation cadastrale avant 1992⁹. Le plan déposé par le rénovateur est présumé l'emporter sur la description des lots contenue dans les titres de propriété et sur les anciens plans de cadastre. À moins de réussir à renverser la présomption, il devient impossible, comme l'indique le second alinéa de l'article 19.2, de demander l'annulation d'un acte ou de contester la validité de son inscription sous le seul prétexte qu'il ne concorde pas avec le cadastre rénové. Le deuxième alinéa de l'article 3027 C.c.Q. édicte, par ailleurs, une présomption semblable à celle de l'article 19.2. Cette présomption du Code civil vise les *modifications* apportées aux plans préparés par les rénovateurs, lesquelles résultent de l'intégration de « plans cadastraux parcellaires » à la base de données cadastrales. Autrement dit, les plans parcellaires servent à modifier, comme l'autorise l'article 3043 C.c.Q., les plans de rénovation cadastrale de manière à répondre aux différents besoins des propriétaires fonciers et du ministre des Ressources naturelles et de la Faune. Les plans parcellaires sont ensuite intégrés, quotidiennement, au plan cadastral global¹⁰ qui est tenu sur support informatique. Ce plan bénéficie de la présomption de l'article 3027 C.c.Q.¹¹ qui a la même force que celle de l'article 19.2. En un mot, la présomption de l'article 19.2 concerne les opérations d'arpentage réalisées en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*,

8. Si le législateur avait eu pour malheur de prévoir une présomption irréfragable d'exactitude (par l'emploi du mot *réputé* au lieu de *préssumé* ; art. 2847 C.c.Q.), la moindre erreur commise par les arpenteurs-géomètres mandatés pour procéder à la rénovation cadastrale aurait été impossible à corriger.
9. VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, *Rapport à l'Assemblée nationale*, année financière terminée le 31 mars 1989, p. 109, par. 6.29 : « La réalisation des plans cadastraux est ralentie lorsque l'occupation réelle diffère de celle décrite aux titres de propriété. Seul un jugement de la cour, obtenu à la demande des propriétaires, permet de statuer sur les limites de propriété ».
10. Le registre foncier du Québec en ligne offre la possibilité de consulter le « plan de rénovation » et le « plan global » sur lesquels sont représentés les lots rénovés. Le premier porte une date, celle du dépôt du plan par lequel la rénovation cadastrale a été implantée dans un secteur. Le second ne porte pas de date puisqu'il est actualisé tous les jours : il intègre toutes les opérations cadastrales faites quotidiennement, à l'échelle de la province, en territoire rénové.
11. *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57, art. 155 *in fine*.

tandis que la présomption de l'article 3027 C.c.Q. s'applique aux opérations cadastrales effectuées sur la base de l'article 3043 C.c.Q.

L'affaire *Désilets* ou la portée de l'article 19.2 vue par la Cour supérieure

Après des années de silence, la Cour supérieure s'est enfin prononcée, le 30 juin dernier, sur la portée de l'article 19.2¹². Cela devrait rassurer bon nombre de praticiens qui hésitaient à se prévaloir d'une disposition qui n'avait pas encore subi le test d'une interprétation judiciaire¹³.

Les faits qui ont donné naissance à l'affaire *Désilets* sont simples et constituent un classique du genre. Le demandeur avait acquis, en 1962, une partie du lot 288. Lors de la rénovation cadastrale déposée en 2008, le rénovateur constata que Simon Désilets exerçait, en réalité, son titre sur une partie du lot 287. Cette discordance fut signalée par le rénovateur dans le « document joint » au plan de rénovation cadastrale qui est facilement disponible dans le registre foncier. Rappelons que c'est à partir des informations contenues dans le « document joint » qu'est générée la concordance inscrite à l'index des immeubles d'un lot rénové. En l'occurrence, l'index des immeubles du lot 3 294 251, appartenant à monsieur Désilets, signalait que ce lot correspondait à une partie du lot 287 alors que son titre d'acquisition faisait plutôt référence à une partie du lot 288. Le notaire appelé à préparer l'acte de vente de la propriété de Simon Désilets découvrit que l'un des auteurs de ce dernier avait acquis des parties des lots 287 et 288 entre 1894 et 1906. Cet auteur n'avait, toutefois, subséquentement vendu que des parties du lot 288, ce qui rendait inexistante la chaîne des titres de monsieur Désilets sur le lot 287. Les dimensions du lot rénové ne posaient, pour leur part, aucun problème : elles concordait parfaitement avec celles indiquées dans les titres publiés sur le lot 288.

