

Marcel Lavoie *Appellant;*

and

Fernand Michaud *Respondent.*

1981: March 11; 1981: May 11.

Present: Dickson, Beetz, McIntyre, Chouinard and Lamer JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR QUEBEC

Civil law — Prescription beyond limits of title — Ten-year and thirty-year prescription — Code of Civil Procedure, art. 806.

This case concerned a motion in accordance with art. 806 C.C.P., for judicial recognition of respondent's right of ownership based on ten-year prescription with title and good faith. Respondent occupied a parcel of land from 1961 to 1973, believing he was its owner under a contract of sale concluded with appellant. Both the Superior Court and the Court of Appeal were of the opinion that the conditions necessary for acquisitive prescription of ten years had been met, and they recognized respondent's right of ownership.

Held: The appeal should be allowed.

The measurements indicated in the deed of sale gave a surface area less than that claimed by respondent, with the result that the latter was claiming to prescribe beyond the limits of his title. Such prescription, as to the part beyond the limits of his title, was by not ten but thirty years.

Chalifour v. Parent (1901), 31 S.C.R. 224; *Croisetière v. Gélinas*, [1977] C.A. 183; *Warren Ross et al. v. Côme Boisvert et Antonio Bibeau et al.*, [1978] C.S. 290; *Dame Dubreuil v. Lepore*, [1957] C.S. 293, referred to.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal of Quebec upholding a judgment of the Superior Court. Appeal allowed.

Robert Eidinger, for the appellant.

Réal Collin, for the respondent.

English version of the judgment of the Court delivered by

CHOUINARD J.—This action was brought by respondent by means of a motion in accordance with art. 806 C.C.P., for judicial recognition of his

Marcel Lavoie *Appellant;*

et

Fernand Michaud *Intimé.*

1981: 11 mars; 1981: 11 mai.

Présents: Les juges Dickson, Beetz, McIntyre, Chouinard et Lamer.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Droit civil — Prescription au-delà du titre — Prescription décennale et trentenaire — Code de procédure civile, art. 806.

Il s'agit d'une requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété de l'intimé, suivant l'art. 806 C.p.c., fondée sur la prescription décennale avec titre et bonne foi. De 1961 à 1973, l'intimé avait occupé une parcelle de terrain dont il se croyait propriétaire en vertu d'un contrat de vente conclu avec l'appellant. La Cour supérieure et la Cour d'appel ont jugé que les conditions requises pour la prescription acquisitive de dix ans étaient satisfaites et ont reconnu le droit de propriété de l'intimé.

Arrêt: Le pourvoi est accueilli.

Les mesures portées à l'acte de vente indiquent une superficie inférieure à celle que revendique l'intimé, de sorte que ce dernier se trouve à prescrire au-delà de son titre. Or, semblable prescription n'est pas de dix ans, mais de trente ans, quant à la partie non comprise dans son titre.

Jurisprudence: *Chalifour c. Parent* (1901), 31 R.C.S. 224; *Croisetière c. Gélinas*, [1977] C.A. 183; *Warren Ross et autres c. Côme Boisvert et Antonio Bibeau et autres*, [1978] C.S. 290; *Dame Dubreuil c. Lepore*, [1957] C.S. 293.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec confirmant un jugement de la Cour supérieure. Pourvoi accueilli.

Robert Eidinger, pour l'appellant.

Réal Collin, pour l'intimé.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE CHOUINARD—Ce litige a été entrepris par l'intimé au moyen d'une requête suivant l'art. 806 C.p.c., en reconnaissance judiciaire de son

right of ownership based on ten-year prescription with title and good faith.

On September 9, 1961 respondent bought from appellant a piece of land described in the deed as follows:

[TRANSLATION] A site located at Val-Morin, in the sixth range of Morin township, forming part of the lot of land appearing in the official register of the parish of Sainte-Adèle as No. 7 (p. 7), measuring one hundred and fifty feet (150') wide on its northeast and southwest boundaries and two hundred and twenty-five feet (225') deep, English measure.

