

# Définition et notion de la propriété. Plaidoyer pour la vraisemblance

Denis Vincelette

Volume 31, numéro 4, 2001

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1027997ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1027997ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Wilson & Lafleur, inc.

ISSN

0035-3086 (imprimé)

2292-2512 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Vincelette, D. (2001). Définition et notion de la propriété. Plaidoyer pour la vraisemblance. *Revue générale de droit*, 31(4), 677–700.  
<https://doi.org/10.7202/1027997ar>

Résumé de l'article

La définition de la propriété diffère, entre le *Code civil du Québec* et le *Code civil du Bas Canada*. On peut se demander quelles conséquences pratiques en résultent en droit positif.

---

# Définition et notion de la propriété. Plaidoyer pour la vraisemblance

DENIS VINCELETTE

Professeur à la Faculté de droit de l'Université d'Ottawa

## RÉSUMÉ

*La définition de la propriété diffère, entre le Code civil du Québec et le Code civil du Bas Canada. On peut se demander quelles conséquences pratiques en résultent en droit positif.*

## ABSTRACT

*The definitions of the right of ownership are not the same in the Civil Code of Québec as in the Civil Code of Lower Canada. What difference does it make in practice?*

---

## SOMMAIRE

|                                                            |     |
|------------------------------------------------------------|-----|
| Introduction .....                                         | 678 |
| I. Comparaison des définitions de la propriété .....       | 679 |
| A. Loi .....                                               | 679 |
| B. Limites et conditions.....                              | 680 |
| C. User.....                                               | 680 |
| D. Absolument.....                                         | 681 |
| 1. Complet.....                                            | 682 |
| 2. Général.....                                            | 683 |
| 3. Exclusif.....                                           | 683 |
| 4. Perpétuel.....                                          | 684 |
| a) Sans limite de temps.....                               | 684 |
| b) Sans prescription extinctive.....                       | 684 |
| II. Extinction par prescription de la propriété.....       | 685 |
| A. La propriété succombe-t-elle au défaut d'exercice?..... | 687 |
| 1. La prescription extinctive des actions en justice ..... | 687 |
| a) La protection des droits réels mobiliers .....          | 688 |
| b) La protection des droits réels immobiliers.....         | 688 |
| 2. La prescription extinctive des droits réels .....       | 689 |

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| B. La propriété survit-elle au défaut d'exercice? .....               | 691 |
| 1. Le droit peut survivre à l'action en justice.....                  | 691 |
| a) La protection des droits réels mobiliers .....                     | 692 |
| b) La protection des droits réels immobiliers.....                    | 693 |
| 2. La loi fixe autrement le sort de la propriété .....                | 695 |
| a) À défaut de rendre sans maître .....                               | 695 |
| b) À défaut d'interrompre la prescription extinctive.....             | 695 |
| c) À défaut de pouvoir contester l'existence<br>de la propriété ..... | 697 |
| 1) Servitude réelle permanente .....                                  | 697 |
| 2) Propriété superficielle perpétuelle.....                           | 698 |
| 3) Présomption irréfutable de propriété .....                         | 698 |
| Conclusion.....                                                       | 699 |

---

*Au milieu de tant d'institutions  
qui tombent de vieillesse, la  
propriété reste debout, assise sur  
la justice et forte par le droit.*

*R.T. Troplong*

## INTRODUCTION

Le 1<sup>er</sup> janvier 1994 entrait en vigueur le nouveau *Code civil du Québec*<sup>1</sup>. Parmi les principaux objectifs de la réforme, figurait évidemment la modernisation du droit, tant sur le fond que sur la forme<sup>2</sup>. À cette fin se comptent naturellement des milliers de modifications, toutes plus ou moins importantes les unes que les autres. En tout cas, pour savoir ce qui change et ce qui demeure, pour connaître la pertinence ou non de la doctrine et de la jurisprudence antérieures, il importe à tout prix de distinguer entre les modifications de fond et celles de pure forme, qui conserveraient l'état du droit en en rajustant uniquement l'expression.

---

1. Décret 712-93, (1993) G.O II-3589.

2. OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *Rapport sur le Code civil du Québec*, t. 1, Montréal, Éditeur officiel, 1977, p. xxv, xxxiv et xxxv.

Ce discernement s'impose particulièrement en ce qui concerne les dispositions fondamentales. Par exemple, nous ne trouvons pas la même définition de la propriété au *Code civil du Québec* et au *Code civil du Bas Canada*. La propriété a-t-elle pour autant changé?

Au lieu de conclure précipitamment, penchons-nous soigneusement sur ces définitions pour les confronter en les examinant sous leurs divers angles. Nous pourrions rencontrer des surprises, que nous chercherons ensuite à tirer au clair. Autrement dit, comparons d'abord les textes législatifs dans une première partie, pour tenter de résoudre dans une seconde partie le ou les délicats problèmes de substance qui pourraient ainsi surgir.

## I. COMPARAISON DES DÉFINITIONS DE LA PROPRIÉTÉ

L'article 406 du *Code civil du Bas Canada* définissait la propriété comme suit :

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

Par contre, le premier paragraphe du nouvel article 947 du *Code civil du Québec* énonce désormais :

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

En comparant ces définitions, certaines différences sautent aux yeux : les références à la loi, aux limites et conditions, ainsi qu'au droit d'user, mais pas absolument. Examinons-les tour à tour.

### A. LOI

Ainsi, alors que l'article 406 mentionnait « les lois et les règlements », l'article 947 mentionne plus généralement « la loi ». Toutefois, il s'agit là d'un changement de pure forme, puisque « la loi » en général inclut évidemment non seulement les dispositions énoncées dans « les lois » particulières, mais

également celles comprises dans « les règlements » légalement adoptés en vertu de ces mêmes lois, dont elles viennent préciser l'application.

## B. LIMITES ET CONDITIONS

Par ailleurs, « des limites et des conditions » se substituent à l'expression « un usage prohibé ». Mis en contexte, « pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois » remplace « sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi ». Ici aussi, le nouveau texte exprime la même idée, mais avec un peu plus de précision, puisque l'usage prohibé se référerait aux limites légales et surtout aux conditions légales d'exercice. Nous y voyons donc un autre changement de pure forme.

