

INTRODUCTION

La propriété et la possession sont deux droits reconnus à l'individu par le Code civil. Afin d'assurer au justiciable la reconnaissance de ces droits fondamentaux, le législateur lui reconnaît deux actions réelles immobilières: l'action pétitoire pour faire reconnaître son droit de propriété et l'action possessoire pour faire protéger sa possession.

Le recours aux actions pétitoires et possessoires n'existe qu'en matière immobilière. En matière mobilière, il faudra agir au moyen d'une action en revendication¹. Soulignons également que le droit réel à protéger ou à faire reconnaître, en plus d'être immobilier, doit être dans le commerce².

Bien que les actions possessoires et pétitoires soient des actions très importantes dans notre système juridique, le législateur ne les réglemente que par trois articles, que l'on retrouve dans le Code de procédure civile, au livre cinquième, titre II, chap. II:

art. 770: Celui qui est en possession d'un héritage ou d'un droit réel immobilier depuis plus d'un an et à titre non précaire, a, contre celui qui trouble sa possession, l'action en complainte pour faire cesser le trouble, et contre celui qui l'a dépossédé par violence, l'action en réintégration pour être remis en possession.

Ces actions ne sont recevables que si elles sont formées dans l'année du trouble ou de la dépossession.

art. 771: Le propriétaire d'un héritage ou d'un droit réel immobilier a l'action pétitoire pour faire reconnaître son droit de propriété.

art. 772: Le possessoire et le pétitoire ne peuvent être cumulés, ni le pétitoire poursuivi avant que le possessoire n'ait été jugé et la condamnation satisfaite³.

Ces trois articles, bien que très courts, nous résument toute la théorie des actions possessoires et pétitoires. Nous pouvons immédiatement tenter de donner une définition générale de chacune de ces actions.

1 En matière mobilière, la possession vaut titre. Dans une action en revendication, le demandeur devra prouver son titre (ou droit) de même que le vice de la possession ou du titre du possesseur. Code civil, art. 2268.

2 Nous verrons plus loin que pour le possessoire, la possession doit conduire à la prescription. L'objet qui n'est pas dans le commerce n'est pas prescriptible (art. 2201 C.c.). Quant au pétitoire, on comprend qu'il est impossible pour les choses non susceptibles de propriété.

L'action possessoire serait une demande en justice faite par le possesseur d'un héritage ou d'un droit réel immobilier depuis plus d'un an et à titre non précaire, dont le but est de faire reconnaître et de protéger une possession⁴. L'action pétitoire serait une demande en justice, faite par le propriétaire d'un héritage ou d'un droit réel immobilier, dont le but est de faire reconnaître un droit de propriété⁵.

L'action possessoire et l'action pétitoire, bien que parfois complémentaires, sont tout à fait distinctes l'une de l'autre. L'action pétitoire étudie le droit lui-même, la propriété, en mettant en cause son existence⁶. Dans l'action possessoire, on n'étudie pas le droit de propriété, mais seulement les faits susceptibles de donner naissance à un droit de possession. La capacité et la qualité pour prendre action sont différentes, selon qu'il s'agit de l'une ou de l'autre de ces actions. De plus, l'action possessoire est soumise à un délai, alors qu'il n'en est rien pour l'action pétitoire.

PREMIÈRE PARTIE:

L'ACTION POSSESSOIRE

L'étude de l'action possessoire se fera en quatre étapes. Nous commencerons par des notions générales pour nous orienter vers les qualités de la possession. Suivront les sortes d'actions possessoires: l'action en complainte et l'action en réintégration. Pour terminer nous toucherons à quelques questions de procédure, relativement à l'action possessoire.

3 Dans leur rapport (p. 158a) les commissaires chargés de la refonte du Code de procédure civile nous disent que ces trois articles ne changent rien au droit existant.

4 Voici ce que déclarait le juge Ouimet (p. 120) dans *Deschamps v. La Cie de Téléphone Bell du Canada*, (1965) C.S., 118. "Suivant la définition acceptée par tous les auteurs, l'action possessoire est celle qui porte exclusivement sur la possession sans toucher au fond du droit et qui a pour but de protéger cette possession, soit en faisant maintenir le possesseur au cas de trouble, soit en le faisant réintégrer au cas de dépossession". Aussi: *Paquette v. Laferrière*, (1930) 49 B.R. 227.

5 "L'action pétitoire, au contraire, est celle qui porte sur le fond du droit et qui a pour objet de protéger la propriété et les autres droits réels, tels que l'usufruit, une servitude, un droit d'usage ou d'habitation" *Deschamps v. La Cie de Téléphone Bell du Canada*, (1965) C.S. 118, p. 120.

6 Marie-Louis BEAULIEU, *Relations entre les actions possessoires et l'action pétitoire*, (1961), 21 R. du B. 393.

I

NOTIONS GÉNÉRALES

L'action possessoire existait dans le droit romain⁷ sous la forme d'interdits⁸. Il y avait plusieurs sortes d'interdits. Mentionnons, à titre d'exemples, l'*interdictum de clandestina possessione*⁹, l'*interdictum momentariae possessionis*¹⁰, l'*interdictum unde vi*¹¹, l'*interdictum unde vi armata*¹², l'*interdictum unde vi cottidiana*¹³, l'*interdictum uti possidetis*¹⁴.

Au moyen âge, le droit canonique a apporté la règle dite *spoliatus*

-
- 7 Pour l'historique de l'action possessoire, voir les ouvrages suivants: GLASSON, TISSIER et MOREL, *Traité théorique et pratique d'organisation judiciaire, de compétence et de procédure civile*, 3e éd., 1925, recueil Sirey, Paris, tome 1, p. 496; GARSONNET et CEZAR-BRU, *Traité théorique et pratique de procédure civile et commerciale*, 3e éd., 1912, recueil Sirey, tome 1, p. 625.
- 8 Le mot interdit vient du verbe latin "interdicere" qui dans son sens juridique veut dire "prononcer une décision destinée à mettre fin à un litige entre deux personnes". L'*interdictum* (*interdicta*) peut être défini de la façon suivante: "C'est un ordre de faire quelque chose ou de s'abstenir d'accomplir un acte déterminé, qui est donné par le préteur ou le gouverneur d'une province, en vertu de son *imperium*, en vue de mettre fin à un différend survenu entre deux personnes: l'interdit est délivré sur la demande de l'un des plaideurs et s'adresse soit au défendeur, soit aux deux parties en cause". Raymond MONIER, *Vocabulaire de droit romain*, 4e éd., 1948, ed. Domat Mont chrestien, p. 1148.
- 9 "Interdit récupérateur délivré contre l'individu qui s'est mis clandestinement en possession d'un immeuble où il a pénétré à l'insu du possesseur". *Ibid.*, p. 149.
- 10 "Interdit créé par les empereurs, au Bas-Empire, en vue de permettre à la personne qui a été dépossédée injustement, mais sans violence, de la possession d'un immeuble, d'en obtenir, pendant trente ans, la restitution immédiate". *Ibid.*, p. 149.
- 11 "Interdit accordé, dans le droit de Justinien, pendant un an, au possesseur victime d'une dépossession violente, sans que l'on tienne compte du fait que sa possession était vicieuse, vis-à-vis de son adversaire". *Ibid.*, p. 151.
- 12 "Interdit perpétuel accordé, à l'époque classique, au possesseur d'un immeuble, victime d'une dépossession violente due à une troupe d'hommes ou à une ou plusieurs personnes armées, même si sa possession était vicieuse à l'égard de son adversaire". *Ibid.*, p. 151.
- 13 "Interdit accordé, à l'époque classique, pendant un an, à celui qui a été privé de la possession d'un immeuble, à la suite d'un acte de violence non accompagné de circonstances aggravantes, accompli par le défendeur, ses esclaves ou son procureur, pourvu toutefois que la possession du demandeur n'ait pas été vicieuse à l'égard de son adversaire". *Ibid.*, p. 151.
- 14 "Interdit double servant à trancher un débat sur la possession d'un immeuble et par lequel le magistrat prescrit de laisser en possession paisible de l'immeuble celui des deux plaideurs qui le possédait au moment de la délivrance de l'interdit, pourvu que sa possession ne soit pas vicieuse vis-à-vis de son adversaire". *Ibid.*, p. 151.

ante omnia restituendus. Cette règle avait pour but d'éviter les violences. Ainsi, avant de statuer sur un litige portant sur un bien, il fallait que ce dernier soit restitué au spolié¹⁵.

