

Résumé



Parties

Piché c. Bastien

Jurisdiction

Cour d'appel (C.A.), Québec

Numéro de dossier

200-09-002977-004

Décision de

Juges Rousseau-Houle, Chamberland et Rochette

Date de la décision

2002-02-08

Références

AZ-50112688

J.E. 2002-348

[2002] R.D.I. 51

Texte intégral : 3 pages (copie déposée au greffe)

Indexation

BIENS ET PROPRIÉTÉ — bornage — ligne séparative — meilleure preuve — titre immobilier — prescription acquisitive.

DROIT DE PROPRIÉTÉ.

La Dépêche

BIENS ET PROPRIÉTÉ : En matière de bornage, les titres de propriété constituent la meilleure preuve sur laquelle l'arpenteur-géomètre doit s'appuyer pour établir la ligne séparant deux terrains.

Résumé

Appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant fixé une ligne séparatrice d'immeubles. Rejeté.

L'arpenteur-géomètre a recommandé que la ligne séparant les propriétés des parties soit fixée à 43 pieds au nord d'un point de repère, soit une grosse roche qui, selon l'appelant, aurait toujours marqué les limites de leurs propriétés respectives. Cette ligne de division n'a jamais été contestée et deux poteaux de fer situés aux points A et B de cette ligne attestent son existence. Les parties sont devenues propriétaires de terrains de 200 pieds de largeur sur 200 pieds de profondeur, les ayant acquis d'un auteur commun. La ligne que l'appelant propose serait située à 247 pieds de la ligne de division proposée par l'arpenteur-géomètre. L'appelant soutient que le premier juge n'aurait pas dû accorder la priorité aux titres de propriété puisque, selon lui, il était manifeste que l'auteur commun des parties avait pris une autre grosse roche située à 43 pieds de la ligne de division A-B comme point de départ pour calculer la largeur de 200 pieds.

Décision

S'il est vrai que la commune intention des parties doit guider les tribunaux dans l'interprétation des contrats, encore faut-il que le contrat porte à interprétation. Or, les titres de propriété sont clairs et désignent la superficie des terrains de façon précise. En matière de bornage, les titres constituent la meilleure preuve et c'est d'abord sur eux que l'arpenteur-géomètre et le premier juge devaient s'appuyer. Par ailleurs, l'appelant n'a pas démontré que ce dernier avait commis une erreur en concluant que la prescription acquisitive ne s'appliquait pas. En effet, la prescription décennale ne permet pas à l'appelant de prescrire au-delà de son titre. D'autre part, il n'a pas eu de possession utile, ce qui lui aurait permis d'invoquer la prescription trentenaire.

Fascicule Express

J.E. 2002, no 09

Historique

Instance précédente

Juge Normand Gosselin, C.S., Saint-Maurice (Shawinigan), 410-05-000422-964, 1999-12-06, SOQUIJ AZ-50401947

Référence(s) antérieure(s)

(C.S., 1999-12-06), SOQUIJ AZ-50401947

Législation citée

C.C., art. 2251

Jurisprudence citée

Applique | Explique | Distingue | Critique | N'applique pas | Mentionne | Citée(s) par les parties

Mentionne

Paragr. 11: *Cousineau c. Fortin* (C.A., 1998-05-26), SOQUIJ AZ-98011513, J.E. 98-1285, [1998] R.D.I. 356, REJB 1998-06594, L.P.J. 98-0465

Doctrine citée

Martineau, Pierre. *La prescription*. Montréal: P.U.M., 1977. 413 p., p. 67-69

Catégorie

01

Date du versement initial

2002-02-26

Date de la dernière mise à jour

2014-03-07

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE QUÉBEC

N° : 200-09-002977-004
(410-05-000422-964)

DATE : 8 FÉVRIER 2002

**CORAM: LES HONORABLES THÉRÈSE ROUSSEAU-HOULE J.C.A.
JACQUES CHAMBERLAND J.C.A.
LOUIS ROCHETTE J.C.A.**

PAUL PICHÉ
APPELANT (Intimé)
c.

LOUIS-A. BASTIEN
INTIMÉ - (Requérant)
et
JEAN-GUY LAHAIE
MIS EN CAUSE - (Mis en cause)

ARRÊT

[1] **LA COUR**, statuant sur le pourvoi contre un jugement de la Cour supérieure, district de Saint-Maurice, rendu le 6 décembre 1999, par l'honorable Normand Gosselin, qui a rejeté la requête de l'appelant et fixé la ligne séparative des immeubles des parties selon les conclusions de l'arpenteur-géomètre Lahaie;

[2] Après étude du dossier, audition et délibéré;

[3] L'appelant Piché conteste les conclusions du rapport de bornage de l'arpenteur-géomètre Lahaie qui a recommandé que la ligne séparant sa propriété de celle de l'intimé Bastien soit fixée aux points F et G. Cette ligne est à une distance de 43 pieds au nord d'un point de repère, soit une grosse roche, qui aurait toujours marqué, selon l'appelant, les limites de leur propriété respective.