12. *Désilets (Re)*, précité, note 7.

13. M. ZACCARDELLI, P. DUCHAINE et D.-C. LAMONTAGNE, *loc. cit.*, note 4, par. 192 et 193 : « [...] il sera très important de connaître la position des tribunaux relativement à l'interprétation de cet article. Dans l'attente d'une position claire de nos tribunaux, compte tenu que l'article 19.2 ne met pas fin aux contestations ultérieures, et compte tenu des difficultés d'interprétation découlant de cet article, nous ne pouvons que recommander aux notaires, malgré l'objectif visé par cet article, de procéder aux correctifs appropriés, surtout lorsqu'une entente peut être conclue. »

Confronté au problème de titre du vendeur, le notaire chargé de rédiger l'acte de vente présenta une « requête introductive d'instance en reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription trentenaire » en s'appuyant sur les dispositions du *Code civil du Bas Canada*. Cette façon de procéder est tout à fait correcte¹⁴. Le notaire aurait cependant pu choisir de présenter une « requête introductive d'instance en attribution judiciaire du droit de propriété » en invoquant l'article 2918 C.c.Q. Cela aurait grandement facilité sa preuve puisqu'il lui aurait suffi de démontrer que le demandeur était en possession utile du bien depuis dix ans au lieu de prouver que sa possession trentenaire, entièrement réalisée sous le régime de l'ancien code, remontait à 1964¹⁵.

Il est important de souligner que le demandeur alléguait, dans la requête que nous avons eu le loisir de consulter, qu'aucune inscription contraire à ses droits n'apparaissait au registre foncier. La requête indiquait, de plus, qu'aucune des désignations contenues dans la chaîne des titres du demandeur « n'a fait historiquement ou actuellement l'objet de contestation connue de la part des voisins ou de quiconque ; les voisins actuels [...] reconnaissent à Simon Désilets, le Demandeur, par leur affidavit respectif, la propriété du lot faisant l'objet des présentes ».

Pourquoi avoir invoqué la prescription acquisitive alors que le risque de renversement de la présomption de l'article 19.2 était pratiquement nul ? Le notaire répondit à cette question, de manière astucieuse, dans les deux derniers paragraphes de sa requête, évitant ainsi le risque d'être taxé d'incohérence :

17. L'objectif de la présente requête est de permettre au Demandeur d'obtenir un bon titre de propriété sur son immeuble compte tenu de la différence de numéro de lot erronément mentionné aux titres de propriété, erreur qui selon les dispositions de l'article 19.2 de la *Loi sur la Réforme cadastrale* devrait ou pourrait être automatiquement rectifiée par cette loi.

18. Par souci de prudence et compte tenu de la difficulté actuelle d'interprétation de cet article 19.2 dans la doctrine, les tribunaux ne

14. *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, précitée, note 11, art. 143, al. 2.

15. Rappelons que le paiement des taxes foncières ne constitue pas une preuve de possession. Voir notamment : *Trépanier c. Leblanc*, 2009 QCCS 5842 ; *Goorts c. Hannan-Mason*, 2008 QCCS 1421, par. 17, 18 et 99 ; *Bolduc c. Fortier*, 2008 QCCS 3799, par. 42 à 57 ; *Vanier c. Gestion Gérace ltée*, 2008 QCCS 2727, par. 30 et 46 à 51.

semblant pas s'être vraiment prononcés actuellement sur la signification ou la portée de cet article, le Demandeur présente cette requête afin d'avoir un bon titre de propriété sur son immeuble.