## C. USER

Une troisième différence se trouve dans l'ajout de la mention par l'article 947 du droit « d'user » à ceux « de jouir et de disposer » de l'article 406. Toutefois, les attributs classiques de la propriété comprenaient déjà l'*usus* ou le droit d'utiliser la chose, le *fructus* ou le droit d'en recueillir les fruits, les revenus et les produits, et l'*abusus* ou le droit d'en disposer. Par « jouir » aux articles 406 et aussi 443 du *Code civil du Bas Canada*, on entendait donc à la fois l'*usus* et le *fructus*. L'article 406 mentionnait d'ailleurs « l'usage » au sens large, manifestement sans se référer ici au droit réel d'usage mais plutôt à l'*usus*. L'ajout « d'user » aux articles 947 et 1120 du *Code civil du Québec* vient donc uniquement apporter un peu plus de précision dans l'expression d'une même réalité juridique<sup>3</sup>. Jouir ne se rapportera plus désormais qu'au *fructus*, tandis que user exprimera l'*usus*. Voilà donc un troisième changement de pure forme.

---

3. Notons toutefois en passant que le législateur ne se montre pas constant dans l'emploi du mot « jouir » aux articles 536, 947, 1120, 1149, 2372 et 2733 du *Code civil du Québec*.

#### D. ABSOLUMENT

Quatrième différence, le législateur vient remplacer les termes «de la manière la plus absolue» de l'article 406, par «librement et complètement» à l'article 947. On peut tout d'abord remarquer un pléonasme: l'absolu se situant à l'extrême, on ne peut l'être plus ou moins; l'absolu exprime par définition le plus. Ensuite, la notion d'absolu exclut par définition toute restriction ou réserve. Les restrictions exprimées au droit du propriétaire montrent bien que son droit n'est pas vraiment absolu, ce qui explique d'ailleurs que le législateur se soit empressé de faire aussitôt une mise au point et d'énoncer une réserve à l'intérieur même de sa définition de la propriété<sup>4</sup>.

Pourquoi alors déclarer absolu ce qui ne l'est pas vraiment? Un tel abus des termes ne s'explique que dans une perspective historique. L'article 406 du *Code civil du Bas Canada* reprenait à un mot près la définition du *Code civil français*<sup>5</sup>, issu de la révolution française, qui voulait ainsi souligner, pour des impératifs politiques, aussi bien l'abolition des nombreuses servitudes personnelles de la féodalité que le caractère inattaquable des titres immobiliers des vainqueurs de la révolution. Dans ce contexte, on comprendra le recours à cette expression inexacte, la tentation de déclarer absolu ce qui ne l'est pas vraiment. Ces impératifs politiques n'existent plus aujourd'hui au Québec; la tentation a disparu. On s'explique donc sans peine le recours à une expression plus exacte et plus appropriée que le qualificatif «absolu».

---

4. En droit actuel non plus, on ne saurait à proprement parler qualifier d'absolu le droit de propriété. Ainsi, l'honorable juge Yves Tardif déclarait récemment que «le droit de propriété, pas plus qu'un autre droit, n'est pas absolu». (*Gopaulen c. Montréal (Directeur du service des permis et inspections)*, REJB 2000-20420 (C.S.), p. 8) Il ne saurait en être autrement, alors que l'article 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne* reconnaît que «toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi». Ce dernier tempérament suggère le caractère relatif, non pas absolu, du droit de propriété, à tel point que la jurisprudence hésite à admettre que la propriété constitue un droit fondamental. *Gopaulen c. Montréal (Directeur du service des permis et inspections)*, REJB 2000-20420 (C.S.), s'y refuse à la suite de *Ville de St-Laurent c. Demers*, J.E. 94-226 (C.S.), p. 15. qui fut elle-même renversée sur un autre point par *Demers c. Ville de St-Laurent*, J.E. 97-1389 (C.A.), et contrairement à *Syndicat Northcrest c. Amselem*, [1998] R.J.Q. 1892 (C.S.), qui l'accepte à la p. 1914.

5. Voir l'article 544.

Voilà un objectif louable, facile à comprendre et à approuver. Y est-on tout à fait parvenu?

Dans ses commentaires, le ministre de la Justice déclare que le nouveau *Code civil du Québec* « apporte peu de changements au droit antérieur » quant aux « principes qui régissent, à la base, le droit de propriété »<sup>6</sup>. Il remarque toutefois que le droit de propriété, considéré comme le plus absolu en 1866 lors de l'adoption du *Code civil du Bas Canada*, a subi depuis lors plusieurs atteintes<sup>7</sup>. Il ajoute que le nouvel article 947 « reprend en substance l'article 406 C.c.B.C., quoiqu'il nuance un peu plus la définition donnée au droit de propriété » et que « les limites et les conditions que la loi peut établir eu égard à la propriété peuvent en restreindre l'exercice, sans porter atteinte à la plénitude juridique du droit dans son principe »<sup>8</sup>. Est-ce bien la plénitude du droit de propriété qu'exprimait le terme « absolu » et, si oui, qu'est-il devenu?

Au delà des contributions particulières et des querelles de mots, très feutrées d'ailleurs en ce domaine, nous pouvons résumer la position de l'ensemble de la doctrine et de la jurisprudence sur le sens du caractère absolu de la propriété en ces quatre conséquences classiques : le caractère complet, général, exclusif et perpétuel de la propriété sous le *Code civil du Bas Canada*. Certainement, ces quatre qualités très généralement admises pouvaient se justifier par l'emploi du mot « absolu ». On pouvait discuter de l'usage des termes, mais on admettait cette réalité.

## 1. Complet

Le caractère complet de la propriété voulait manifester la richesse des attributs de ce droit réel par excellence. Seules la propriété et ses modalités procuraient intégralement les trois attributs classiques suivants : l'*usus* (aussi nommé *jus utendi* sous sa forme latine passive que constitue le gérondif) ou le droit d'utiliser la chose, le *fructus* (soit *jus fruendi*) ou le droit d'en recueillir les fruits, les revenus et les produits et

---

6. *Commentaires du ministre de la Justice*, t.1, Québec, Publications du Québec, 1993, p. 555.

7. *Idem*, pp. 554 et 555.

8. *Idem*, p. 556.

l'*abusus* (soit *jus abutendi*) ou le droit d'en disposer. Sur ce point, la réalité demeure la même. Non seulement ces trois attributs se trouvent plus précisément énumérés par l'ajout du mot « user » à l'article 947 du *Code civil du Québec*, mais cette disposition ajoute « complètement », ce qui ne laisse aucun doute sur le *statu quo* à cet égard<sup>9</sup>.