200-09-002977-004

PAGE : 2

[4] L'examen des titres démontre que les parties ont acquis leur immeuble d'un auteur commun M. Morin. Ce dernier avait acquis de M. Creighton, le 16 août 1957, un immeuble de 400 pieds de largeur sur 200 pieds de profondeur. Cet immeuble était borné au sud par le lac des Piles et du côté ouest par le lot de M. Vallée. C'est cette même désignation, soit le lot de M. Vallée, que l'on retrouve dans l'acte de vente conclu, en 1953, entre Creighton et son vendeur Deschesne pour délimiter le côté ouest du même immeuble.

[5] Le 6 septembre 1957, M. Morin vend à M. Corriveau la moitié de son immeuble, soit la contenance de 200 pieds de largeur par 200 pieds de profondeur. Il est indiqué que le terrain de M. Corriveau est limité du côté ouest par le terrain du vendeur. M. Corriveau vend son terrain au père de l'intimé en 1975 et celui-ci le revend à son fils en 1987.

[6] En 1981, l'appelant devient propriétaire de la partie du terrain dont M. Morin s'était gardé la propriété.

[7] La ligne F-G fixée par l'arpenteur-géomètre est située à 200 pieds de la ligne séparant le terrain de l'appelant de celui d'Aldeide Mullin qui occupe le lot ayant appartenu à M. Vallée. Cette ligne de division n'a jamais été contestée et son existence est attestée par la présence de deux poteaux de fer aux points A et B de cette ligne. La ligne proposée par l'appelant et marquée par la grosse roche se situerait à 247 pieds de cette ligne de division A-B.

[8] Selon l'appelant, le juge de la Cour supérieure n'aurait pas dû accorder la priorité aux titres de propriété car il était manifeste que M. Morin, lors de la vente à M. Corriveau, avait bien voulu délivrer une mesure de 200 pieds le long du lac et qu'à cet effet les parties avaient pris comme point de départ une autre grosse roche située à 43 pieds de la ligne de division A-B. De cette roche à l'autre roche qui serait le point de repère de la ligne de division entre les propriétés des parties, il y a 204 pieds. De plus, M. Morin avait construit un quai près de la grosse roche et avait toujours joui de la petite plage située à proximité sans aucune objection de la part de M. Corriveau.

[9] S'il est exact que la commune intention des parties est le principe directeur qui doit guider les tribunaux dans l'interprétation des contrats encore faut-il que le contrat porte à interprétation. Or, comme l'a reconnu le juge de la Cour supérieure, les titres de propriété sont clairs et désignent précisément la contenance superficielle des lots vendus. En matière de bornage, les titres offrent la meilleure preuve et c'est sur eux que devaient en premier lieu s'appuyer l'arpenteur-géomètre et le juge de la Cour supérieure.

[10] Quant à l'argument subsidiaire de l'appelant touchant l'acquisition par prescription de la partie litigieuse bornée par la plage, l'appelant ne démontre pas que le juge de la Cour supérieure a erré en concluant que ni la prescription décennale et ni la prescription trentenaire pouvaient s'appliquer en l'espèce.

200-09-002977-004

PAGE : 3

[11] En effet, la prescription décennale prévue à l'article 2251 C.c.B.-C. ne saurait permettre à l'appelant de prescrire au-delà de son titre translatif de propriété. Quant à la prescription trentenaire, elle n'était pas réalisée au moment de la requête en bornage en 1996 puisque l'appelant ne peut joindre sa possession à celle de son auteur Morin qui avait lui-même vendu à M. Corriveau le terrain incluant la parcelle litigieuse à proximité de la grosse roche. M. Morin n'a pu posséder cette partie qu'à titre de détenteur précaire et n'a pu prescrire contre l'auteur de l'intimé¹.

[12] **POUR CES MOTIFS, LA COUR:**

[13] **REJETTE** le pourvoi avec dépens.

THÉRÈSE ROUSSEAU-HOULE J.C.A.

JACQUES CHAMBERLAND J.C.A.

LOUIS ROCHETTE J.C.A.

Me Mario Welsh
(Heenan, Blaikie)
Pour l'appelant;

Me Hugues Labbé
Pour l'intimé.

Date d'audience : 6 février 2002

¹ *Cousineau c. Fortin et Forbes*, C.A.Q. 200-09-000312-956, 26 mai 1998, juges Brossard, Rousseau-Houle et Delisle; P. MARTINEAU, *La prescription*, P.U.M. 1977, p. 67-69.