On a donc voulu, pour des raisons d'ordre social, imposer le respect provisoire de la possession, jusqu'au jour où, après que la preuve aura été faite que la chose possédée n'est pas la propriété du possesseur, jugement sera rendu maintenant une action pétitoire¹⁶.

C'est donc là l'objet et le but de l'action possessoire: reconnaître la possession et la protéger en faisant cesser le trouble ou la dépossession. Comme l'affirme Lareau:

“Les actions possessoires ont été introduites dans le Code pour que le possesseur puisse se faire respecter des tiers. Si le possesseur est attaqué dans sa possession, s'il reçoit des échecs dans sa jouissance, il a une action pour se faire maintenir. Les actions possessoires ont donc pour but de protéger la possession. Il faut pour les intenter que la possession soit menacée, que le possesseur soit troublé dans sa possession”¹⁷.

L'action possessoire a l'avantage de permettre au possesseur de se défendre même contre le véritable propriétaire¹⁸. L'action possessoire jouera un rôle très important quant au fardeau de la preuve au pétitoire. Celui qui a gain de cause au possessoire, devenu défendeur au pétitoire, sera entièrement libéré du fardeau de la preuve et la présomption de propriété sera en sa faveur, à cause de sa possession. Cela a comme conséquence que si le demandeur au pétitoire contre un demandeur vainqueur au possessoire (maintenant défendeur au pétitoire) n'établit pas clairement son droit de propriété, le possesseur restera en possession de l'objet jusqu'à ce qu'il en acquiert la propriété par prescription.

Même si nous disons que l'action possessoire permet de se défendre contre le propriétaire, il faut dire que dans bien des cas elle protège également le propriétaire. En effet, la plupart du temps le possesseur est propriétaire. L'action possessoire lui accorde une sécurité juridique, car il ne sera pas obligé de prouver définitivement sa

15 GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 497.

16 *Ibid.*, p. 494.

17 Edmond LAREAU, *Des actions possessoires*, (1883) 5 *La Thémis*, 83, 97 (p. 85). Voir aussi GARSONNET et CEZAR-BRU, *op. cit.*, t. 1, p. 625: “Les actions possessoires ont pour but de garantir le possesseur contre toute agression, soit que le droit par lui possédé lui appartienne, soit qu'il appartienne à autrui.”

18 Ainsi, si X est en possession d'une maison depuis deux ans et que le propriétaire le déloge par violence, il pourra prendre une action possessoire et réintégrer les lieux.

propriété: une fois qu'il aura obtenu la possession, il n'aura qu'à attendre. Si une action pétitoire est intentée contre lui, il a le beau rôle puisque le fardeau de la preuve ne repose pas sur lui¹⁹.

L'action possessoire est donc d'une utilité incontestable dans notre droit: elle protège la possession immobilière. Mais pour que cette possession soit protégée, il faut qu'elle soit annale et puisse conduire à la prescription²⁰. Cela nous amène à étudier la possession.

II

LA POSSESSION, CONDITION PRÉALABLE À L'EXERCICE DE L'ACTION POSSESSOIRE

Le législateur définit la possession à l'article 2192 du Code civil. Voici ce qu'il dit:

“La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom.”

Cette possession, pour donner lieu à l'action possessoire, doit avoir deux qualités: elle doit être annale; elle doit conduire à la prescription.

A) La possession doit être annale

La possession doit tout d'abord être annale, c'est-à-dire, qu'elle doit durer déjà depuis l'an et jour avant le trouble ou la dépossession²¹. S'il n'y a pas de possession, il est évident qu'il ne peut pas y avoir une action possessoire. S'il y a possession, mais d'une durée d'un an ou moins, il ne pourra pas non plus y avoir une action possessoire²².

19 D'après les statistiques françaises, il y a beaucoup plus d'actions possessoires que d'actions pétitoires. C'est donc dire que dans bien des cas l'action possessoire règle la question litigieuse. Voir: GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 495.

20 GARSONNET et CEZAR-BRU, *op. cit.*, t. 1, p. 646.

21 art. 770 C.p.c. Voir: *Letendre v. Bibeau*, (1936) 42 R. de J. 337; *Bélisle v. Corporation de St-Eloi*, (1914) 20 R. de J. 52; *Mercier v. La Cie des Habitations Manrèse Ltée*, (1932) 38 R.L. n.s. 37; *Paquette v. Laferrière*, (1930) 49 B.R. 227). On a déjà décidé que la réintégration n'exigeait pas la possession annale. *Chouinard v. Boislard*, (1945) R.L. n.s. 527. Avec le nouveau Code, la question ne se discute plus.

22 L'action possessoire fondée sur une possession moindre peut être rejetée sur une inscription en droit. *Veilleux v. Murray Gregory Co.*, (1916) 50 C.S. 154.

De la nécessité de la possession de plus d'un an, il y a comme conséquence que le jugement rendu sur une action possessoire n'aura parfois plus d'autorité après un an et un jour. Ainsi le défendeur perdant au possessoire pourra être demandeur vainqueur s'il a eu une possession d'un an et un jour après le premier jugement. De même, le demandeur au possessoire qui s'est vu refuser son droit pour le motif qu'il n'avait pas la possession de l'an et jour, pourra, lorsque l'an et jour sera devenu certain, intenter une action possessoire sans qu'on puisse nécessairement invoquer contre lui l'autorité de la chose jugée²³.

B) La possession doit conduire à la prescription

Il ne suffit pas que la possession soit de plus d'un an. Il faut de plus qu'elle conduise à la prescription²⁴.

Du fait que la possession doit conduire à la prescription, il découle que l'objet possédé doit être susceptible de prescription, car l'action possessoire ne peut pas plus être admise que la prescription²⁵, et la possession doit avoir les qualités requises pour conduire à la prescription²⁶.

Il ne pourra donc pas y avoir action possessoire basée sur la possession d'une chose qui n'est point dans le commerce²⁷, ni de droits royaux qui tiennent à la souveraineté ou à l'allégeance²⁸, ni de biens faisant partie du domaine public²⁹. S'il fallait accorder la protection possessoire pour ces biens, il y aurait contradiction avec la destination ou l'affectation au domaine public³⁰.

23 GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 505.

24 *Talbot v. Lake St-John Power Co.*, (1937) 43 R.L. 107.

25 GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 508.

26 art. 2193, C.c.

27 art. 2201 C.c.

28 art. 2212 C.c.

29 art. 2213 C.c.

30 GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 512.

Ainsi, une personne qui occupe, par tolérance de la Couronne, un immeuble faisant partie du domaine public, n'a pas la possession réelle et légale de l'immeuble (ne pouvant pas prescrire), et, par conséquent, n'aura pas droit à l'action possessoire³¹. Il en serait de même pour les grèves le long du fleuve³² et les bras non navigables d'une rivière navigable ou flottable³³.

La possession doit donc porter sur un objet susceptible d'être prescrit acquisitivement. De plus, comme nous l'avons vu, elle doit être de l'an et jour. Mais il n'est pas suffisant d'avoir une possession de l'an et jour qui porte sur un objet prescriptible. Encore faut-il que la possession ait les qualités voulues par la loi, c'est-à-dire, qu'elle soit continue, non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire³⁴. C'est le demandeur qui devra prouver les qualités de sa possession³⁵.

Le demandeur au possessoire doit avoir possédé d'une façon continue durant plus d'un an. Cela ne veut pas dire qu'il devra y avoir des actes incessants de sa part. Il suffit que les actes soient aussi fréquents et aussi réguliers que le veut le droit possédé³⁶. La possession devra aussi être non interrompue par un tiers.

L'interruption pourra être naturelle³⁷ ou civile³⁸. Pour que l'interruption soit naturelle, il faut qu'elle ait duré plus d'une année. Un seul acte isolé ne serait pas suffisant pour causer l'interruption³⁹. Pour qu'il y ait interruption civile de la possession donnant lieu à l'action possessoire, il faut que la demande en justice soit intentée

31 *Byrne v. Stoneham Lumber Co. Ltd.*, (1931) 37 R. de J. 302.