The northeast boundary of this land is parallel to the dividing line of lots six and seven and is one hundred and fifty feet (150') distant from it. The southeast boundary of this land, extending to the northeast, cuts across the dividing line of lots six and seven at a point one thousand two hundred and ninety-two feet (1,292') from the junction of the said dividing line of lots six and seven with the dividing line of ranges six and seven of Morin township. This land is bordered on the northeast by a road fifty feet (50') wide; on the southeast by Lavoie Lake, on the southeast and northwest by other parts of the same lot seven owned by the seller.

Dubé J.A., speaking for the Court of Appeal, related the following facts which are not in dispute:

[TRANSLATION] Between 1961 and 1973 respondent, Fernand Michaud, occupied the land in question from Lavoie Lake to the "50' road mentioned in the description"; but in 1973, appellant gave a right of way to another buyer over the parcel of land along Lavoie Lake in front of the Michaud property.

Michaud then investigated and learned that appellant had caused the lands in question to be registered and that, according to the plans of the new register, his land stopped some fifty feet away from Lavoie Lake, not on the bank of the lake as he had thought.

Fernand Michaud then brought a motion for judicial recognition of his right of ownership pursuant to art. 806 C.C.P.

The argument in the Superior Court and the Court of Appeal dealt with the fact of possession of this parcel of land by respondent and the nature of that possession.

Both courts concluded that the conditions necessary for acquisitive prescription of ten years had

droit de propriété fondé sur la prescription décennale avec titre et bonne foi.

Le 9 septembre 1961 l'intimé a acheté de l'appelant un terrain ainsi décrit dans l'acte:

Un emplacement situé au Val-Morin, dans le sixième rang du canton Morin, faisant partie du lot de terre figurant au cadastre officiel de la paroisse de Sainte-Adèle sous le numéro sept (p. 7), mesurant cent cinquante pieds (150') de largeur dans ses lignes nord-est et sud-ouest et deux cent vingt-cinq pieds (225') de profondeur, mesure anglaise.

La ligne nord-est de ce terrain est parallèle à la ligne de division des lots six et sept et en est distante de cent cinquante pieds (150'). La ligne sud-est de ce terrain, prolongée vers le nord-est, coupe la ligne de division des lots six et sept à un point distant de mille deux cent quatre-vingt-douze pieds (1,292') du point d'intersection de cette dite ligne de division des lots six et sept avec la ligne de division des rangs six et sept du canton Morin. Ce terrain est borné au nord-est par un chemin de cinquante pieds (50') de largeur; au sud-ouest par le Lac Lavoie, au sud-est et au nord-ouest par d'autres parties du même lot sept appartenant au vendeur.

Le juge Dubé, parlant au nom de la Cour d'appel, relate les faits suivants qui ne sont pas contestés:

De 1961 jusqu'à 1973, l'intimé, Fernand Michaud occupa le terrain en question à partir du Lac Lavoie jusqu'au «Chemin de 50' mentionné dans la description»; mais en 1973, l'appelant donna un droit de passage à un autre acheteur sur la parcelle de terrain longeant le Lac Lavoie en front de la propriété de Michaud.

Michaud s'étant alors renseigné apprit que l'appelant avait fait cadastrer les terrains en litige et que d'après les plans du nouveau cadastre, son terrain s'arrêtait à une cinquantaine de pieds du Lac Lavoie, et non pas sur la rive du lac comme il le croyait.

C'est alors que Fernand Michaud intenta une requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété suivant l'article 806 C.P.C.

Tant en Cour supérieure qu'en Cour d'appel, le débat a porté sur le fait de la possession de cette parcelle de terrain par l'intimé et sur les qualités de cette possession.

Les deux cours ont été d'avis que les conditions requises pour la prescription acquisitive de dix ans

been met, and they recognized respondent's right of ownership.

Dubé J.A. stated:

[TRANSLATION] After noting the requirements of art. 2193 of the Civil Code, the trial judge concluded that respondent's possession had the characteristics required for prescription, namely that it was "continuous and uninterrupted, peaceable, public, unequivocal, and as proprietor".