## 2. Général

Le caractère général ou total de la propriété exprimait la prérogative du propriétaire de tout faire, en principe du moins, à propos de sa chose. Il s'agissait là de la règle générale, à interpréter largement, tandis que les inévitables exceptions devaient s'interpréter strictement. Cette caractéristique de la propriété demeure incontestablement, puisque l'article 947 du *Code civil du Québec* l'exprime plus précisément par l'ajout du mot « librement ».

## 3. Exclusif

Le caractère exclusif de la propriété n'empêchait pas le propriétaire de bénéficier des avantages de la propriété avec d'autres personnes, soit par simple tolérance, c'est-à-dire sans concéder de droit mais en s'abstenant de faire valoir le sien, soit en concédant un droit personnel par un bail ou un prêt de sa chose par exemple, soit par la concession d'un droit réel comme un usufruit ou une servitude de passage par exemple. Le caractère exclusif de la propriété signifiait seulement la prérogative du propriétaire d'exclure directement de sa chose tous ceux qui ne pouvaient justifier leur droit. Certes, l'article 947 du *Code civil du Québec* n'exprime plus cet aspect de la propriété, mais peu importe, puisque sa persistance ne saurait faire de doute en présence de l'article 953 du *Code civil du Québec* : « Le propriétaire d'un bien a le droit de le revendiquer contre le possesseur ou celui qui le détient sans droit; il peut

---

9. L'Office de Révision du Code civil avait suggéré en ce sens « de la manière la plus complète », ce qui manifeste la même intention. *Supra*, note 2, p. 209, art. 34.

s'opposer à tout empiétement ou à tout usage que la loi ou lui-même n'a pas autorisé ». Voilà justement le caractère exclusif de la propriété, encore présent sous le nouveau Code.

#### 4. Perpétuel

Il reste le caractère perpétuel de la propriété. Perpétuel, le droit de propriété ne comporte traditionnellement aucune limite de temps. Cette affirmation ne vise aucunement à empêcher l'abandon, décision volontaire de mettre fin à son droit, qui demeure possible pour la propriété aussi bien que pour les autres droits réels<sup>10</sup>. Il s'agit seulement de souligner les deux éléments suivants : premièrement que le droit de propriété persiste naturellement aussi longtemps que la chose sur laquelle il porte, et deuxièmement que le droit de propriété n'est pas assujéti à la prescription extinctive.

##### a) Sans limite de temps

Que la propriété dure aussi longtemps que la chose concernée et qu'elle continue ensuite sur ses restes ne fait aucun doute en droit nouveau. Tel le veut la tradition et le *Code civil du Québec* ne prévoit pas autrement pour la propriété, contrairement à d'autres droits réels comme l'usufruit<sup>11</sup>, l'usage<sup>12</sup> ou l'emphytéose<sup>13</sup>, qui prennent fin par le simple écoulement du temps.

##### b) Sans prescription extinctive

Par ailleurs, soustraire le droit de propriété à la prescription extinctive s'avère plus difficile sous le *Code civil du Québec*. On ne trouve aucune indication à cet effet dans la définition de la propriété à l'article 947, à moins de se résoudre à invoquer le mot « librement » en ce sens pour lui faire dire « indépendamment même de la prescription extinctive », ce qui

---

10. Voir en ce sens l'article 593 du *Code civil du Bas Canada* et les articles 934 et 935 du *Code civil du Québec*.

11. Voir les articles 1123 et 1162 (1 et 2) du *Code civil du Québec* : le terme prévu, trente ans, la vie de l'usufruitier ou cent ans.

12. Voir les articles 1176 et 1123 du *Code civil du Québec* au même effet.

13. Voir les articles 1197 et 1208 (1) du *Code civil du Québec* : le terme prévu ou cent ans.

reviendrait à torturer le texte et à accorder une extension inhabituelle au mot « librement ». Alors qu'arrive-t-il désormais au droit de propriété, faute de l'exercer pendant longtemps? À ce sujet, la jurisprudence n'a pas encore eu l'occasion de se prononcer, tandis que les auteurs se montrent peu loquaces. Examinons de plus près cette question épineuse, le seul problème de substance qui reste.

## II. EXTINCTION PAR PRESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Lamontagne invoque habilement une tradition française majoritaire pour estimer que la prescription extinctive ne s'applique pas au droit de propriété, sauf, ajoute-t-il de son cru, en présence d'une prescription acquisitive par un tiers<sup>14</sup>. Soulignons d'abord que cette tradition française, pour véritable qu'elle soit, ce que nous admettons sans peine, n'interprète pas la définition de la propriété du *Code civil du Québec* mais celle du *Code civil français*<sup>15</sup>, reprise textuellement à un mot près par l'article 406 du *Code civil du Bas Canada* et reposant sur l'interprétation du terme « absolu », absent de la définition du *Code civil du Québec*. Là justement réside notre problème d'interprétation, pas avec le *Code civil du Bas Canada* mais avec la différence du *Code civil du Québec*, tandis que la doctrine française porte sur la définition du *Code civil du Bas Canada*, pas sur celle du *Code civil du Québec*. Elle ne s'avère donc guère utile ici.

En ce qui concerne l'ajout personnel de Lamontagne, il semble émaner d'une certaine confusion. La prescription acquisitive de la propriété ne crée pas un nouveau droit de propriété, mais elle vient transférer un droit de propriété déjà existant d'un patrimoine à un autre. À preuve, une chose meuble sans maître, c'est-à-dire sans propriétaire, ne s'acquiert pas avec le temps par prescription acquisitive mais immédiatement par occupation, autrement dit dès la prise de

---

14. Voir D.-C. LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 3<sup>e</sup> éd., Cowansville, Yvon Blais, 1998, n° 18, p. 13.

15. Voir l'article 544.

possession, par la création d'un nouveau droit de propriété<sup>16</sup>. Or la prescription acquisitive change un droit de propriété de patrimoine; elle n'a donc pas pour effet de l'éteindre, comme le ferait la prescription extinctive, pour en créer un nouveau<sup>17</sup>. La prescription acquisitive de la propriété n'implique donc nullement la prescription extinctive de la propriété, au contraire. S'il y a une prescription extinctive de la propriété, elle ne survient certainement pas au moment de la prescription acquisitive de ce même droit. En somme, le premier argument de Lamontagne ne se fonde pas sur le *Code civil du Québec*, tandis que le second ne résiste pas bien à l'analyse.