32 *Pelletier v. Roy*, 1913) 19 R. de J. 376.

33 *Girard v. Price Bros Co.*, (1929) 47 B.R. 68.

34 *Patry v. Corporation of the Parish of St-Etienne de Beaumont*, (1914) 20 R. de J., 192; *Mercier v. La Cie des Habitations Manrèse Ltée*, (1932), 38 R.L. 37; *Vervais v. Marleau*, (1916) 22 R. de J., 101; *Pesant v. Pesant*, (1915) 21 R.L. n.s. 413.

35 *Letendre v. Bibeau*, (1936) 42 R. de J. 337.

36 GARSONNET et CEZAR-BRU, *op. cit.*, t. 1, p. 668.

37 art. 2223 C.c.

38 art. 2224 et s. C.c.

39 *Talbot v. Lake St-John Power Co.*, (1937) 43 R.L. n.s. 107.

avant l'expiration d'un an et un jour de possession parfaite⁴⁰: ce délai expiré, le droit du possesseur est prescrit acquisitivement et le seul recours contre lui est l'action pétitoire.

La possession doit également être paisible. Cependant un acte isolé ne lui enlèverait pas son caractère de paisible⁴¹. La violence ne pourra pas servir de base à la possession⁴². Cependant la possession viciée par la violence n'est pas entachée d'un vice perpétuel; si la possession est demeurée paisible durant l'an et jour, il pourra y avoir action possessoire⁴³.

Une autre qualité de la possession, c'est d'avoir été publique. La possession est publique si elle a lieu au vu et su de tous ceux qui ont voulu voir et savoir⁴⁴. Il faut que le défendeur au possessoire ait été mis dans la possibilité de le voir et de le savoir. Si le défendeur ignorait la possession, il ne faudrait pas pour autant conclure que la possession n'a pas été publique. Pour que la possession soit clandestine, il faut que le possesseur l'ait intentionnellement dissimulée, ou qu'elle ait consisté dans des actes naturellement secrets⁴⁵. Le vice de clandestinité peut disparaître tout comme le vice de violence⁴⁶.

La possession doit de plus être non équivoque. Le juge appelé à statuer sur le litige ne doit pas avoir de doute sur le possesseur et, pour ce motif, la possession doit être exclusive⁴⁷. Si le demandeur et le défendeur ont possédé le droit, il y a possession promiscue et il faut faire une demande au pétitoire ou en bornage⁴⁸.

40 *Ibid.*

41 *Bélangier v. Morin*, (1922) 70 D.L.R., 372.

42 art. 2197 C.c.

43 art. 2198 C.c.; GARSONNET et CEZAR-BRU, *op. cit.*, t. 1, p. 671.

44 *Chouinard v. Boislard*, (1945) 51 R.L. n.s. 527.

45 GARSONNET et CEZAR-BRU, *op. cit.*, t. 1, p. 672.

46 art. 2198 C.c.

47 "L'action possessoire ne saurait être admise si l'enquête révèle qu'il s'agit d'un terrain vague le long du fleuve St-Laurent, où tout le monde avait accès, et que le demandeur n'avait pas possédé durant l'an et jour au sens de la loi, particulièrement n'avait pas possédé d'une façon exclusive". *Bernier v. St-Laurent*, (1936) 74 C.S., 419.

48 *Tremblay v. Curé et Marguilliers de l'Oeuvre et Fabrique de la paroisse St-Alexis de Grande Baie*, (1912) 21 B.R. 284.

Enfin, la possession doit être à titre de propriétaire. Le possesseur doit exercer sa possession *animo domini*. La possession pourra originer soit d'un titre, soit de simples faits de jouissance. C'est donc dire que pour les fins de l'action possessoire, la bonne ou mauvaise foi ne sera pas importante⁴⁹. Le demandeur devra donc alléguer qu'il possède à titre de propriétaire. Mais soulignons qu'il ne sera pas obligé de prouver titre⁵⁰.

Celui qui possède à titre précaire n'aura pas droit à l'action possessoire⁵¹. De même, celui qui possède par simple tolérance se verra refuser l'action possessoire⁵². C'est donc dire que certains actes de voisinage, qui sont faits par simple tolérance ne constitueront pas une possession utile⁵³.

Une dernière question qu'on peut se poser concernant la possession, c'est la suivante: dans le calcul de sa possession de l'an et jour, le demandeur peut-il joindre à sa possession celle de ses auteurs? Le législateur permet au successeur à titre particulier, pour compléter la prescription, de joindre sa possession à celle de ses auteurs⁵⁴. Même si on a déjà décidé que la possession annale devait être personnelle⁵⁵, on permet généralement aujourd'hui la jonction des possessions⁵⁶.

49 *Talbot v. Lake St-John Power Co.*, (1937) 43 R.L. n.s. 107.

50 *Côté v. Huet*, (1926-27) 29 R.P. 320.

51 art. 770 C.p.c. Remarquons qu'on a déjà décidé que la réintégrande pouvait être accordée même au possesseur précaire, pourvu que sa possession soit matérielle, actuelle, paisible et publique. *Cosgrove v. Teske*, (1946) 84 C.S. 195.

52 "La possession *animo domini* qui donne ouverture en cas de trouble, au recours en complainte et en réintégrande, doit résulter d'actes caractérisés qui ne laissent aucun doute sur la prétention que le possesseur élève à la chose". *Pelletier v. Roy dit Desjardins*, (1913) 44 C.S. 141; *Hébert v. Faucher*, (1920) 29 B.R. 11.

53 *Tremblay v. Montour*, (1922) 60 C.S. 248; *Léger v. la ville de Dorval*, (1926) 32 R.L. 174; *Girard v. Price Bros. Co.*, (1929) 47 B.R. 68; *Prince v. Provencher*, (1931) 51 B.R. 304; *Champagne v. Beausoleil*, (1930) 68 C.S. 224. Mais il ne faudra pas qu'il y ait abus (cf: le terrain se couvre tous les ans de bran de scie et d'écorce); *Cimon v. Bouchard*, (1919) 25 R. de J. 308.

54 art. 2200 C.c.

55 *Vervais v. Marleau* (1916) 22 R. de J. 101.

56 *Chartrand v. Gagnon*, (1941) 70 B.R. 197; *Gagnon v. Larouche*, (1928) 44, B.R. 500; GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 502-503.

III

LES SORTES D' ACTIONS POSSESSOIRES

Il y a deux sortes d'actions possessoires: l'action en complainte (s'il y a trouble à la possession) et l'action en réintégration (s'il y a eu dépossession)⁵⁷.

L'action en complainte est l'action réelle appartenant à celui qui est troublé dans la possession d'un héritage ou d'un droit réel, dont il a la jouissance depuis plus d'un an, à titre non précaire, afin de faire cesser le trouble et se faire maintenir dans sa possession. L'action en réintégration est l'action réelle appartenant à celui qui a été dépouillé, par voie de faits ou de violence, de la possession d'un héritage ou droit réel, dont il avait la jouissance, depuis plus d'un an, à titre non précaire, afin de se faire réintégrer dans sa possession.

A) L'action en complainte

La complainte a pour objet la reconnaissance du droit de possession⁵⁸. Cet objet, commun à toutes les actions possessoires, a pour la complainte, de particulier, qu'il est atteint en faisant cesser un trouble à la possession⁵⁹.

Comme le trouble aura parfois causé des dommages et, en certaines circonstances, pourra être causé par des constructions, les conclusions accessoires de la complainte seront à l'effet d'obtenir une condamnation pour remboursement de dommages-intérêts subis et un ordre de démolition des travaux ou ouvrages faits contrairement au droit de possession.

Mais que faut-il entendre par trouble? Nous pouvons définir le trouble comme étant

“tout fait matériel ou tout acte juridique qui, soit directement et par

57 Concernant les sortes d'actions possessoires, notre code, à la différence du code français, se rapproche du code belge qui n'admet que la complainte et la réintégration, et non la dénonciation de nouvel oeuvre. Voir GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 518. Nous mentionnerons plus loin la dénonciation de nouvel oeuvre.