Le notaire ajouta enfin, après sa conclusion principale relative à la prescription du lot 3 294 251, la conclusion suivante :

SUBSIDIAIREMENT, si le tribunal en venait à la conclusion que la présente requête est inutile, puisque le problème dont souffrent les titres de propriété du Demandeur sur cet immeuble serait couvert et automatiquement rectifié par les dispositions de l'article 19.2 de la *Loi sur la Réforme cadastrale*, **DÉCLARER**, si possible avec motivation, que par l'article 19.2 de cette loi, l'erreur de numéro de lot dans les titres du Demandeur a été automatiquement rectifiée par cette loi. [nos soulignés]

C'était tendre une belle perche au tribunal¹⁶. Dommage, comme nous le verrons, que le juge ne l'ait saisie qu'à moitié.

16. D'après nos recherches, une vingtaine de requêtes non contestées ont été présentées à la Cour supérieure en 2010 afin de régulariser, par prescription, des problèmes de concordance entre des titres de propriété et des lots rénovés. Nous avons examiné la plupart de ces requêtes (les jugements étant trop succincts pour avoir une vision d'ensemble des problèmes soulevés) grâce à la collaboration d'Andy-Fay Provencher, étudiante au programme de DESS en droit notarial de l'Université Laval, à qui nous souhaitons exprimer nos remerciements. Aucune des requêtes ayant conduit à l'obtention des jugements mentionnés ci-après ne faisait référence à l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* ou à l'article 3027 C.c.Q. Les demandeurs avaient systématiquement choisi d'appuyer leur requête sur la prescription acquisitive même s'il n'existait, dans ces dossiers, aucun risque de renversement de la présomption de l'article 19.2. En effet, les requêtes indiquaient, systématiquement, que personne ne contestait le droit de propriété des demandeurs et/ou qu'aucune inscription contraire aux droits des demandeurs n'apparaissait au registre foncier. Voir : *Beaudoin (Succession de) c. Andrew*, 2010 QCCS 191 ; *Blouin et Courcy*, 2010 QCCS 1910 ; *Bouchard c. Dufour (Succession de)*, 2010 QCCQ 4414 ; *6568181 Canada inc. c. Trois-Rivières (Ville de)*, 2010 QCCS 2368 ; *Aménagements René Drouin inc.*, 2010 QCCS 2739 ; *Baillargeon c. Plante*, 2010 QCCS 3896 ; *Côté c. Québec (Ville de)*, 2010 QCCS 1314 ; *Corporation financière Alpha (CFA) inc.*, 2010 QCCS 3894 ; *Couillard*, 2010 QCCS 1315 ; *Durand c. Pontbriand-Guyon*, 2010 QCCS 2342 ; *Fiset c. Bourque*, 2010 QCCS 4882 ; *Langlais c. Bécotte*, 2010 QCCS 2367 ; *Manoir Champlain inc.*, 2010 QCCS 1972 ; *Paquet et Bouchard*, 2010 QCCS 1246 ; *Placements Mersol c. Terrassement Alain Cloutier inc.*, 2010 QCCS 96 ; *Robitaille et Thibault*, 2010 QCCS 4344 ; *Therrien et Bergeron*, 2010 QCCS 660.

La requête présentée dans le cadre de l'affaire *Désilets* était donc particulièrement intéressante puisqu'elle mettait, pour la première fois nous semble-t-il, en opposition la prescription acquisitive et l'article 19.2. Elle demandait, de plus, au tribunal de se prononcer sur la portée de cet article, ce qui n'avait jamais été fait.

La requête fut présentée à monsieur le juge Michel Richard le 23 février 2010. Après un rappel des faits, il procéda à une analyse poussée de l'article 19.2. S'interrogeant ensuite sur l'utilité du jugement demandé en l'espèce, le juge Richard souleva le fait que « la procédure en cause n'implique qu'une seule partie, le demandeur. Le jugement demandé ne pourrait donc lier ceux qui ne sont pas partie »¹⁷.

Vu leur importance, nous nous permettons de reproduire intégralement les motifs et le dispositif du jugement. Nous les commenterons ensuite.

[56] En conclusion, ces diverses réflexions nous amènent donc à proposer la démarche suivante pour l'application de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* :

[57] Si l'examen des titres révèle une des deux éventualités suivantes afin d'appliquer l'article 19.2 :

- a. Erreurs de concordance dans les dimensions des lots ;
- b. Erreur de concordance dans la numération des lots ;

Et si le notaire instrumentant constate et reçoit l'absence de toute contestation des propriétaires des lots contigus au fonds concerné par rapport aux discordances et que cette absence de contestation peut être confirmée par un affidavit signé par chacun des propriétaires voisins ou par leurs ayants droits et par déclaration notariée des propriétaires ;

Alors, pour blinder les titres, la demande en justice ne semble pas nécessaire et utile.