Pour Lafond, l'absence de prescription extinctive applicable au droit de propriété ne fait aucun doute: « En matière de propriété, il existe une prescription acquisitive, mais non une prescription extinctive »<sup>18</sup>. Malheureusement, il fonde entièrement sa position sur la jurisprudence et la doctrine qui interprètent le *Code civil du Bas Canada* au lieu du *Code civil du Québec*. Il n'explique donc pas leur différence.

Quant à Normand, il se contente de réaffirmer clairement la position traditionnelle: « Par ailleurs, le simple non-usage du bien ne met pas fin à la propriété. En cela, la propriété se distingue des autres droits réels »<sup>19</sup>. Nous remarquons que même s'il ne tente pas de justifier sa position, Normand rejoint celle de Lafond et soustrait le droit de propriété à la prescription extinctive.

En ce qui nous concerne, nous respectons certainement leur conclusion, mais nous ne saurions la tenir pour acquise sans un examen plus approfondi. Nous examinerons donc tour à tour les arguments en faveur de la prescription extinctive de la propriété sous le *Code civil du Québec*, puis ceux qui soutiennent l'exemption de prescription extinctive pour le droit de propriété.

---

16. D.-C. LAMONTAGNE l'admet volontiers (*op. cit.*, note 14, pp. 6 et 7) et à bon droit, conformément à l'article 935 du *Code civil du Québec*.

17. Voir P.-C. LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, Thémis, 1999, p. 276.

18. *Ibid.* et aussi dans le même sens, *id.*, p. 496.

19. S. NORMAND, *Introduction au droit des biens*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2000, p. 93.

## A. LA PROPRIÉTÉ SUCCOMBE-T-ELLE AU DÉFAUT D'EXERCICE?

Admettons-le tout simplement, le *Code civil du Québec* ne répond pas directement à cette question. Alors que les droits réels d'usufruit<sup>20</sup>, d'usage<sup>21</sup>, d'emphytéose<sup>22</sup> et de servitude réelle<sup>23</sup> se perdent expressément par prescription extinctive, soit par non-usage à défaut d'exercer le droit sur la chose<sup>24</sup>, le législateur ne mentionne ni la prescription extinctive, ni le non-usage en légiférant sur la propriété. Faut-il y voir un indice de sa volonté? Peut-être. En tout cas, nous nous serions attendu à ce qu'il nous le dise expressément, s'il avait voulu s'écarter d'une semblable tradition. En effet, elle paraissait si solidement établie, aussi bien par l'accord généralisé qu'elle rencontrait que par son ancienneté.

Il n'en reste pas moins que le titre de la prescription extinctive s'ouvre sur une affirmation de principe : « La prescription extinctive est un moyen d'éteindre un droit par non-usage ou d'opposer une fin de non-recevoir à une action »<sup>25</sup>. Ce principe d'extinction vise un droit en général et une action en général. Or la propriété est justement un droit qui donne ouverture à des actions en justice<sup>26</sup>. Donc à moins de justifier d'une exception, le droit patrimonial de propriété et les actions qui en découlent pourraient disparaître par prescription extinctive. Dans cette optique, examinons de plus près les actions en justice et ensuite les droits réels comme la propriété.

### 1. La prescription extinctive des actions en justice

La propriété compte parmi les droits réels, car il s'agit d'un droit qui porte directement sur une chose. Nous nous

---

20. Voir l'article 1162 (5) du *Code civil du Québec*.

21. Voir les articles 1176 et 1162 (5) du *Code civil du Québec*.

22. Voir l'article 1208 (5) du *Code civil du Québec*.

23. Voir les articles 1191 (5) à 1194 du *Code civil du Québec*.

24. La prescription extinctive des droits réels s'opère par l'absence prolongée d'exercice du droit sur la chose, c'est-à-dire par non-usage prolongé. Évidemment, la prescription extinctive des droits personnels opère autrement, faute de les faire valoir en justice en temps utile. Toutefois, seuls les droits réels nous intéressent ici.

25. Article 2921 du *Code civil du Québec*.

26. Voir les articles 947 et 953 du *Code civil du Québec*.

intéresserons donc plus particulièrement aux actions en justice qui protègent les droits réels, aussi bien mobiliers qu'immobiliers, le droit réel de propriété pouvant porter sur un meuble comme sur un immeuble<sup>27</sup>.

*a) La protection des droits réels mobiliers*

Autrefois dite absolue, la propriété ainsi que les actions pour la faire valoir échappaient à la prescription extinctive. Toutefois, avec l'avènement du *Code civil du Québec* entre en vigueur une disposition nouvelle, qui semble contredire carrément cette tradition : « L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans »<sup>28</sup>. La propriété d'une chose meuble constitue un droit réel mobilier<sup>29</sup>. Donc les actions pour la faire valoir s'éteindraient par trois ans de prescription, à défaut de pouvoir justifier une exception. Or, apparemment, aucun texte du *Code civil du Québec* ne dit le contraire. Par conséquent, il semble bien que la prescription extinctive empêcherait effectivement après trois ans d'inaction les recours en justice pour faire valoir la propriété d'un meuble.

*b) La protection des droits réels immobiliers*

La situation juridique se présenterait-elle différemment pour les immeubles? Pas vraiment. Le premier paragraphe de l'article 2923 du *Code civil du Québec*, également de droit nouveau, établit le même principe : « Les actions qui visent à faire valoir un droit réel immobilier se prescrivent par dix ans ». Donc en l'absence de disposition législative contraire, il semble bien que les actions en justice visant la protection de la propriété d'un immeuble, soit un droit réel immobilier, cessent d'exister à défaut d'exercice dans les dix ans. Ainsi

---

27. On se souviendra que la propriété consiste en un droit réel mobilier ou immobilier selon le caractère meuble ou immeuble de la chose sur laquelle elle porte et que l'action pour la faire valoir devant les tribunaux sera également mobilière ou immobilière selon le caractère mobilier ou immobilier du droit et indirectement de la chose. Voir les articles 904 et 907 du *Code civil du Québec*.

28. Article 2925 du *Code civil du Québec*.

29. Voir les articles 904 *a contrario* et 907 du *Code civil du Québec*.

toutes les actions en justice de la propriété, aussi bien mobilière qu'immobilière, se trouveraient assujetties à la prescription extinctive ou libératoire.