58 La possession protégée devra conduire à la prescription.

59 “Une action en complainte a son principe dans le trouble qu'un tiers cause à la possession sans qu'il y ait lieu de tenir compte de l'intention de ce tiers. Il n'est pas nécessaire que l'acte présente un caractère agressif et qu'il y ait preuve de dommages”. *Richard v. Simoneau*, (1943) C.S. 33.

lui-même, soit indirectement et par voie de conséquence, constitue ou implique une prétention contraire à la possession d'autrui"⁶⁰.

Il y a donc deux sortes de troubles: le trouble de fait et le trouble de droit. Le trouble de fait est une agression matérielle contre la propriété. Le trouble de droit est une prétention "émise dans un acte judiciaire ou extrajudiciaire et qui constitue une contradiction à la possession"⁶¹.

Comme on peut le constater, les seuls troubles possessoires seront ceux qui impliquent contradiction à la possession⁶². C'est ainsi qu'un fait de passage, de labourage, lorsque celui qui le fait ne conteste pas la possession, ne donnerait pas ouverture à une action possessoire⁶³.

Ainsi nos tribunaux ont jugé que n'étaient pas des troubles possessoires les incursions même fréquentes des animaux dans un pâturage⁶⁴, le fait de jeter sur la levée de l'héritage voisin des pierres et des cailloux en confectionnant un fossé de ligne⁶⁵, les empiétements temporaires nécessités par l'exécution d'une entreprise convenue entre deux propriétaires voisins⁶⁶, l'empiétement pour fins de découvert et travaux de ligne⁶⁷, le fait de défendre sa possession⁶⁸, le fait

60 GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 505; GARSONNET et CEZARBRU, *op. cit.*, t. 1, p. 641.

61 Ibid. Le fait d'intenter une action possessoire constitue un trouble de droit. — Selon Carbonnier, le fait qu'une personne fasse une sommation à un locataire de ne plus payer les loyers entre les mains du possesseur, constitue un trouble de droit, donnant ouverture à la plainte. Jean CARBONNIER, *Droit civil*, Thémis, 3e éd., 1962, t. 2, p. 221.

62 "Tout acte emportant prétention à un droit de servitude ou à la propriété, peut être réputé trouble". LAREAU, *loc. cit.*, p. 85.

63 Il s'agirait d'un acte dommageable donnant lieu à une action personnelle en dommages-intérêts.

64 *Thérien v. Carufel*, (1924), 36 B.R. 478.

65 *Tremblay v. Montour*, (1922) 60 C.S. 248.

66 *Boucher v. Bilodeau*, (1923) 61 C.S. 560.

67 *Boisclair v. Thiboutot*, (1948) B.R. 1.

68 *Roy v. Lamontagne*, (1924) 62 C.S. 564. "Quand les propriétaires de fonds agricoles contigus ont établi un fossé de ligne pour délimiter leurs héritages respectifs, chacun d'eux ne doit construire la part de clôture dont il est chargé, que sur la limite de son propre fonds en marge du fossé. S'il prétend ériger sa part de clôture, par delà le fossé, sur le terrain de son voisin, il commet un empiétement que le voisin peut réprimer en démolissant les travaux sans retard. En pareil cas, il n'y a pas lieu à l'action en plainte contre le voisin qui n'a fait que défendre sa possession".

d'enlever sur un lot de terre quelques morceaux de bois d'une valeur de \$2. à \$4.⁶⁹.

Par contre, on a jugé que constituaient des troubles donnant ouverture à la plainte, la construction des fondations d'une bâtisse sur un terrain possédé par un autre⁷⁰, le fait d'abattre une clôture et d'aller couper du foin sur la terre voisine⁷¹, le fait de se servir d'une clôture mitoyenne comme d'un séchoir et persister à y suspendre des linges et autres pièces de vêtement aux couleurs bigarrées, dont l'aspect est disgracieux ou dégoûtant⁷², le fait pour une corporation municipale de faire poser des bornes par un arpenteur sur le terrain d'un particulier sans son consentement⁷³, le fait d'exploiter une gravière contiguë ce qui provoque des éboulements de terre dans le fonds du voisin⁷⁴, le fait de faire poser des bornes sur le terrain du voisin et y exercer un droit de passage⁷⁵, le fait de reconstruire une clôture sur le terrain de l'autre alors que la ligne de division est apparente⁷⁶.

Il y a un cas particulier, celui de la plantation d'un poteau pour transmission d'un courant électrique. Dans certains cas on a jugé qu'il y avait là trouble possessoire⁷⁷ alors que dans d'autres cas on a décidé dans un sens contraire⁷⁸.

Nous avons écrit précédemment que le trouble pouvait être causé par une construction. Dans d'autres pays, notamment en France, il existe une procédure qui a pour objet de suspendre⁷⁹ telle construc-

69 *Pesant v. Pesant*, (1915) 21 R.L. n.s. 413.

70 *Morin v. Cie électrique des Laurentides et Bélanger*, (1921), 59 C.S. 165 et (1923) 32 B.R. 208.

71 *Pesant v. Pesant*, (1915) 21 R.L. n.s. 413.

72 *Bouchard v. Tremblay*, (1917) 51 C.S. 68.

73 *Corporation du Canton de Hope v. Thériault*, (1925) 38 B.R. 188.

74 *Corporation de la paroisse de Saint-Valier v. Tanguay*, (1923) 34 B.R. 1.

75 *Ravid v. Dame Jasmin* (1939) 66 B.R. 279.

76 *Allard v. Chassé*, (1964) C.S. 674.

77 *Stocker v. Legault*, (1920) 57 C.S. 135 – *The North Shore Power Co. v. Lebel*, (1918) 27 B.R. 286.

78 *Morin v. Cie Electrique des Laurentides et Bélanger*, (1921) 59 C.S. 165, et (1923) 32 B.R. 208.

79 Remarquons que le juge ne peut pas ordonner la destruction des travaux; le demandeur n'ayant pas subi de préjudice, n'a pas droit à la réparation. Voir: GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 518.

tion avant qu'elle ne soit un trouble. Cette procédure c'est la dénonciation de nouvel oeuvre que Glasson, Tissier et Morel définissent comme suit:

“une action possessoire par laquelle le possesseur, menacé d'un trouble futur, demande la suspension des travaux que le défendeur a commencé sur son propre fond”⁸⁰.

Elle se distingue de la plainte en ce que pour être sanctionnée, elle suppose qu'il n'y a pas actuellement de trouble, que le trouble se produira au cours des travaux ou à leur achèvement⁸¹.

L'action en dénonciation de nouvel oeuvre est donc avant tout une action préventive. Aucun de nos trois Codes de procédure civile ne la reconnaît expressément. Existe-t-elle dans notre droit? Nous croyons que oui, puisqu'elle existait dans l'ancien droit français et qu'elle ne constitue pas une procédure contraire ou incompatible avec les Codes de 1867, 1897 et 1966. Soulignons cependant, comme l'écrivait en 1864 Lord Kingsdown du Conseil Privé que:

“...by the law now prevailing in Lower Canada, the dénonciation de nouvel oeuvre could only be maintained, if instituted before the work was completed, though by an alteration introduced by the French Code, the law in this respect is now altered, and the action may be maintained in respect of a work either “fait ou commencé”⁸².

B) L'action en réintégrande

La plus ancienne action possessoire est la réintégrande⁸³. Elle se

80 GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 517.

81 *Ibidem*, p. 517.

82 *Brown v. Guay*, (1862-1870) 5 A.C. 40 (p. 62). Sur le sujet le lecteur pourra consulter les ouvrages suivants: MARLER, *The Law of Real Property (Quebec)*, Burroughs and Cie Ltd, Toronto, 1932 (p. 30); BEAULIEU, *Le bornage, l'instance et l'expertise, la possession, les actions possessoires*, Le Soleil Limitée, Québec, 1961.