[58] Considérant que les démarches proposées et discutées plus haut ont toutes été faites, mais séparément, puisque la preuve a été soumise par affidavit et que l'acte notarié qu'aurait pu recevoir le notaire avec les mentions discutées n'a pas été préparé.

[59] Considérant qu'il y a lieu de faire droit à la conclusion demandée suivant la preuve soumise tant par affidavit que par document ;

[60] Considérant qu'il serait non productif de retourner le dossier aux fins de se conformer à ce que soumis ;

17. *Désilets (Re)*, précité, note 7, par. 43.

[61] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[62] **DÉCLARE** que le demandeur a acquis, par prescription acquisitive trentenaire, le droit de propriété de l'immeuble suivant : [...] [nos soulignés]

En d'autres mots, le juge a reconnu que le demandeur était propriétaire du lot 3 294 251, non pas parce qu'il était fondamental, dans les circonstances, qu'un jugement régularise son titre – la sécurité du titre du demandeur n'aurait pas été compromise si le juge avait rejeté la demande en prescription –, mais pour des raisons d'efficacité ou de « productivité » qui paraissent circonstancielles. En faisant droit à la demande principale¹⁸, le tribunal nous semble avoir voulu récompenser le notaire et son client pour les efforts qu'ils ont consacrés à la préparation d'une requête qui exprimait clairement (et sans doute pour la première fois dans nos annales judiciaires) le malaise ressenti par bon nombre de praticiens à l'égard de la portée de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*. Le juge Richard donne l'impression d'avoir cherché à rendre une décision produisant tous les effets désirés par le notaire chargé de préparer l'acte de vente du lot 3 294 251, au risque de créer un peu de confusion. À notre avis, l'essence de la décision du juge Richard réside dans son analyse de l'article 19.2 et dans la démarche qu'il propose pour dissiper le sentiment d'inconfort que suscite cette disposition législative. Il aurait toutefois été préférable, comme nous le démontrerons, que la requête principale soit rejetée vu la force que le magistrat accorde à l'article 19.2.

Analyse du jugement

On se serait attendu à ce que le juge Richard rejette la demande principale portant sur la prescription acquisitive et qu'il déclare, comme le suggérait la demande subsidiaire contenue dans la requête, que « par l'article 19.2 [...], l'erreur de numéro de lot dans les titres du Demandeur a été automatiquement rectifiée ». À cet égard, la décision est étonnante.

Le juge reconnaît, dans un premier temps, une force importante à la présomption de l'article 19.2 :

18. Cette demande se lisait comme suit dans la requête : « DÉCLARER que le Demandeur a acquis, par prescription acquisitive trentenaire, le droit de propriété de l'immeuble suivant : [...] ».

[22] [...] le législateur, en adoptant l'article 19.2, a accordé une importance spéciale aux situations qui impliquent une concordance dans les titres que ce soit en terme de dimension ou simplement de mauvaise désignation. Cette discordance n'a pas à être corrigée par l'obtention d'un jugement.

[23] Les termes utilisés par le législateur sont forts et porteurs d'une intention on ne peut plus claire.

[24] Le Tribunal interprète l'usage de ces mots comme l'indication que le processus de la réforme cadastrale se charge de régler ces discordances en raison des démarches obligatoires et structurées imposées par la réforme.

Il accorde, dans un deuxième temps, une grande importance aux actes notariés en général et, plus particulièrement, à l'acte de vente qui devait subséquentement porter sur le lot 3 294 251 :

[44] D'ailleurs, qu'apporterait de plus un jugement à rendre dans le contexte du présent dossier où tous les voisins reconnaissent le titre du demandeur, sa contenance et l'exactitude de la conformité du lot rénové avec la possession et l'occupation du demandeur.

[45] Mais alors, pourquoi ne pas simplement procéder par acte notarié qui constitue un acte authentique, selon l'article 2814 C.c.Q.

