COUR SUPÉRIEURE

2026 QCCS 4150 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Nº : 500-17-062094-100

DATE : 30 octobre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MARIE-EVE BÉLANGER, J.C.S.

9224-8087 QUÉBEC INC.

Demanderesse / Défenderesse reconventionnelle

c.

SUCCESSION DE FEUE MARIA NAGY HAJDU BARDOS

Défenderesse / Demanderesse reconventionnelle

et

9452-8023 QUÉBEC INC.

Mise en cause / Défenderesse reconventionnelle

et

REGISTRE FONCIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE CHAMBLY

Mis en cause

JUGEMENT

APERÇU.....2

ANALYSE 4
1. le jugement ne peut être rétracté 4
1.1 Principes juridiques applicables à la rétractation de jugement 4
1.2 L'article 347 C.p.c. et son ancêtre 6
1.3 Application aux faits 6
2. absence de prescription acquisitive 10
2.1 Détention précaire 11
2.2 Possession équivoque 12
2.3 Acte de tolérance 13
POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL : 14

2026 QCCS 4150 (CanLII)

APERÇU

[1] En 2008, une branche d'un arbre situé sur un terrain vacant appartenant à Maria Nagy Hajdu Bardos tombe sur un véhicule chez le voisin. L'assureur de ce dernier[1] l'indemnise. Celui-ci intente ensuite un recours en dommages contre Maria[2] à la Cour du Québec pour récupérer les sommes payées au voisin. Maria ne comparait pas.

[2] En 2010, l'assureur obtient un jugement par défaut de la Cour du Québec, qui condamne Maria à lui payer la somme de 21 581,77 $[3].

[3] Peu de temps après, l'assureur cède sa créance issue de ce jugement à la demanderesse 9224-8087 Québec inc.[4]

[4] Cette dernière entreprend des démarches pour que Maria paye la créance. Elle inscrit une hypothèque légale sur le terrain vacant. Puis, elle produit une demande en délaissement forcé pour prise en paiement du terrain dans le présent dossier de Cour. Maria ne comparait toujours pas.

[5] En janvier 2011, cette Cour rend un jugement par défaut transférant la propriété du terrain de Maria à la demanderesse (« **Jugement de la Cour supérieure** »)[5].

[6] À l'été 2011, Maria et son fils Alexandre Bardos reçoivent une lettre de la demanderesse les avisant qu'elle est devenue propriétaire du terrain par le Jugement de la Cour supérieure[6]. Ces derniers mandatent un avocat, qui les informe qu'ils doivent agir rapidement pour corriger la situation.

[7] L'avocat produit deux demandes de rétractation, une pour rétracter le jugement de la Cour du Québec condamnant Maria aux dommages et l'autre pour rétracter celui de la Cour supérieure transférant la propriété du terrain à la demanderesse[7].

---

1 Allstate du Canada.

2 Le Tribunal ne réfère qu'aux prénoms afin d'alléger le texte. Il ne faut pas y voir un manque de courtoisie.

3 Pièce D-2.

4 Pièce D-4.

5 Pièce R-1.

6 *Id.*

7 La demande de rétractation du jugement de la Cour supérieure est datée du 8 août 2011.

[8] En avril 2012, la demande de rétractation du Jugement de la Cour supérieure est présentée devant le juge Chrétien[8]. Ce dernier considère qu'il ne peut se prononcer sur cette demande avant que la Cour du Québec se prononce sur la demande de rétractation du jugement rendu par cette Cour[9]. Le juge Chrétien suspend « l'audition de la requête en rétractation de jugement jusqu'à la réception de la décision finale de la Cour du Québec »[10].

[9] Le 19 juin 2013, la Cour du Québec accueille la demande de rétractation. Procédant sur le fond de l'affaire lors de la même audience, elle condamne Maria à payer 21 581,77 $[11] (« **Jugement de la Cour du Québec** »).

[10] Maria n'exécute pas ce jugement. Elle n'entreprend aucune démarche pour présenter sa demande de rétractation du Jugement de la Cour supérieure.

[11] Elle décède en 2017.

[12] En juillet 2023, le liquidateur de sa succession, son fils Alexandre, transmet un avis de présentation de la demande de rétractation du Jugement de la Cour supérieure[12]. Il produit ensuite une défense modifiée et une demande reconventionnelle.

[13] Ces procédures visent la demanderesse ainsi que la mise en cause 9452-8023 Québec inc., qui est propriétaire du terrain depuis 2023[13].

[14] La succession demande que le Jugement de la Cour supérieure soit rétracté. Elle demande d'être déclarée propriétaire du terrain ou qu'une somme de 160 000 $ moins le montant de la créance issue du Jugement de la Cour du Québec lui soit payée. Alternativement, elle demande d'être déclarée propriétaire du terrain en raison de la prescription acquisitive.