He also clearly concluded that this possession had lasted more than ten (10) years with translatory title (art. 2251 C.C.).

I think it is clear from the evidence in the record that the respondent has fully complied with the conditions necessary for him to benefit from the ten-year prescription, if his testimony is accepted as true and preferred to appellant's testimony: this is precisely what the trial judge held, and appellant was not able on appeal to show any manifest error in this conclusion on the facts, which the trial judge was in the best position to make.

In this Court, however, appellant put forward the argument that the ten-year prescription does not assist respondent's case, as the argument of the latter involves claiming to prescribe beyond the limits of his title. Thus, the measurements of one hundred and fifty feet (150') by two hundred and twenty-five feet (225') indicated in the deed give a surface area of thirty-three thousand seven hundred and fifty square feet (33,750 square feet), whereas respondent is claiming an area of forty-five thousand eight hundred and thirty square feet (45,830 square feet) or an additional area of twelve thousand and eighty square feet (12,080 square feet).

Appellant wrote in his factum:

[TRANSLATION] Respondent is claiming a greater area than is given to him by his title: he lacked a title for the excess portion, namely the parcel of land at issue, and could only rely on the legal prescription, that is by thirty years, as to this excess.

In my opinion appellant is correct, and if respondent is entitled to the ownership of all of the piece of land between Lavoie Lake and the 50' Road, as to which I express no opinion, it cannot be as a result of the ten-year prescription which is the sole basis of his action.

étaient satisfaites et ont reconnu le droit de propriété de l'intimé.

Le juge Dubé s'exprime ainsi:

Après avoir rappelé les exigences de l'article 2193 du code civil, le Juge de première instance en a conclu que la possession de l'intimé avait les qualités voulues pour prescrire c'est-à-dire qu'elle était «continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire».

Il en a aussi évidemment conclu que cette possession avait duré plus de dix (10) ans avec titre translatif de propriété (article 2251 C.C.).

D'après la preuve au dossier il me semble évident que l'intimé se qualifie parfaitement bien pour bénéficier de la prescription décennale en autant que son témoignage soit accepté comme vrai et préféré au témoignage de l'appellant; c'est précisément ce que le Juge de première instance a décidé et l'appellant n'a pas su, en appel, démontrer aucune erreur manifeste dans cette appréciation des faits que le Juge de première instance était le mieux qualifié pour apprécier.

Devant cette Cour cependant l'appellant a soulevé le moyen que la prescription décennale n'était d'aucun secours pour l'intimé car c'était de la part de celui-ci prétendre prescrire au-delà de son titre. En effet, les mesures de cent cinquante pieds (150') par deux cent vingt-cinq pieds (225') indiquées à l'acte donnent une superficie de trente trois mille sept cent cinquante pieds carrés (33,750 pieds carrés) alors que l'intimé revendique une superficie de quarante cinq mille huit cent trente pieds carrés (45,830 pieds carrés), soit une superficie additionnelle de douze mille quatre-vingts pieds carrés (12,080 pieds carrés).

L'appellant écrit dans son factum:

L'intimé revendique une étendue plus grande que ne lui donne son titre: pour l'excédent, à savoir la parcelle de terrain litigieuse, il se trouvait sans titre et il ne pouvait invoquer que la prescription de droit commun, c'est-à-dire trentenaire quant à cet excédent.

Je suis d'avis que l'appellant a raison et que si l'intimé a droit à la propriété de toute l'étendue de terrain entre le lac Lavoie et le Chemin de 50', ce sur quoi je ne me prononce pas, ce ne peut être grâce à la prescription décennale sur laquelle seule son recours est fondé.

Mignault, in his treatise *Le droit civil canadien*, vol. 9, at p. 499, wrote:

[TRANSLATION] I have already said that possession must be in accordance with title. If the possessor has possessed a larger area than his title gives him, he will have no title for the excess portion, and cannot rely on the ten-year prescription as to that portion.