[46] En vertu de l'article 2819 C.c.Q., l'acte notarié signé par les parties constitue un acte authentique à l'égard de tous les signataires et [il fait preuve] des déclarations des parties qui se rapportent directement à l'acte juridique.

[50] [...] En somme, le notaire procure une « valeur ajoutée » aux actes qu'il prépare tandis que le jugement du magistrat, bien qu'inspirant respect et déférence, puisse s'être appuyé sur des faits s'avérant erronés subséquentement. La caractéristique fondamentale de la profession notariale se manifeste dans la recherche de la véracité (et son exactitude) et de la figer dans l'airain. Nous opinons que ce constat dissipera les appréhensions des notaires quant à l'application de l'article 19.2 [...].

Dans un troisième temps, le juge conclut que le demandeur a acquis, par prescription acquisitive, le droit de propriété du lot 3 294 251, droit dont l'existence reposait auparavant sur un titre vicié par une erreur de désignation cadastrale. C'est ici que le raisonnement du juge étonne. Nous déplorons qu'il n'ait pas saisi, d'une manière plus ferme, la perche que lui avait tendue le deman-

deur et qu'il n'ait pas appuyé sa décision sur l'article 19.2 dont il avait pourtant reconnu la force. Il paraît contradictoire d'affirmer que cet article « se charge de régler les discordances » et d'appliquer, par la suite, un remède différent, soit la prescription acquisitive, pour corriger le problème de discordance mis en évidence par le demandeur.

Le juge semble accorder une importance secondaire à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* en raison de l'absence d'acte de vente dans lequel auraient été consignées les déclarations des voisins à l'effet qu'ils ne contestent pas la validité du titre du demandeur. Autrement dit, le tribunal subordonne l'application de la présomption de l'article 19.2 à des déclarations faites devant notaire et rapportées dans un acte de vente. Il s'agit d'une exigence superflète qui réduirait considérablement, si on devait la respecter, la portée de la présomption légale en empêchant qu'elle bénéficie aux propriétaires dont le titre a été publié avant la rénovation cadastrale.

L'article 2846 C.c.Q. dispose que « la présomption est une conséquence que *la loi* ou le tribunal *tire d'un fait connu à un fait inconnu* »¹⁹. L'article 2847 C.c.Q. ajoute que « la présomption légale est celle qui est spécialement attachée par la loi à certains faits ; elle dispense de toute autre preuve celui en faveur de qui elle existe. » Dans le cas qui nous occupe, le « fait connu » est la rénovation cadastrale qui montre la propriété de Simon Désilets sur un plan et qui lui attribue le numéro 3 294 251 du cadastre du Québec. La présomption légale de l'article 19.2 permet de tirer de ce fait connu un fait inconnu, soit que Désilets, malgré l'erreur qui s'était produite dans sa chaîne des titres, est véritablement propriétaire du lot 3 294 251

19. L'italique est de nous. Les dictionnaires juridiques proposent des définitions semblables pour le mot « présomption » ; Hubert REID, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, p. 448 : « Raisonnement juridique en vertu duquel, de la preuve d'un fait certain, on induit l'existence d'un autre fait que l'on veut prouver. » ; Gérard CORNU, *Vocabulaire juridique*, 7^e éd., Paris, P.U.F., 2005, p. 699 : « Conséquence que la loi ou le juge tire d'un fait connu (p. ex. la date de naissance et celle du mariage) à un fait inconnu (par ex. la paternité) dont l'existence est rendue vraisemblable par le premier, procédé technique qui entraîne, pour celui qui en bénéficie, la dispense de prouver le fait inconnu, difficile ou impossible à établir directement, à charge de rapporter la preuve plus facile du fait connu (d'où un déplacement de l'objet de la preuve) mais sous réserve, lorsque la présomption est réfragable, de la preuve, par son adversaire, de l'inexistence du fait inconnu présumé (d'où, en ce cas, un renversement de la charge de la preuve). »

montré au cadastre. La *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* n'ayant pas élaboré la présomption de l'article 19.2 sur la base d'une déclaration notariée, cette présomption produit ses effets sans qu'il ne soit nécessaire de suivre la démarche formaliste proposée par le juge Richard. Comme l'écrivent nos collègues Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée :

L'effet principal de la présomption légale est d'alléger le fardeau de la preuve. Elle dispense de toute autre preuve celui en faveur de qui elle existe. Sa valeur probante varie selon qu'elle est simple ou absolue.