83 “C'est une création du droit canonique. Elle apparaît, pour la première fois, dans une décrétale de la collection pseudo-isidorienne, le canon Reditegranda fabriqué avec les décisions de deux conciles et deux passages du bréviaire d'Alaric, et d'après lequel un évêque, poursuivi au criminel et dépossédé de son siège avant la sentence, pouvait se dérober à l'accusation, jusqu'à ce qu'il eût recouvré la possession de ses droits épiscopaux, et des biens meubles et immeubles dont il avait pu être dépouillé en même temps: peu importait qu'il n'eût pas encore obtenu l'institution canonique, ou qu'il fût simplement possesseur des biens qui lui avaient été enlevés; peu importait aussi que sa dépossession eût lieu sans violence, que l'usurpateur eût prescrit, ou même qu'il eût transmis sa possession à un successeur de bonne foi”. GARSONNET et CEZAR-BRU, *op. cit.*, t. 1, p. 629.

distingue de la plainte par le fait qu'elle suppose une dépossession violente. Pour Garsonnet et Cezar-Bru:

“La dépossession est, pour ainsi dire, le trouble porté à sa plus haute expression, une voie de fait, prévue ou non par le Code pénal, commise dans les circonstances voulues pour qu'il y ait matière à action possessoire, accompagnée ou non de combat et d'effusion de sang, mais assez grave pour troubler l'ordre, et assez sérieuse pour entraîner l'expulsion du possesseur, ou pour l'empêcher absolument de jouir du droit qu'il exerçait”⁸⁴.

L'action en réintégration sera admise aux mêmes conditions que les actions possessoires en général: la possession devra être annale⁸⁵ et conduire à la prescription⁸⁶.

La réintégration suppose donc la violence. Il ne faut pas cependant prendre trop au sérieux la différence entre les deux sortes d'actions possessoires, car sur le plan pratique, la distinction n'a pas d'importance⁸⁷. Le législateur aurait facilement pu ignorer cette distinction⁸⁸. Il ne s'agit en somme que d'un degré d'intensité dans le trouble.

Mentionnons que la jurisprudence a considéré comme trouble donnant ouverture à la réintégration, entre autres, le fait pour un voisin qui, en faisant le creusage et le nettoyage d'un fossé situé entre sa propriété et celle de son voisin, ne se borne pas à suivre l'assiette de ce fossé, mais empiète sur la terre voisine⁸⁹, le fait de reculer une clôture⁹⁰, le fait de faire planter des piquets sur le terrain du voisin,

84 GARSONNET et CEZAR-BRU, *ibid.*, t. 1, p. 645.

85 *Nadon v. Nadon*, (1938) 44 R.L. n.s. 347 – En France la possession annale n'est pas exigée pour la réintégration. “Tout détenteur d'immeuble, dépossédé par violence, peut, en s'adressant au juge de paix, reprendre l'immeuble qui lui a été enlevé, sans avoir à prouver sa propriété, ni même sa possession annale” GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 520.

86 En France, la jurisprudence accorde l'action en réintégration même au possesseur précaire.

87 *Talbot v. Lake St-John Power Co.*, (1937) 43 R.L. 107.

88 Comme on peut le constater par les notes qui précèdent, en France la distinction est utile (cf: non nécessité de la possession annale). Chez nous ces deux actions sont soumises à des règles identiques.

89 *Larose v. Chantal* (1919) 55 C.S. 540.

90 *Richard v. Martineau*, (1930) 68 C.S. 457; *Corporation de St-Edouard de Fabre v. Grenier*, (1920) 26 R.L. n.s. 391.

par un arpenteur, et de faire arrêter le voisin pour avoir enlevé ces piquets⁹¹.

IV

PROCÉDURES DES ACTIONS POSSESSOIRES.

Pour qu'il y ait ouverture à l'action possessoire, il faut qu'il y ait entre les parties absence d'un rapport obligatoire préexistant. Les troubles qui naissent de l'inexécution d'un contrat, ne sont évidemment pas du domaine des actions possessoires⁹².

Une condition positive d'ouverture à l'action possessoire, c'est la prétention d'une autre partie à la possession⁹³. Ainsi le simple fait de passer sur la propriété d'autrui, contre le gré du possesseur, mais sans prétendre y exercer un droit, constitue un simple *trespass*, donnant lieu à un recours en dommages, mais non en complainte⁹⁴. De même, celui qui a un droit de coupe et qui, par erreur, coupe en dehors des limites qui lui sont assignées, ne cause pas un trouble de possession⁹⁵. Cependant, on a déjà jugé que "l'auteur d'empiètements préjudiciables à la possession d'autrui ne peut se soustraire aux conclusions possessoires du possesseur troublé, en déclarant qu'il n'a jamais eu l'intention de contredire la possession du demandeur, lorsque, malgré les protestations de ce dernier, il a persisté à poser les mêmes actes"⁹⁶.

En matière d'actions possessoires, la Cour supérieure du lieu de la situation de l'immeuble a juridiction exclusive⁹⁷. Il y aura possibilité d'appel du jugement à la Cour d'appel et même, dans certains cas, à la Cour suprême.

Pour que l'action soit accueillie, il faudra qu'elle soit intentée dans l'année du trouble ou de la dépossession⁹⁸. Cette prescription annale

91 *Plourde v. Fortin*, (1914) 46 C.S. 368.

92 Si le bailleur trouble son fermier il n'y aura évidemment pas lieu à l'action possessoire, mais à une demande de résiliation de contrat et/ou de dommages.

93 *Boisclair v. Thiboutot*, (1948) B.R.1.

94 *Dionne v. Ouellet*, (1926) 40 B.R. 482.

95 *Dionne v. Blanchette*, (1927) 33 R. J. 412; *Veilleux v. Murray Gregory Co.* (1916) 50 C.S. 154.

96 *Lortie v. Wright*, (1917) 26 B.R. 18.

97 BEAULIEU, *loc. cit.*, p. 355 – On ne réclame pas une chose, mais une possession.

98 art. 770.2 C.p.c. Il est logique qu'on exige que le possessoire soit pris dans l'année du trouble. En effet, si le possesseur se laisse troubler pendant un an, alors il n'a plus la possession annale requise pour l'action. Il en est de même dans le cas de dépossession. Il ne peut alors qu'aller au pétitoire.

ne commencerait à courir, dans le cas de troubles successifs, qu'au moment où un trouble commis a été suffisant pour donner ouverture à l'action⁹⁹.

Comme son nom l'indique, l'action possessoire est l'action du possesseur. Il importe peu que le possesseur soit propriétaire ou non. Il importe peu également qu'il possède par lui-même ou par un autre¹⁰⁰. Pourront donc agir au possessoire, le nu propriétaire, le bailleur¹⁰¹, le possesseur en commun (même contre son consort qui le trouble dans sa jouissance, manifestant ainsi des prétentions contraires à la possession commune¹⁰², le possesseur indivis¹⁰³, notamment la femme ayant la possession commune en bien qui, après le décès de son mari, possède en indivis avec ses enfants¹⁰⁴, l'acheteur ou le cessionnaire, même avant qu'il ait la possession, en invoquant la possession annale de son auteur¹⁰⁵, le vendeur qui s'est engagé à fournir un terrain pour servir de rue¹⁰⁶, celui qui possède une partie du lot faisant partie d'une terre composée de deux parties distinctes vendue en bloc¹⁰⁷.

Les exemples que nous avons donnés ne sont aucunement limitatifs. Si on admet que l'action possessoire ne requiert que la capacité d'administrer¹⁰⁸, il faut dire que tous ceux qui peuvent administrer peuvent prendre une action possessoire: l'héritier¹⁰⁹, l'exécuteur testamentaire¹¹⁰, le tuteur, le curateur, l'envoyé en possession, le séquestre judiciaire, les créanciers du possesseur¹¹¹.

99 GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 526.

100 art. 2192 C.c.; *Gleason v. Perrault*, (1944) C.S. 473.

101 *Boivin v. Simard*, (1953) R.P. 329.

102 *St-Germain v. Laganière*, (1929) 46 B.R. 565.

103 *McFadden v. Paiement* (1930) 68 C.S. 129; 48 B.R. 303; *Brault v. Lavoie*, (1929) 62 C.S. 520.

104 *Amyot v. Rivest*, (1930) 49 B.R. 154.

105 *Gagnon v. Larouche et Gagnon v. Gagné*, (1928) 44 B.R. 500.

106 *Gouin v. Javelle*, (1915) 47 C.S. 79.