Toutefois, en droit civil, la disparition d'une action en justice pour faire valoir un droit n'emporte pas nécessairement l'abolition de ce droit. Ainsi l'article 2882 du *Code civil du Québec* prévoit-il que l'on puisse opposer en défense un droit dont l'action est à jamais disparue par prescription extinctive, tandis que l'article 946 du *Code civil du Québec* permet au propriétaire de revendiquer sa chose « tant que son droit de propriété n'est pas prescrit »<sup>30</sup>. Par conséquent, même en admettant par hypothèse que la prescription élimine la plupart ou même toutes les actions de la propriété, le droit lui-même pourrait subsister. Le problème de la prescription extinctive de la propriété elle-même se poserait encore.

## 2. La prescription extinctive des droits réels

À cet égard, on pourrait invoquer deux dispositions législatives nouvelles, l'une spécifique et l'autre générale. Spécifiquement, l'article 946 du *Code civil du Québec* prévoit la possibilité pour le propriétaire de revendiquer sa chose perdue ou volée tant que son droit n'est pas prescrit, ce qui revient à dire que la propriété se prescrit. De là à laisser entendre qu'elle s'éteint par prescription, il n'y a qu'un pas, qu'il faut pourtant bien se garder de franchir intempestivement. S'agit-il de la prescription acquisitive, ou de la prescription extinctive ou des deux types de prescription?

Cette disposition vise certainement la prescription acquisitive, qui s'applique de temps immémorial à la propriété. Quant à la prescription extinctive, qui ne s'applique traditionnellement pas à la propriété, on comprend que le législateur n'ait pas senti le besoin de l'écarter explicitement, tenant pour acquis qu'elle n'a rien à voir avec la propriété; au

---

30. Cette disposition législative prévoit d'ailleurs que tant que le droit de propriété lui-même n'est pas prescrit, dans l'optique de la prescription acquisitive, croyons-nous, mais cet argument tient aussi dans l'optique de la prescription extinctive, le propriétaire peut faire valoir son droit devant le tribunal. Donc au moins l'action en revendication du propriétaire se trouve soustraite à la prescription extinctive des actions réelles mobilières, sinon toutes les actions pétitoires.

contraire, on se serait attendu à ce qu'il y réfère explicitement pour l'inclure, s'il entendait changer le droit à cet égard. Donc cet article réfère plus vraisemblablement à la prescription acquisitive uniquement.

Plus généralement, il vaut mieux invoquer en ce sens l'article 2922 du *Code civil du Québec* qui assujettit les droits à une prescription extinctive résiduaire de dix ans. Pourquoi ne viserait-elle pas les droits réels, dont la propriété fait partie? Remarquons que parmi les droits réels mentionnés et décrits au *Code civil du Québec*, seules la propriété et ses modalités ne font pas l'objet de mentions spécifiques pour les assujettir à la prescription extinctive<sup>31</sup>, tout comme si cela ne les concernait pas. Plus qu'un droit réel parmi les autres, la propriété a toujours constitué le droit réel par excellence, le plus riche, celui dont tous les autres droits réels dérivent. Effectivement, la propriété et ses modalités étaient exemptées de la prescription extinctive avant l'avènement du *Code civil du Québec* et on s'étonnerait que le législateur ne nous le dise pas directement, au moins comme pour les autres droits réels, s'il avait changé d'idée à cet égard et s'il avait décidé de les y assujettir désormais.

En somme, avec la disparition du terme «absolu» de la définition de la propriété, aucune disposition spécifique ne vient à première vue soustraire explicitement ce droit à l'application générale de la prescription extinctive. Si le silence du législateur plaide de prime abord en faveur de la prescription extinctive du droit de propriété, le contexte historique se dresse contre l'application de la prescription extinctive à la propriété. Nous ne devons pas oublier par ailleurs que les actions réelles en général semblent se perdre par prescription extinctive, sauf exception pour la propriété. Toutefois, ici encore il faut regarder au delà des apparences. Voyons donc maintenant les arguments en sens inverse.

---

31. Voir les articles 1162(5) pour l'usufruit; 1176 et 1162(5) pour l'usage; 1208(5) pour l'emphytéose; 1191(5) pour la servitude réelle et 2727, 2798, 2799 ainsi que 2800 pour les hypothèques.

## B. LA PROPRIÉTÉ SURVIT-ELLE AU DÉFAUT D'EXERCICE?

Remarquons par exemple qu'à l'article 946 du *Code civil du Québec*, le législateur permet au propriétaire de revendiquer sa chose tant que le droit de propriété lui-même n'est pas prescrit. Il lui permet donc clairement d'intenter une action réelle en tant que propriétaire et d'échapper en cette qualité à la prescription extinctive normale des actions réelles. Bien que le *Code civil du Québec* ne qualifie pas clairement la propriété de perpétuelle, des arguments en faveur de l'application de la prescription extinctive à la propriété semblent ainsi s'effriter rapidement. Forts de cette constatation, nous cherchons maintenant à déterminer si un droit civil peut survivre à l'action en justice qui le protège et ensuite si le droit fixe autrement que par la prescription extinctive le sort de la propriété.

### 1. Le droit peut survivre à l'action en justice

Bien sûr, la propriété se situe parmi les droits réels. Assurément, en principe les actions en justice pour faire valoir les droits réels se prescrivent extinctivement. Faudrait-il en conclure que la perte de l'action annihilerait le droit de propriété lui-même?

Par contre, il ne fait aucun doute que le propriétaire pourrait intenter même après dix ans une action en bornage<sup>32</sup>, ou une action négatoire de servitude, à cause de l'impossibilité de créer une servitude réelle par prescription acquisitive<sup>33</sup>, ou une action pour contraindre son voisin à lui céder la mitoyenneté du mur séparatif qui joint la ligne de division<sup>34</sup> ou la mitoyenneté de son exhaussement<sup>35</sup>, par exemple, ou encore un recours en justice pour obtenir l'autorisation de bâtir

---

32. Voir l'article 978 du *Code civil du Québec*.

33. Voir l'article 1181 du *Code civil du Québec*. On pourrait aussi ajouter que comme une servitude réelle ne s'établit jamais par prescription acquisitive, il faut bien que le propriétaire du fonds servant puisse s'y objecter indéfiniment. Sur ce dernier point, on devra considérer qu'il suffit que le propriétaire puisse s'objecter à l'empiétement qui persiste encore ou jusqu'à tout récemment, sans nul besoin de retourner à plus de dix ans en arrière. Ceci dispose entièrement de cet argument.