[...] La présomption simple, appelée aussi présomption *juris tantum*, est celle qui peut être réfutée par une preuve contraire. [...]. Lorsque la présomption simple n'est pas réfutée, le tribunal est lié par sa valeur probante déterminée par le législateur.²⁰ [nos soulignés]

La présomption de l'article 19.2 n'a pas besoin, pour produire ses effets, de s'appuyer sur un acte, fut-il notarié, ou sur une déclaration assermentée²¹. Les affidavits et les déclarations notariées des propriétaires voisins, auxquels fait référence le juge, ne font que renforcer la présomption, c'est-à-dire limiter le risque qu'elle puisse être renversée par une preuve contraire dans la mesure où un tel risque existe. Il n'y avait, en l'espèce, aucun risque sérieux que la présomption soit contestée puisque aucune inscription contraire aux droits du demandeur n'apparaissait au registre foncier.

En déclarant Simon Désilets propriétaire du lot 3 294 251 par le jeu de la prescription acquisitive, le juge facilitait la revente de son lot même si cette conclusion n'était pas nécessaire pour régulariser son titre. Il aurait été préférable, comme demandé de manière subsidiaire dans la requête, que le juge déclare que l'erreur de numéro de lot dans les titres du demandeur avait été automatiquement rectifiée par l'article 19.2, d'autant que la présomption était, de l'avis même du juge, difficilement réfutable dans les circonstances.

20. Jean-Claude ROYER et Sophie LAVALLÉE, *La preuve civile*, 4^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, par. 781 et 784.

21. Une présomption légale se distingue d'une présomption de fait. Voir notamment Léo DUCHARME, *Précis de la preuve*, 6^e éd., « collection bleue », Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, par. 632 : « À la différence de la présomption légale, qui est une conséquence que la loi tire d'un fait connu à un fait inconnu, la présomption de fait est une conséquence que le tribunal dégage de faits établis devant lui. Au sujet des présomptions de fait, l'article 2849 C.c.Q. se contente d'énoncer que : "[l]es présomptions qui ne sont pas établies par la loi sont laissées à l'interprétation du tribunal qui ne doit prendre en considération que celles qui sont graves, précises et concordantes". »

Conclusions à tirer de l'affaire *Désilets* pour la pratique notariale

Le notaire chargé de rédiger l'acte de vente d'un immeuble représenté sur un plan de rénovation cadastrale ne correspondant pas à l'ancien cadastre ou à la description du lot contenue dans les titres du vendeur doit se poser la question suivante : existe-t-il un risque que la présomption légale de l'article 19.2 soit renversée ? La « clause de concordance »²² contenue dans le certificat de localisation devrait, normalement, fournir une bonne partie de l'éclairage nécessaire pour répondre à cette question. À défaut, il y a lieu de discuter avec l'arpenteur-géomètre qui a rédigé ladite clause afin d'obtenir non seulement des éclaircissements, mais aussi une nouvelle clause de concordance, claire et complète²³.

S'il existe un risque que la présomption légale soit renversée, une discussion avec le promettant-acheteur s'impose. Est-il prêt à accepter que la représentation du lot qu'il souhaite acheter subisse, éventuellement, une modification à la suite d'une correction du plan de rénovation cadastrale ? Les changements qu'entraînerait une correction cadastrale seraient-ils mineurs ou importants à ses yeux ? Compte tenu des réponses du promettant-acheteur, le notaire pourra envisager, avec le vendeur, de rencontrer les voisins pour s'assurer qu'ils n'ont pas l'intention de contester le travail du rénovateur et pour obtenir des déclarations à cet effet. Cela réduira

22. *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, R.R.Q., c. A-23, r. 10, art. 9(6) : « [L'arpenteur-géomètre doit vérifier] la concordance ou la discordance entre les marques d'occupation sur le bien-fonds, les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur ainsi que les limites, les mesures et la contenance décrites aux titres de propriété ; en territoire rénové, l'arpenteur-géomètre doit de plus établir la concordance ou la discordance entre tous ces éléments et les limites, les mesures et la contenance qui apparaissent au plan cadastral avant sa rénovation. »