107 *Veilleux v. Murray Gregory Co.*, (1916) 50 C.S. 154.

108 Car on ne revendique pas une propriété; on protège une possession.

109 Même celui qui n'a pas accepté la succession: cf. art. 646 C.c.

110 Du moins celui qui a la saisine des immeubles.

111 Cependant il faudrait qu'ils soient dans les conditions voulues pour l'exercice de l'action oblique: cf. 1031 C.c.

La jurisprudence refuse cependant au locataire le droit de prendre l'action possessoire¹¹². Que penser de l'usufruitier, de l'usager et de l'emphytéote? Il s'agit là de droits réels¹¹³. S'ils sont immobiliers ils peuvent donner lieu à l'action possessoire. Il en est de même du droit de coupe¹¹⁴.

L'action possessoire pourra être prise contre toute personne¹¹⁵ par qui ou par les ordres de qui un trouble ou une dépossession a été commis. Peu importe que l'auteur du trouble soit un individu, une municipalité¹¹⁶ ou le gouvernement. Il faudra évidemment faire attention au fait du prince¹¹⁷. Mais si l'expropriation est illégale, le recours au possessoire est valable.

Que penser des titres dans l'action possessoire¹¹⁸? L'action possessoire vise à protéger la possession et non pas à faire reconnaître la propriété. À première vue, il semble que les titres ne devraient pas être employés. Cependant, si on regarde de plus près, on s'aperçoit que les titres pourront parfois être très utiles pour qualifier la possession¹¹⁹. Le demandeur n'est donc pas tenu de produire des titres: s'il le fait c'est pour caractériser sa possession¹²⁰. Cependant le demandeur devra alléguer qu'il possède à titre de propriétaire¹²¹. Cette

112 *Breithaupt v. Sawyer*, (1936) 61 B.R. 37; *Nadeau v. La cité de Lévis et Rhodes*, (1924) 62 C.S. 359; *Duval v. Héon*, (1933) 55 B.R. 394.

113 L'article 476 C.c. exige que l'usufruitier dénonce au nu propriétaire les usurpations commises par les tiers.

114 *Munger v. Tremblay* (1950) B.R. 485; *Leblanc v. Price Brothers Co. Ltd.*, (1917) 26 B.R. 29; *Chouinard v. Boislard*, (1945) R.L. n.s. 527.

115 *Richard v. Gallant* (1929) 67 C.S. 107; (1929) 46 B.R. 276; *Cosgrove v. Teske*, (1946) C.S. 195; *Duchaine v. Mercier*, (1917) 26 B.R. 570; *Blanchette v. Laferté*, (1925) 27 R.P. 189; *Richard v. Richard*, (1929) 46 B.R. 276.

116 *Dagenais v. Corp. de la paroisse de St.Elzéar*, (1927) 65 C.S. 131.

117 *Scalabrini v. Canton de Ste-Edwidge-de-Clifton*, (1946) B.R. 222.

118 "Le juge de paix peut cependant examiner les titres de propriété soumis par les parties, et les apprécier dans les motifs de sa décision, mais seulement pour caractériser la possession, en déterminer l'étendue, la durée, les qualités, les vices. Les titres peuvent notamment éclairer le juge de paix sur le caractère précaire ou non précaire de la possession. Leur examen peut être nécessaire au cas où il s'agit de jonction de possessions ou d'intervention de titre. Il peut l'être aussi au cas d'action possessoire concernant l'exercice d'une servitude discontinue ou non apparente; l'existence d'un titre émané du propriétaire du fond servant étant alors la base nécessaire de la demande, il faut bien que le juge de paix examine les titres produits par le demandeur". GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 532.

119 *Le Club des Quatre Iles v. Valois*, (1913) 15 R.P. 221; *Bourbonnais v. Denis alias Dini*, (1918) 53 C.S. 286; *Pesant v. Pesant*, (1915) 21 R.L. n.s. 413; *Crête et al v. Dame Grenier*, (1964) C.S. 287.

120 *Fortier v. Giroux*, (1935) 39 R.P. 108.

121 *Côté v. Huet*, (1926) 29 R.P. 320.

allégation n'exigera pas cependant une preuve littérale¹²² et le défendeur ne pourra pas s'en plaindre.

La déclaration du demandeur devra alléguer spécialement la possession d'un certain immeuble et le trouble du défendeur¹²³. Au procès c'est évidemment le demandeur qui aura le fardeau de la preuve¹²⁴, à moins que l'aveu du défendeur ne l'en dispense¹²⁵.

Dans sa défense, le défendeur ne peut pas établir son droit de propriété¹²⁶, ni y conclure¹²⁷ car ce serait cumuler le possessoire et le pétitoire¹²⁸. C'est au pétitoire qu'il doit aller pour faire reconnaître son droit de propriété¹²⁹.

Les conclusions¹³⁰ de l'action possessoire seront à l'effet d'être maintenue ou réintégrée dans la possession, cette dernière comprenant la première¹³¹. Il pourra y avoir également demande de dommages-intérêts et d'injonction¹³². Les dommages-intérêts qui pourront être réclamés dans une action possessoire sont ceux directement causés par le trouble qui a empêché de jouir¹³³. Si le demandeur n'a pas droit à l'action possessoire, il ne pourra pas demander des dommages-intérêts pour trouble possessoire¹³⁴.

122 *Tremblay v. Munger*, (1949) R.P. 202 ou (1948) R.P. 419.

123 *Peever v. Crawford*, (1930-31), 34 R.P. 204.

124 *Letendre v. Bibeau*, (1936), 42 R. de J. 337.

125 cf: admettre que le demandeur a coupé le foin sur le terrain dans les deux années précédant l'action; *Traversy v. Bibaud*, (1919) 56 C.S. 482; cf: admettre qu'on n'a fait que reprendre ce qui nous appartenait; *Corporation de Roberval v. Tremblay*, (1914) 23 B.R. 509.

126 *Aubut v. April*, (1914) 46 C.S. 476; *Brillant v. Landry*, (1924) 27 R.P., 141.

127 cf. infra.

128 *Le Club des Quatre Iles v. Valois*, (1913) 15 R.P. 221.

129 *Zmarlak v. Lalonde*, (1951) R.L. n.s. 356; *Corporation du village de Ste-Geneviève v. O'Leary*, (1918) 54 C.S. 158; *Parent v. Lockwell*, (1926) 64 C.S. 522.

130 Sans parler de la conclusion pour demander les dépens et celle pour demander l'exécution provisoire (547 C.p.c.).

131 *Veilleux v. Murray Gregory Co.*, (1916) 50 C.S. 154.

132 *Garneau v. Citadel Brick Co.*, (1931) 51 B.R. 9; *Byrne v. Stoneham Lumber Co. Ltd*, (1931) 37 R. de J. 302.

133 *Dufour v. Dassylva*, (1953) B.R. 635; *Veilleux v. Murray Gregory Co.*, (1916) 50 C.S. 154.

134 *Duval v. Héon* (1933) 55 B.R. 394. Cependant il pourrait en être autrement si les conclusions de l'action sont refusées parce que le trouble a cessé, n'ayant été que temporaire. *Trenholme v. Robertson*, (1923) 29 R.L. n.s. 285.

Le juge devra s'attacher à l'intention du plaideur plutôt qu'au sens littéral des mots employés dans les plaidoiries écrites¹³⁵. Il pourra évidemment ordonner toute mesure jugée nécessaire pour l'éclairer et l'aider à rendre son jugement¹³⁶. L'action sera rejetée s'il y a absence de preuve de possession ou de trouble. Il peut arriver que chacune des parties au possessoire justifie de sa possession. Dans ce cas le juge peut, selon les circonstances, ordonner une possession commune¹³⁷, ordonner une possession individuelle en partie et même, dans des cas exceptionnels, renvoyer les parties au pétitoire, en confiant l'immeuble à un séquestre¹³⁸. Si le défendeur a formé une demande reconventionnelle, et s'il justifie sa possession, l'action principale étant le trouble, le juge pourra lui donner gain de cause¹³⁹.

DEUXIÈME PARTIE

L'ACTION PÉTITOIRE

L'étude de l'action pétitoire sera très brève. Cette action a pour objet la reconnaissance, la protection et le libre exercice du droit de propriété ou d'un de ses démembrements¹⁴⁰. Face au droit de propriété, c'est une action en revendication immobilière¹⁴¹.