34. Voir l'article 1004 du *Code civil du Québec*.

35. Voir l'article 1008 du *Code civil du Québec*.

contre le mur mitoyen<sup>36</sup>. Tous ces recours ne font sûrement pas l'objet de la prescription extinctive. Il existe donc des exceptions en faveur de la propriété, des actions imprescriptibles. Alors pourquoi le droit de propriété lui-même qu'elles protègent se prescrirait-il extintivement? Cela n'aurait aucun sens; comment une action en justice pourrait-elle survivre au droit qu'elle protège?

D'autre part l'absence de plaintes ou de contestation du caractère perpétuel de la propriété, à laquelle s'ajoute le silence du ministre de la Justice et surtout celui du *Code civil du Québec* sur cette question, tendent à indiquer qu'on n'a rien voulu changer à cet égard. Si le législateur avait voulu modifier le droit antérieur sur un point aussi fondamental et aussi bien établi au cours des siècles que le caractère perpétuel de la propriété, le droit réel par excellence, on s'attendrait à ce qu'il l'ait affirmé clairement. Or ce n'est pas le cas. D'ailleurs, même indépendamment du cas particulier de la propriété, un droit réel peut survivre à l'action en justice qui le protège, tant en matière mobilière qu'immobilière.

#### a) *La protection des droits réels mobiliers*

En matière mobilière, pourrait-on dire, la propriété d'un meuble se perdrait par trois ans de dépossession en faveur du possesseur de bonne foi, mais par dix ans en faveur du possesseur de mauvaise foi<sup>37</sup>. Trouveriez-vous vraisemblable que le droit réel du titulaire dure plus ou moins longtemps selon la bonne ou mauvaise foi d'un tiers, avec lequel il n'aurait sans doute même pas de lien contractuel?

C'est mal poser la question. Tout d'abord, la prescription acquisitive, rappelons-le, ne met pas fin à un droit: à la limite, elle le change de patrimoine, pas plus. Le même droit réel subsiste, mais peut-être au bénéfice d'un autre titulaire.

Justement, dans l'optique de la prescription extinctive, si le titulaire antérieur ne peut plus faire valoir son droit réel par une action en justice après trois ans<sup>38</sup>, cela signifie-t-il qu'il vient de perdre son droit réel en même temps que son

---

36. Voir l'article 1005 du *Code civil du Québec*.

37. Voir les articles 2219 et 2217 du *Code civil du Québec*.

38. Voir l'article 2925 du *Code civil du Québec*.

action? Certainement pas. Premièrement, le *Code civil du Québec* ne le dit pas. Il mentionne seulement la prescription de l'action, pas celle du droit<sup>39</sup>. Deuxièmement, qu'advierait-il alors du droit réel? Au lieu de se trouver soumis à la prescription acquisitive de droit commun par dix ans<sup>40</sup>, que personne n'a seulement pensé à contester, le possesseur de mauvaise foi établirait un nouveau droit réel immédiatement au bout de trois ans, par simple occupation, dès que la chose deviendrait sans propriétaire, donc sans maître<sup>41</sup>. Troisièmement, le législateur admet textuellement à l'article 2882 du *Code civil du Québec* que la prescription extinctive de l'action en justice laisse subsister le droit, puisque son titulaire peut encore l'invoquer en défense.

En somme, il importe de distinguer entre le droit et l'action en justice qui s'y greffe. Si la perte du droit annihile l'action, le contraire ne se vérifie pas. Le droit réel survit à l'action en justice, du moins en matière mobilière.

### *b) La protection des droits réels immobiliers*

Puisque telle est la situation en matière mobilière, on ne voit pas bien pourquoi il en irait autrement en matière immobilière. En soi, la prescription extinctive de l'action ne suffirait pas à supprimer le droit réel, même si la question se pose un peu différemment en matière immobilière.

En effet, tandis que le meuble sans maître s'acquiert par occupation<sup>42</sup>, donc dès la prise de possession, l'immeuble sans maître appartient automatiquement à l'État comme gardien de l'ordre public<sup>43</sup>. Il ne resterait donc sans maître qu'un instant de raison. Cet immeuble ne peut s'acquérir par simple occupation, mais seulement par accession ou par prescription. Par ailleurs, tandis que l'action protectrice du droit réel mobilier s'éteint au bout de trois ans<sup>44</sup>, celle protectrice du droit réel

---

39. *Ibid.*

40. Voir l'article 2917 du *Code civil du Québec*.

41. Voir le premier paragraphe de l'article 935 du *Code civil du Québec*.

42. *Ibid.*

43. Voir l'article 936 du *Code civil du Québec*, conformément aux paragraphes 13 et 16 de la *Loi constitutionnelle de 1867*.

44. Voir l'article 2925 du *Code civil du Québec*.

immobilier subsiste dix ans<sup>45</sup>. Cette durée de dix ans coïnciderait à première vue avec la prescription extinctive générale de dix ans que l'on prétendrait appliquer aussi à la propriété<sup>46</sup>.

Toutefois, il importe, avons-nous souligné, de réfléchir au-delà des apparences. Si la prescription extinctive des actions réelles immobilières s'appliquait à la propriété, le droit réel par excellence, pourquoi le législateur soustrairait-il la propriété immobilière à la règle générale de la durée de dépossession pour conduire à la prescription acquisitive du droit réel en question<sup>47</sup>? En effet, la propriété d'un immeuble ne s'acquiert ainsi que par dix ans de possession utile<sup>48</sup>, pas de dépossession contrairement aux autres droits réels, d'où la nécessité fréquente en pratique de joindre les possessions, selon des élaborations législatives nouvelles pour s'assurer que l'ayant cause ne souffre pas des vices de la possession de son auteur<sup>49</sup>. Or il se pourrait bien que la possession débute longtemps après la dépossession et sans lien avec la possession antérieure d'autrui<sup>50</sup>. À quoi bon toutes ces mesures législatives si de toute façon après dix ans de dépossession le propriétaire n'a plus aucun recours pour protéger son droit? À quoi bon attendre, puisque rien ne s'opposera plus à la prescription acquisitive? En réalité, on ne veut retarder la prescription acquisitive que pour permettre au véritable propriétaire de faire valoir son droit, ce qui ne peut se faire qu'au moyen d'une action en justice et cela tant que la prescription acquisitive n'a pas joué.

