



Me Rémi Jolicoeur concentre sa pratique en droit de l'environnement, en droit municipal, de même qu'en droit de la protection du territoire et des activités agricoles. Il représente les producteurs dans différents litiges en matière civile, pénale et administrative. Il est membre du Barreau du Québec depuis 2009 et détient une maîtrise en droit de l'environnement.

Courriel : rjolicoeur@upa.qc.ca

Le bornage et la prescription acquisitive : deux notions de droit civil que tout producteur devrait connaître

Le bornage

Que faire lorsque vous ne vous entendez pas avec votre voisin sur les limites de vos propriétés respectives? Cette situation survient dans la plupart des cas à l'occasion de la vente d'une des deux propriétés ou suite à la rénovation cadastrale. Si aucun accord n'est possible, un bornage sera nécessaire afin de régler le différend.

En effet, tout propriétaire d'un lot peut obliger son voisin au bornage par un arpenteur-géomètre de leurs propriétés contiguës pour établir ou rétablir des bornes déplacées ou disparues, reconnaître d'anciennes bornes ou rectifier la ligne séparative de leurs terrains.

L'arpenteur-géomètre retenu prépare alors un rapport de bornage qui fait état de toutes les opérations nécessaires pour déterminer la limite des immeubles concernés.

Il faut savoir que les limites d'une propriété ne sont pas seulement déterminées par les titres (actes de vente successifs) et les plans cadastraux. La démarcation du terrain va également être prise en compte et, au besoin, tous autres indices, témoignages ou documents utiles.

Ainsi, le rapport de bornage contient le plan des lieux, relate les prétentions respectives des propriétaires concernés et indique la limite entre ces immeubles qui paraît la plus adéquate dans les circonstances.

Une fois le rapport complété, les deux voisins concernés ont le choix d'accepter ou non ses conclusions.

Si l'un des propriétaires refuse le rapport de bornage, il peut déposer une demande en justice en contestation du rapport de bornage pour demander au tribunal de se prononcer sur le bornage et déterminer la ligne séparative des immeubles.

Dans tous les cas, l'arpenteur-géomètre procédera ultimement à la pose des bornes sur les terrains, à la préparation d'un procès-verbal d'abornement et à l'inscription de celui-ci au registre foncier.

Le bornage ou, le cas échéant, le jugement est déclaratif de la ligne séparative des immeubles et du droit de propriété des voisins concernés.

La prescription acquisitive

Ce concept juridique est un moyen d'acquérir un droit de propriété sur une parcelle de terrain par l'effet de sa possession sur une période continue de 10 ans, sans détenir un titre de propriété sur celle-ci et donc au détriment du véritable propriétaire.

Une personne se trouve en possession d'une parcelle de terrain lorsqu'elle a la volonté d'en être propriétaire et qu'elle en a le contrôle. C'est donc dire que le possesseur doit manifester son pouvoir sur la parcelle revendiquée par des actes concrets d'usage, d'occupation et/ou de transformation de celle-ci.

Pour produire ses effets, la possession doit être paisible (ne pas avoir été obtenue par la violence ou des menaces), continue (les actes sont posés régulièrement durant toute la période de 10 ans), publique (exempte de clandestinité; au vu et au su de tous) et non équivoque (certaine et exclusive). Mentionnons également que la bonne ou mauvaise foi du possesseur n'a aucune incidence et que le possesseur actuel peut joindre sa possession à celle de ses prédécesseurs.

Enfin, pour bénéficier de la prescription acquisitive et devenir officiellement le propriétaire de ladite parcelle de terrain, le possesseur devra déposer une demande en justice en acquisition d'un droit de propriété par prescription décennale et obtenir un jugement favorable afin de faire reconnaître et confirmer son droit de propriété ainsi acquis.

La chronique juridique est une vulgarisation de l'état du droit en vigueur et ne constitue pas une opinion, un conseil ou un avis juridique. Nous vous invitons à consulter un avocat ou un notaire pour connaître les règles particulières applicables à une situation donnée.

BHLF, avocats, 555, boul. Roland-Therrien, bureau 100
Longueuil (Québec) J4H 3Y9
Tél. 450 679-0251 | bhlf@upa.qc.ca