L'action pétitoire n'étant pas considérée comme un acte d'administration, il faudra que le demandeur ait la pleine capacité pour s'en servir.

135 *Bourbonnais v. Denis alias Dini*, (1918) 53 C.S. 286.

136 *Larose v. Chantal* (1919), 55 C.S. 540.

137 *Lemay v. Hardy*, (1922) 64 S.C.R. 222.

138 GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 515.

139 Mais le seul renvoi de la demande principale ne justifiera pas l'admission de la demande reconventionnelle.

140 GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 491; GARSONNET et CEZARBRU, *op. cit.*, t. 1, p. 618.

141 "La sanction du droit de propriété est la revendication, action pétitoire qui a pour but l'obtention de la possession. — Les seules exceptions à l'aide desquelles on peut repousser l'action en revendication sont celles de garantie, de chose jugée, et de prescription". *Bois v. Dubuque*, (1929) 35 R. de J. 434.

L'action pétitoire peut être prise n'importe quand¹⁴², pourvu que le demandeur soit propriétaire. Il importe peu qu'il ait abandonné l'immeuble sur menace d'un bref de possession¹⁴³, il pourra toujours s'adresser à la Cour supérieure du district où se trouve l'immeuble, juridiction compétente en cette matière¹⁴⁴.

Dans certains cas le demandeur au pétitoire devra avoir fait précéder sa demande d'un avis de 60 jours¹⁴⁵.

La demande au pétitoire, en plus de conclure à la déclaration du droit de propriété, à l'abandon ou au déguerpissement, à la restitution des fruits, aux dépens, pourra de plus conclure à une injonction, à des dommages-intérêts pour la durée de l'occupation¹⁴⁶, à la démolition¹⁴⁷, à la nullité de la vente¹⁴⁸, à l'annulation d'un bail¹⁴⁹, à une reddition de compte¹⁵⁰ et ainsi de suite selon les circonstances.

En défense, on pourra invoquer la prescription¹⁵¹, la garantie, la chose jugée¹⁵², le consentement du propriétaire¹⁵³, etc.

D'une façon générale aura un intérêt suffisant pour se porter demandeur celui qui est propriétaire, même si son droit de propriété n'est pas absolu, comme le propriétaire indivis¹⁵⁴. Pourra également agir le colon porteur d'un billet de location¹⁵⁵.

142 Mais attention à la prescription acquisitive des tiers.

143 *Mainville v. Tapp et Knise*, (1942) C.S. 74.

144 N.B. On ne réclame pas une chose, mais la reconnaissance d'un droit de propriété. BEAULIEU, *loc. cit.*, p. 379.

145 1040a et s. C.c.

146 *Molleur v. Ewing et al.*, (1925) 30 R.P. 153.

147 *Thémens v. Royer*, (1937) 62 B.R. 248.

148 *Gale v. Lacroix*, (1918) 53 C.S. 292.

149 *Parent v. Leclerc et d'Anjou*, (1927) 30 R.P. 212.

150 *Pierce v. Grimaldi*, (1935) 58 B.R. 333 – (1935) S.C.R. 643.

151 *Miller v. Anglo-Canadian Pulp and Paper Mills Ltd.*, (1952) B.R. 719.

152 *Bois v. Dubuque*, (1929) 35 R. de J. 434. Voir note 141.

153 *Lachance v. La Corporation du Village de Ste-Anne de Beaupré*, (1925), 38 B.R. 459, *Duriez v. Corp. d'aqueduc Laval, Terrebonne et l'Assomption*, (1929) 67 C.S. 441.

154 *Miller v. Anglo-Can. Pulp and Paper Mills Ltd.*, (1952) B.R. 719.

155 *Tremblay v. Morneau*, (1967) B.R. 783.

Dans le cas d'expropriation invalide, le propriétaire pourra avoir recours au pétitoire¹⁵⁶. Mais si l'expropriation est valide, le seul recours de l'exproprié est une action en indemnité¹⁵⁷.

L'action pétitoire sera dirigée contre toute personne qui a la possession d'un droit réel appartenant à un autre. Si le possesseur détient la possession animo domini, le débat se fera entre lui et le demandeur. S'il possède précairement ou pour un autre (cf: locataire) il peut demander à être mis hors de cause¹⁵⁸ afin que l'action soit dirigée contre le véritable possesseur¹⁵⁹. Soulignons qu'il est imprudent pour le possesseur précaire de contester le droit de propriété du demandeur, car il risque d'être condamné si le droit est établi¹⁶⁰.

Il n'y aura pas d'action pétitoire contre celui qui n'a pas de prétention à la propriété¹⁶¹; il faut plutôt poursuivre en expulsion¹⁶².

Le juge, en certaines circonstances, pourra déclarer la propriété commune si les preuves le justifient. Quant à la preuve, point n'est besoin de dire que les titres seront d'une extrême importance.

TROISIÈME PARTIE:

RÈGLES COMMUNES À L'ACTION POSSESSOIRE ET À L'ACTION PÉTITOIRE

Il y a certaines règles générales qui sont communes aux actions possessoires et aux actions pétitoires, notamment la défense de cumuler et la nécessité d'une désignation précise.

1) La défense de cumuler les actions

Les actions possessoires et pétitoires étant différentes, la première voulant faire reconnaître la possession, la seconde voulant faire admettre la propriété, il est défendu de cumuler les deux actions¹⁶³.

156 *La Corp. de la paroisse de St-Joachim v. Tremblay*, (1928) 44 B.R. 355; *Bird v. Dumont*, (1923) 61 C.S. 109.

157 *Nadeau v. Coaticook*, (1941) 47 R.L. n.s. 85.

158 art. 1609 C.c.

159 *Duggan v. Gagnon*, (1933) 37 R.P. 422, *Frères de l'instruction chrétienne v. Brochu*, (1939-40) 43 R.P. 145; *Gibb v. Gibb*, (1947) R.P. 133.

160 *Caron v. Danjou*, (1922) 32 B.R. 249.

161 *Rioux v. Laforest*, (1921) 59 C.S. 462.

162 *Bergeron v. Duchesneau*, (1923) 61 C.S. 199 — Voyez cependant *Lavigne v. Lépine*, (1922) 60 C.S. 232; *Loiselle v. Crevier*, (1926) 40 B.R. 402.

163 art. 772 C.p.c.

En rendant jugement sur l'action possessoire, le juge considérera les faits possessoires en les qualifiant, alors que dans l'action pétitoire, il considérera les titres et autres documents ou faits qui pourront démontrer la propriété.

La défense de cumuler ces deux actions a plusieurs conséquences. Le jugement rendu au possessoire, pour ce qui concerne les faits de la possession et leurs caractères, ne sera pas nécessairement chose jugée pour le juge du pétitoire¹⁶⁴. La défense de cumuler emporte aussi la défense d'agir au pétitoire¹⁶⁵ avant que le possessoire ne soit vidé et exécuté¹⁶⁶.

Il peut arriver qu'au lieu de prendre une action possessoire, un possesseur propriétaire intente immédiatement une action pétitoire. Si l'action pétitoire échoue, doit-on dire qu'il ne pourra pas par la suite prendre une action possessoire¹⁶⁷? Il serait sage de ne pas suivre la doctrine française sur le point et de permettre l'action possessoire si les conditions de cette dernière sont réalisées¹⁶⁸.

Quant au défendeur au pétitoire, il n'y a pas de doute qu'il lui est permis de se pourvoir au possessoire afin de faire respecter sa possession¹⁶⁹. L'instruction de l'action pétitoire sera suspendue jusqu'à l'exécution du jugement sur l'action possessoire.

164 GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 535.

165 GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 533, enseignent que "La demande pétitoire formée contrairement à l'article (...) ne serait pas nulle; elle interromprait la prescription; mais il devrait être sursis à son examen tant qu'il ne serait pas justifié de l'exécution du jugement possessoire".

Nous pourrions peut-être dire que le défendeur au pétitoire aurait un moyen de non recevabilité (165.4 C.p.c.), si le possessoire est en cours, et un moyen dilatoire (168.3 C.p.c.) si jugement est rendu mais non exécuté.