Rodys, *Traité de droit civil du Québec*, vol. 15, wrote at p. 126:

[TRANSLATION] The holder possesses without title anything that is beyond the limits of the title;

... it is the legal prescription that will be applied to anything beyond the limits of the title (as for example, a larger piece of land), and this is the logical consequence of the general principles: the ten-year prescription is only an exception to the rule, a benefit conferred by the law on persons holding in good faith with translatory title; it is of necessity limited by the extent of the title. This rule has been consistently followed in our courts.

This principle was affirmed by this Court in *Chalifour v. Parent*¹ in which Taschereau J. wrote for the majority, at p. 231:

[TRANSLATION] There can be, appellant contends, prescription beyond the limits of a title. This is true. The buyer of a specific piece of land may prescribe ownership of a larger area than that conveyed to him by his title: but not by the ten-year prescription. He can only prescribe by thirty years the part not included in his title, the part beyond the limits of his title.

See also: *Croisetière v. Gélinas*²; *Warren Ross et al. v. Côte Boisvert and Antonio Bibeau et al.*³; *Dame Dubreuil v. Lepore*⁴.

The appeal should be allowed, the judgments of the Court of Appeal and of the Superior Court set aside and the motion of the respondent dismissed with costs throughout.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellant: Blanshay, Blanshay, Charbonneau & Eidinger, Montreal.

Solicitors for the respondent: Godard, Bélisle, Collin & Bertrand, Ste-Agathe-des-Monts.

Mignault, dans son traité *Le droit civil canadien*, t. 9, à la p. 499 écrit:

J'ai déjà dit que la possession doit être conforme au titre. Si le possesseur a possédé une étendue plus grande que ne lui donne son titre, il se trouvera avoir été sans titre pour l'excédent et, partant, il ne pourra invoquer la prescription décennale quant à cet excédent.

Rodys, *Traité de droit civil du Québec*, t. 15, écrit à la p. 126:

A l'égard de ce qui est au-delà du titre, le détenteur possède sans titre;

... c'est la prescription de droit commun qui sera appliquée à ce qui est au-delà du titre (par exemple, un terrain plus étendu) ce qui est la conséquence logique des principes généraux: la prescription décennale n'est qu'une exception à la règle, un bénéfice accordé par la loi à ceux qui possèdent de bonne foi et avec titre translatif de propriété; elle est nécessairement restreinte à la contenance du titre. Notre jurisprudence est unanime à consacrer la règle.

Ce principe a été confirmé par cette Cour dans *Chalifour c. Parent*¹, où le juge Taschereau écrit au nom de la majorité à la p. 231:

On peut prescrire au delà de son titre, dit l'appelant. C'est vrai. L'acquéreur d'un terrain déterminé peut prescrire la propriété d'un terrain plus étendu que celui qui lui est attribué par son titre. Mais non pas par la prescription de dix ans. Ce n'est que par trente ans qu'il peut prescrire la partie non comprise dans son titre, la partie au delà de son titre.

Voir aussi: *Croisetière c. Gélinas*²; *Warren Ross et autres c. Côte Boisvert et Antonio Bibeau et autres*³; *Dame Dubreuil c. Lepore*⁴.

Le pourvoi doit être accueilli, l'arrêt de la Cour d'appel et le jugement de la Cour supérieure infirmés, et la requête de l'intimé rejetée avec dépens dans toutes les cours.

Pourvoi accueilli avec dépens.

Procureurs de l'appelant: Blanshay, Blanshay, Charbonneau & Eidinger, Montréal.

Procureurs de l'intimé: Godard, Bélisle, Collin & Bertrand, Ste-Agathe-des-Monts.

¹ (1901), 31 S.C.R. 224.

² [1977] C.A. 183.

³ [1978] C.S. 290.

⁴ [1957] C.S. 293.

¹ (1901), 31 R.C.S. 224.

² [1977] C.A. 183.

³ [1978] C.S. 290.

⁴ [1957] C.S. 293.