23. Une clause dans laquelle un arpenteur-géomètre se contente d'indiquer, sans explications, l'absence de concordance entre les titres, l'ancien cadastre et le cadastre rénové est nettement insuffisante. Ce constat simpliste est, en effet, à la portée de quiconque sait consulter le registre foncier. On attend davantage de l'expert qu'est l'arpenteur-géomètre. Il doit fournir un éclairage sur la qualité du travail du rénovateur, en d'autres mots répondre à la question de savoir s'il existe un risque raisonnable que la présomption d'exactitude du cadastre rénové soit réfutée. C'est ce que prévoit l'article 9, al. 3 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, précité note 22, qui prescrit que « [s]il y a lieu, l'arpenteur-géomètre doit exposer ou commenter les éléments qu'il a vérifiés ». Il y a lieu de le faire toutes les fois qu'il existe une discordance, la nécessité de commenter l'exactitude du plan de rénovation cadastrale n'étant pas laissée à la discrétion de l'arpenteur-géomètre dans ces circonstances.

de façon presque complète le risque de réfutation de la présomption légale et viendra sécuriser le titre du vendeur. Comme nous avons déjà eu l'occasion de l'exprimer, « l'article 19.2 apporte une solution pratique aux problèmes de discordance lorsqu'un propriétaire et ses voisins s'accrochent à la solution retenue par l'arpenteur-géomètre qui a réalisé la rénovation cadastrale »²⁴.

Par ailleurs, un travail de recherche comparable à celui normalement fait dans le cadre de la préparation d'une requête en attribution du droit de propriété par prescription – examen des index des immeubles des lots voisins, déclarations des voisins, existence de marques de possession anciennes montrées sur le certificat de localisation – permettra souvent au notaire de conclure à l'absence de risque de renversement de la présomption de l'article 19.2. Dans l'affaire *Désilets*, le travail de recherche effectué par le notaire était tellement complet et convaincant que le juge n'a eu d'autre choix de conclure que les titres étaient « blindés ».

Nous recommandons fortement aux notaires de mentionner, dans leurs actes, la présomption de l'article 19.2 lorsqu'il y a, d'une part, discordance entre les titres, l'ancien cadastre et le cadastre rénové et que, d'autre part, cette discordance est le résultat d'une erreur ancienne dévoilée et corrigée par la rénovation cadastrale. *Cette mention n'a pas pour objectif de donner effet à la présomption puisque son application est automatique.* Elle cherche plutôt à prévenir le risque qu'un notaire, ayant jugé bon de ne pas corriger un titre compte tenu des informations dont il disposait (certificat de localisation, preuve de possession, discussion avec son client, déclarations des voisins), se fasse reprocher de ne pas avoir vu l'existence d'un problème potentiel ou d'avoir joué à l'autruche. En d'autres mots, les informations que nous suggérons aux notaires d'inclure dans leurs actes de vente visent essentiellement à informer les tiers qu'ils se sont appuyés sur la présomption de l'article 19.2 au lieu d'avoir recours à la prescription acquisitive ou à un autre correctif. La clause de concordance du certificat de localisation devrait, normalement, être reproduite dans la mention relative à l'exactitude de la rénovation cadastrale afin que les examinateurs de titres successifs disposent d'informations qui les sécuriseront sur la force de la présomption de l'article 19.2.

24. François BROCHU, « La rénovation cadastrale et la pratique notariale », *Entracte*, vol. 12, n° 5, 15 mai 2003, p. 6.

Le jugement rendu dans l'affaire *Désilets* reconnaît que l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* constitue un remède efficace contre les vices de titres dont l'existence est mise en lumière par la rénovation cadastrale. Cela ne devrait maintenant faire aucun doute, y compris pour les juristes qui étaient les plus sceptiques à l'égard des effets de la présomption simple de concordance. Nous espérons, maintenant, assister à une diminution du volume de requêtes introductives d'instance en attribution judiciaire du droit de propriété présentées inutilement²⁵.

25. Pour des exemples de requêtes présentées, à notre avis, inutilement en 2010, voir, *supra*, note 16.