
Les Services d'assistance



Cette capsule vous est offerte par Assistco, promoteur du service d'assistance juridique Assist-Toit^{MC}

1 octobre 2015

La prescription acquisitive peut-elle constituer un vice caché?

La prescription est un moyen par la loi d'acquérir ou de perdre un droit par le seul écoulement du temps. En matière immobilière, la loi impose une possession sans vice durant une période d'au moins 10 ans et l'obligation d'obtenir un jugement avant de se faire reconnaître propriétaire d'un immeuble appartenant à un autre¹. S'il arrive souvent que ce type de recours soit exercé lorsque deux propriétés contiguës ne sont pas bornées, il peut aussi arriver que la prescription soit demandée dans un contexte où les terrains étaient bornés mais que l'usage et le temps ont fait en sorte de permettre à un voisin d'empiéter sur le terrain de l'autre².

L'acheteur qui découvre ainsi après achat que son immeuble a subi un empiètement permettant à son voisin de réclamer la propriété d'une partie de son terrain par prescription a-t-il alors un recours contre son vendeur en vice caché?

Tout d'abord pour prétendre à pareil recours, il faut que la vente ait été faite avec la garantie légale, cela veut dire que l'acheteur bénéficie de la garantie du droit de propriété et la garantie de qualité. Ainsi, dans l'affaire *Perrier c. Denoncourt*³, l'acheteur découvre des années après achat de sa ferme que les installations septiques qu'il utilise ne se trouvent pas sur son terrain, mais plutôt sur celui du voisin. Il n'a pourtant jamais de difficultés à les utiliser et a acheté avec la garantie légale. Il poursuit donc plus tard son vendeur pour le coût du rachat de cette parcelle au voisin sur la base du vice caché :

« [35] Le Tribunal conclut que nous ne sommes pas en présence d'un vice caché tel qu'interprété par la doctrine et la jurisprudence.

[36] Le Tribunal est d'avis que nous sommes plutôt en présence d'un trouble de fait qui découle de la garantie de droit de propriété. [...]

¹ Article 2918 C.c.q

² *Ostiguy c. Allie* (C.A., 2015-08-25), 2015 QCCA 1368, SOQUIJ AZ-51208986 ; *Ostiguy c. Allie* (C.S., 2013-10-22), 2013 QCCS 5808, SOQUIJ AZ-51020921

³ 2007 QCCQ 653 (CanLII)

[44] Les demandeurs sont donc, théoriquement, bien fondés à réclamer des dommages au défendeur Denoncourt, tenant compte de l'existence d'un vice à l'égard de la garantie du droit de propriété que doit fournir le défendeur aux demandeurs. »

Ensuite, l'empiètement ne doit pas avoir été dénoncé préalablement à l'achat, de même qu'il ne doit pas être inscrit au bureau de la publicité des droits, ni être tel que tout acheteur prudent et diligent aurait pu le découvrir.

Ces exigences légales réduisent donc les possibilités d'exercer ce recours fondé sur la garantie de propriété. C'est pourquoi, il importe pour tout acheteur de procéder ou faire procéder à une vérification attentive de ses titres avant toute acquisition immobilière.

Préparé par Assistco. Aucun droit de reproduction n'est permis.

www.assistco.ca