À plus forte raison, si le droit de propriété même s'éteignait après dix ans de dépossession. Attendre dix ans de possession se comprendrait mal, même en matière immobilière, alors qu'on s'étonnerait plutôt d'une réaction de l'État, probablement encore dans l'ignorance de sa qualité de pro-

---

45. Voir le premier paragraphe de l'article 2923 du *Code civil du Québec*.

46. Voir l'article 2922 du *Code civil du Québec*.

47. Voir le premier paragraphe de l'article 2880 du *Code civil du Québec*.

48. Voir le premier paragraphe de l'article 2918 du *Code civil du Québec*.

49. Voir les articles 925, 926, 927, 2912 et 2920 du *Code civil du Québec*.

50. À défaut d'exercer sa possession pendant longtemps, elle deviendrait discontinue et finirait par disparaître. On peut estimer que la perte de la possession équivalait à dépossession. De toute façon, si on compte depuis la dépossession, on n'a pas à exiger de lien de droit entre les différents possesseurs, contrairement à la jonction des possessions, éventuellement nécessaire à la durée de possession.

priétaire. Bref, il paraîtrait tout à fait invraisemblable et incohérent que l'on interdise au propriétaire antérieur de faire respecter son droit avant la prescription acquisitive, en matière immobilière comme en matière mobilière. Même en l'absence de mention spécifique au *Code civil du Québec*, la tradition suffirait à exempter de la prescription extinctive les actions de la propriété.

## 2. La loi fixe autrement le sort de la propriété

De toute façon, même en assujettissant les actions pétitoires à une prescription extinctive de trois ou de dix ans, le droit de propriété leur survivrait, en l'absence de disposition législative explicite contraire. En effet, l'intention du législateur, dans la mesure où elle se laisse deviner, se manifeste en sens inverse : à défaut de rendre la chose sans maître, à défaut d'interrompre la prescription extinctive de la propriété et à défaut de pouvoir contester l'existence de la propriété.

### a) À défaut de rendre sans maître

Indice de la survie du droit de propriété à la prescription extinctive, le législateur ne mentionne pas la négligence prolongée, ni l'absence d'exercice de la propriété, comme pouvant rendre une chose sans maître<sup>51</sup>. Il indique pourtant celles qui n'ont jamais eu de propriétaire et celles qui ont été volontairement abandonnées, circonstances certainement beaucoup plus rares que la prescription extinctive si elle s'appliquait à la propriété. Ce doit être parce que, à ce jour, la propriété demeure exempte de la prescription extinctive. Le législateur nous l'aurait dit s'il avait voulu renverser une si longue tradition, incontestée de surcroît.

### b) À défaut d'interrompre la prescription extinctive

Au contraire, les indices de l'intention du législateur que nous retrouvons au *Code civil du Québec* tendent à démontrer

---

51. Voir le premier alinéa de l'article 934 du *Code civil du Québec*. La chose sans maître, dite éloquentement « without an owner » dans la version anglaise, est celle qui n'a pas de propriétaire.

qu'il tient pour acquis que le droit de propriété n'est pas assujéti à la prescription extinctive. Ainsi, le législateur ne s'intéresse qu'à l'interruption de la prescription acquisitive de la propriété, tout comme si la question de l'interruption de la prescription extinctive de la propriété ne se posait même pas, tout simplement parce que la prescription extinctive ne s'applique traditionnellement pas à la propriété. Voyons en quelles circonstances.

L'article 2957 du *Code civil du Québec* affirme tout d'abord le principe de l'absence de lien entre ces deux institutions, la prescription et la publicité des droits. Puis, au paragraphe suivant, il ajoute une exception voulant que « tant qu'elle subsiste, la publicité du droit de propriété dans un immeuble qui a fait l'objet d'une immatriculation interrompt la prescription acquisitive de ce droit ». Ainsi, l'acquéreur de bonne foi de la propriété d'un immeuble immatriculé pourra se fier au registre, car il sera maintenu dans son droit une fois publié, malgré une éventuelle prescription acquisitive non publiée<sup>52</sup>. Aussi l'article 2944 du *Code civil du Québec* actuellement en vigueur accorde-t-il à la publicité du droit de propriété de l'immeuble immatriculé une présomption irréfragable de validité, tout à fait irréconciliable avec la présomption également irréfragable de la prescription qui aurait éventuellement pu indiquer un autre propriétaire<sup>53</sup>. Ainsi en va-t-il harmonieusement pour la prescription acquisitive.

Cependant, qu'en est-il de la prescription extinctive? Si elle s'applique au droit de propriété, la logique de cet édifice législatif s'effondre. À quoi bon interrompre la prescription acquisitive de la propriété et laisser libre cours à la prescrip-

---

52. Voir l'article 2962 du *Code civil du Québec*.

53. L'immatriculation aux articles 2944, 2957 et 2962 s'entend au sens de l'article 155 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57. L'article 2962 ainsi que le second paragraphe des articles 2944 et 2957 seront abrogés par décret selon la *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, L.Q. 2000, c. 42 art. 15, 18, 19 et 252. En attendant, le temps s'accumule pour cette présomption absolue de titularité de la propriété résultant de la publicité. Compte tenu du fait que les dix ans, en tant que nouveau délai, courent depuis l'entrée en vigueur du nouveau Code civil, si le décret n'intervient pas avant l'année 2004 les problèmes de présomptions à la fois absolues et contradictoires de titularité de la propriété commenceront à se rencontrer en pratique. (Voir le dernier paragraphe de l'article 6 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57).

tion extinctive, qui aurait opéré sans formalités auparavant ou en même temps, et qui aurait établi une autre présomption absolue, contradictoire avec celle de la publicité, indiquant éventuellement, sans contredit possible non plus, un autre propriétaire. Cela nous laisserait avec deux propriétaires à la fois exclusifs, différents et incontestables. Mieux vaudrait rechercher la quadrature du cercle. Puisque le législateur voulait rendre l'inscription au registre inattaquable, il aurait certainement voulu écarter l'interférence de la prescription extinctive de la propriété, si elle existait, aussi bien que celle de la prescription acquisitive. Son silence à cet égard s'avère éloquent. Si l'article 2957 du *Code civil du Québec* ne mentionne pas l'interruption de la prescription de la propriété, en général, mais seulement celle de la prescription acquisitive, cela tend à indiquer que le législateur tient encore pour acquis sous le *Code civil du Québec* que la prescription extinctive ne s'applique pas à la propriété.

c) *À défaut de pouvoir contester l'existence de la propriété*

D'autres indices aussi suggèrent le caractère perpétuel de la propriété. On parle de servitude réelle permanente, de propriété superficière perpétuelle et de présomption irréfragable de propriété. Pourquoi soumettre alors la propriété à la prescription extinctive? Tous ces arguments n'ont certes pas le même poids.