166 "Le législateur n'a pas voulu qu'il fut possible pour l'auteur d'un trouble de possession ou d'éviction, de priver sa victime des bénéfices de l'action possessoire. Le législateur a aussi voulu prévenir les plaideurs téméraires qu'ils devront respecter les décisions rendues sur le possessoire; à cet effet, il a dit que le défendeur au possessoire ne pourra procéder au pétitoire, à moins que la condamnation prononcée contre lui n'ait été satisfaite". BEAULIEU, *loc. cit.*, p. 404.

167 En France on le défend à cause de l'art. 26 qui dit que "le demandeur au pétitoire ne sera plus recevable à agir au possessoire". La doctrine dit que "La demande au pétitoire est considérée, sinon comme une reconnaissance de la possession de la partie adverse, tout au moins comme une renonciation à agir au possessoire" GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, t. 1, p. 529.

168 Pensons à l'hypothèse suivante. A possède un terrain à titre de propriétaire depuis 3 ans. Il est troublé par B. Certain de ses titres, il prend un pétitoire contre B. A n'a pas de titres valables aux yeux de la Cour. Le jugement rejette sa demande. S'il est encore dans l'année du trouble, pourquoi ne pourrait-il pas prendre un possessoire?

169 GLASSON, TISSIER et MOREL, *op. cit.*, p. 529; CARBONNIER, *op. cit.*, t. 2, p. 223 n (67).

2) La nécessité d'une désignation précise

Tant pour l'action possessoire que pour l'action pétitoire, il est essentiel d'avoir une désignation exacte et précise de la possession¹⁷⁰ ou de la propriété¹⁷¹. L'immeuble devra être désigné conformément à la loi de façon à obtenir un jugement susceptible d'exécution¹⁷².

Au possessoire, le demandeur devra prouver que sa possession conduisait à la prescription; par conséquent il devra la déterminer. En cas de trouble, il faudra que celui-ci porte sur la possession; donc encore là nécessité de savoir les limites de la possession. Au pétitoire, il en est de même; le demandeur devra décrire et prouver clairement ce sur quoi porte son supposé droit de propriété.

Cela nous amène à dire qu'il faudra parfois que le bornage précède le possessoire¹⁷³ ou le pétitoire¹⁷⁴. Cependant cela ne veut pas dire qu'il faut toujours le bornage. Au contraire chaque fois que la possession ou la propriété est certaine et déterminée, le bornage ne sera pas nécessaire¹⁷⁵. Ainsi, s'il y a des marques fixes et visibles¹⁷⁶ comme des baguettes et piquets plantés par un arpenteur, une plantation de saules¹⁷⁷, une ligne de division reconnue, une clôture¹⁷⁸, une borne naturelle telle que la laisse de haute mer¹⁷⁹ etc. . . le bornage ne sera pas nécessaire.

170 *Viau v. Sauvé*, (1913) 19 R.L. n.s. 384.

171 *Guay v. Michaud*, (1943) C.S. 186.

172 *Mainville v. Tapp et Kruse*, (1942) C.S. 74.

173 *Mercier v. La Cie des Habitations Manrèse Ltée*, (1932) R.L. n.s. 37; *Mosher v. Young*, (1954) B.R. 250; *Bourbonnais v. Denis alias Dini*, (1918) 53 C.S. 286; *Brunet v. Laniel dit Desrosiers*, (1917) 23 R.L. n.s. 33; *Scalabrini v. Canton de Ste-Edwidge de Clifton*, (1946) B.R. 222; *Cimon v. Bouchard*, (1919) 25 R. de J. 308.

174 *Salvidant v. White*, (1931) 37 R. de J. 132; *Garneau v. Renault*, (1951) R.P. 99; *Paulhus v. Corp. du Village de St-Gabriel de Brandon*, (1931) 51 B.R. 182; *Longpré v. Cité de Hull*, (1924) 36 B.R. 426.

175 *Séguin v. Turenne*, (1919) 25 R.L. n.s. 453.

176 *Corporation de la paroisse de Saint-Valier v. Tanguay*, (1923) 34 B.R. 1; *Corbeil v. Marauda*, (1951) R.L. 101.

177 *Traversy v. Bibaud*, (1919) 56 C.S. 482.

178 *Blanchette v. Marcoux*, (1948) B.R. 519.

179 *Bérubé v. Dubé*, (1938) 76 C.S. 370.

CONCLUSION

En conclusion à cette étude, il serait bon de toucher aux actions négatoires et confessoires¹⁸⁰ de servitudes. Est-ce que ces actions sont des actions possessoires ou pétitoires ou n'en sont-elles pas¹⁸¹ ?

Tout en admettant que les actions confessoires et négatoires sont différentes des actions possessoires et pétitoires, il faut cependant accepter le fait que parfois ces actions pourront être employées indifféremment pour obtenir le même but.

Ainsi le possesseur de plus d'un an à titre non précaire d'un héritage, troublé par une servitude, aura l'action en complainte dans l'année du trouble ou une action négatoire en tout temps, car l'exercice illégal d'une servitude est un trouble¹⁸².

Mais que penser du possesseur d'une servitude. En France, le problème ne se soulève pas car les servitudes continues et apparentes peuvent s'acquérir par la possession de 30 ans¹⁸³. Dans notre droit cependant, sauf pour les servitudes légales et naturelles, il faut un titre à la servitude¹⁸⁴. L'action possessoire ne touchant que la possession et non le fond du droit, elle ne serait admise que dans les cas où l'assiette de la servitude peut s'acquérir par prescription, le possesseur en ayant la possession de plus d'un an. Quant au pétitoire, il pourrait servir d'action confessoire.

180 L'action négatoire est "une action réelle que le propriétaire d'un héritage peut former contre celui qui s'y attribue sans droit quelque servitude, par laquelle il conclut à ce que son héritage soit déclaré franc de cette servitude et qu'il soit fait défense au défendeur d'en user". *Deschamps v. La Cie de Téléphone Bell du Canada*, (1965) C.S. 118 (p. 120). L'action confessoire serait celle par laquelle une partie allègue et conclut à l'existence d'un droit de servitude sur l'héritage d'autrui et à ce qu'il soit ordonné à l'autre partie de lui laisser l'exercice de ce droit.

181 Pour les uns il semble que ce sont des actions possessoires (LAREAU, *loc. cit.*, p. 87); pour d'autres il ne s'agit là que d'une forme de pétitoire (BEAULIEU, *loc. cit.*, p. 393); d'autres enfin soutiennent qu'il s'agit d'actions totalement distinctes (*Gagné v. Dame Simard*, (1962) C.S. 713, p. 717-718).

182 *Lazure v. Beaulieu*, (1931) 51 B.R. 64; *Cimon v. Bouchard*, (1919) 25 R. de J. 308; *Bailey v. Wintle*, (1913) 19 R.L. n.s. 330; *Raymond v. Leclerc*, (1913), 15 R.P. 105. — Cependant le simple fait d'aggraver une servitude donnera lieu à une action en dommages-intérêts. Il serait bon de souligner les propos du juge Ouimet dans *Deschamps v. La Cie de Téléphone Bell du Canada*, (1965) C.S. 118: "L'action possessoire n'est qu'un recours sommaire et expéditif de faire cesser un trouble à la possession. Ce sera par l'action négatoire que le propriétaire lésé fera reconnaître l'illégalité et l'inexistence d'une servitude que l'on veut exercer sur sa propriété" (p. 120).

183 art. 690 Code Napoléon

184 art. 549 C.c.

Mais, peut-on, en défense à une action possessoire, plaider son droit à une servitude, sans aller contre la règle qui défend le cumul du possessoire et du pétitoire? Le défendeur ne pouvant pas soulever une question de fond, il ne pourrait pas plaider son droit à une servitude¹⁸⁵. Cependant il lui serait permis de faire la preuve de la qualité de sa possession concernant l'assiette de la servitude, de façon à faire voir que le demandeur ne possédait pas totalement cette partie de terrain¹⁸⁶.

185 *Mercier v. Vidal*, (1916) 49 C.S. 100.

186 *Bailey v. Wintle*, (1913) 19 R.L. n.s. 330.