1) Servitude réelle permanente

Effectivement, à moins de stipulation contraire, il faut reconnaître le caractère permanent de la servitude réelle<sup>54</sup>. Cela ne fait aucun doute. Toutefois, cette absence de terme n'empêche nullement la prescription extinctive, spécifiquement mentionnée à l'article 1191 (5°) du *Code civil du Québec*. En somme, le fait que la servitude réelle soit soumise à la prescription extinctive ne suggère pas que la propriété en soit exemptée. Tout au plus peut-on découvrir un indice en ce sens dans la mention explicite de la prescription extinctive pour

---

54. Voir *a contrario* l'article 1191 (3°) du *Code civil du Québec*.

les divers démembrements de la propriété<sup>55</sup>, tandis que le législateur ne la mentionne pas pour la propriété, le droit réel le plus riche, traditionnellement exempté de la prescription extinctive et où son application demanderait par conséquent à plus forte raison qu'on le dise.

## 2) Propriété superficielle perpétuelle

L'article 1113 du *Code civil du Québec* déclare expressément que la « propriété superficielle peut être perpétuelle » ou à terme. Si la propriété superficielle peut être perpétuelle, pourquoi pas la propriété ordinaire? Même advenant un terme à la propriété superficielle, il ne viserait aucunement le droit de propriété, mais seulement sa modalité. La propriété ordinaire se reconstitue alors et les constructions ou plantations ne deviennent sans maître à aucun moment.

On notera que le législateur s'abstient de mentionner la prescription extinctive parmi les causes d'extinction de la propriété superficielle<sup>56</sup> ou des autres modalités de la propriété que sont la copropriété indivise<sup>57</sup>, la copropriété divisée<sup>58</sup> et la mitoyenneté<sup>59</sup>, exactement comme si la prescription extinctive ne s'appliquait pas à elles. Pourquoi s'appliquerait-elle davantage à la propriété ordinaire?

## 3) Présomption irréfragable de propriété

Surtout, s'il existe dans certains cas une possibilité de présomption irréfragable de propriété, résultant de la publicité ou autrement<sup>60</sup>, en faveur de quelqu'un, il ne saurait

---

55. Voir les articles 1123, 1162 (1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>), 1176, 1197, 1208 et 1191 (5<sup>o</sup>) du *Code civil du Québec*.

56. Voir l'article 1114 du *Code civil du Québec*.

57. Voir les articles 1136 et 1137 du *Code civil du Québec*.

58. Voir les articles 1108 et 1109 du *Code civil du Québec*.

59. Voir l'article 1006 du *Code civil du Québec*.

60. Voir l'article 2944 du *Code civil du Québec*. Que cette présomption vise la publicité du droit de propriété d'un immeuble immatriculé n'affecte pas la richesse du droit de propriété, qui reste logiquement la même dans tous les cas, qu'il s'agisse d'un meuble ou d'un immeuble, immatriculé ou pas. Il s'agit d'une présomption découlant de la publicité et des circonstances de cette publicité, pas de la nature même du droit de propriété. Extrinsèque, il n'y a aucune raison qu'elle modifie la nature intrinsèque de ce droit.

coexister une autre présomption irréfragable, provenant de la prescription extinctive, que ce même droit n'existe plus. Un droit existe ou pas. Il est mort ou vivant, certainement pas les deux à la fois.

## CONCLUSION

Bref, seul le sort de la propriété face à la prescription extinctive prêtait à controverse. Le silence du législateur face à la règle générale de la prescription extinctive en suggère habituellement l'application, mais pas en face d'une tradition contraire si bien établie en faveur de la propriété. En principe, les actions réelles se prescrivent extinctivement, mais les droits réels peuvent leur survivre. De plus, on reconnaît au propriétaire des actions en justice tant que persiste son droit. Il bénéficie donc d'une ou plusieurs exceptions à cet égard. D'ailleurs, contrairement aux démembrements de la propriété, le *Code civil du Québec* ne mentionne la prescription extinctive ni pour la propriété, ni pour ses modalités, ce qui laisse entendre qu'elle ne s'y applique pas. Soumettre la propriété à la prescription extinctive engendrerait diverses incohérences et contradictions, ce qui démontre bien que le législateur tient pour acquise l'exemption traditionnelle de la propriété à la prescription extinctive.

En somme, alors que l'article 406 du *Code civil du Bas Canada* en disait trop par le recours abusif au terme «absolu», l'article 947 du *Code civil du Québec* n'en dit pas assez. Le mot «absolu» pouvait exprimer notamment le caractère perpétuel de la propriété, obstacle qui se dressait devant la prescription extinctive pour en exempter la propriété. Que cet obstacle demeure ou pas, il aurait mieux valu le dire.

Va-t-on préférer la lettre ou l'esprit du *Code civil du Québec*? Va-t-on suivre l'intention du législateur ou s'arrêter à une interprétation littérale de l'article 2922 du *Code civil du Québec* et appliquer à la propriété une prescription extinctive de dix ans faute de délai spécifique mentionné?

Se limiter à la lettre sans se soucier des contradictions engendrées manquerait de discernement. L'intention du législateur doit primer. Or cette intention suggère le *statu quo*, le

maintien du caractère perpétuel de la propriété, sous peine de contradictions, déséquilibres et incohérences inévitables. Il s'agit donc là d'une règle sous-jacente au *Code civil du Québec*, qui n'a d'ailleurs jamais prétendu tout dire, pas plus que le *Code civil du Bas Canada*. La coutume demeure source de droit. Voilà pourquoi nous pensons que, de nos jours encore, le droit de propriété échappe à la prescription extinctive. Au delà de la forme de sa définition, le droit de propriété demeure par conséquent essentiellement identique, sous le *Code civil du Québec* comme sous le *Code civil du Bas Canada*. La jurisprudence et la doctrine traditionnelles demeurent donc pertinentes à ce jour. Il va sans dire, peut-être, mais il va certainement mieux en le disant!

Denis Vincelette  
Faculté de droit  
Université d'Ottawa  
57, Louis Pasteur, C.P. 450, succ. « A »  
OTTAWA (Ontario) K1N 6N5  
Tél. : (613) 562-5800 poste 3247  
Télec. : (613) 562-5121  
Courriel : [dvince@uottawa.ca](mailto:dvince@uottawa.ca)