[15] La demanderesse et la mise en cause s'opposent à ces demandes.

[16] Les questions en litige sont les suivantes et le Tribunal y répond comme suit :

Le Jugement de la Cour supérieure peut-il être rétracté?

Réponse : Non, en raison du délai de plus de dix ans depuis le Jugement de la Cour du Québec du 19 juin 2013, lequel a mis fin à la suspension de la présentation de la demande de rétractation ordonnée par le juge Chrétien.

La succession est-elle propriétaire du terrain par l'effet de la prescription acquisitive?

Réponse : Non, car la détention du terrain par Maria et la succession est précaire, la possession n'est pas utile et il s'agit d'actes de tolérance.

---

8 Pièce D-6.
9 *Id.*
10 *Id.*
11 Pièce D-1.
12 Voir l'avis de présentation daté du 25 juillet 2023.
13 Pièce D-3.

2026 QCCS 4150 (CanLII)

ANALYSE

1. LE JUGEMENT NE PEUT ÊTRE RÉTRACTÉ

1.1 Principes juridiques applicables à la rétractation de jugement

[17] Lorsqu'un jugement est rendu, il devient irrévocable. Autrement dit, les jugements sont définitifs et inébranlables.

[18] Un jugement ne peut être remis en question qu'en suivant les véhicules procéduraux spécifiquement prévus au *Code de procédure civile* (« **C.p.c.** »). Les moyens de se pourvoir contre un jugement sont limités et encadrés par des règles strictes et obligatoires[14]. Cela permet d'assurer la stabilité du système judiciaire[15], qui repose sur l'irrévocabilité des jugements[16]. En effet, s'il était possible de remettre en question la validité des jugements par la seule croyance que le jugement est nul ou entaché d'erreurs ou encore sans suivre la procédure applicable, notre système de justice deviendrait imprévisible et chaotique, voire même anarchique.

Le *Code de procédure civile* prévoit deux moyens de se pourvoir contre un jugement de la Cour supérieure, soit la rétractation et l'appel[17].

Un jugement peut être rétracté dans les cas prévus aux articles 345 et 346 C.p.c. Selon l'article 346 C.p.c., la partie condamnée par défaut, en l'occurrence Maria, peut demander la rétractation d'un jugement si elle a été empêchée de se défendre par fraude, par surprise ou par une autre cause jugée suffisante.

L'article 347 C.p.c. prévoit les délais à respecter pour présenter une demande de rétractation de jugement. Cet article se lit comme suit :

> **347.** Le pourvoi en rétractation est signifié à toutes les parties à l'instance dans les 30 jours qui suivent le jour où est disparue la cause qui empêchait la partie de produire sa défense ou celui où la partie a acquis connaissance du jugement, de la preuve ou du fait donnant ouverture à la rétractation. S'agissant d'un mineur, ce délai court depuis la notification du jugement faite depuis qu'il a atteint sa majorité.
>
> Le pourvoi en rétractation est présenté au tribunal dans les 30 jours qui suivent la signification, comme s'il s'agissait d'une demande en cours d'instance. Il ne peut l'être s'il s'est écoulé plus de six mois depuis le jugement.
>
> Ces délais sont de rigueur.
>
> (Soulignement du Tribunal)

---

[14] *Masson* c. *Telus Mobilité*, 2020 QCCA 1546, par. 12.

[15] *Poulin* c. *Produits MGD inc.*, 2020 QCCA 742, par. 3; *Fabrikant* v. *Concordia University*, 1997 CanLII 7672 (QC CA), par. 3.

[16] *Masson* c. *Telus Mobilité*, *supra* note 14, par. 12; *Grima* c. *Caisse Desjardins du Centre de Portneuf*, 2019 QCCA 519, par. 12; *Lavallée* c. *Banque national du Canada*, 1998 CanLII 13056 (QC CA); *Québec (Commission des normes du travail)* c. *Entreprises C.J.S. inc.*, 1992 CanLII 2911 (QC CA), par. 5; *Constructions Stéphane Poulin inc.* c. *Gestion immobilière Reevac inc.*, 2020 QCCS 922, par. 19.

[17] Livre IV du C.p.c. intitulé « Le jugement et les pourvois en rétractation et en appel ».

2026 QCCS 4150 (CanLII)

Ces délais sont de rigueur, car les demandes de rétractation doivent être présentées avec célérité[18]. Cela vise à assurer la stabilité du système judiciaire.

Néanmoins, un délai de rigueur peut être prolongé si la partie en défaut « a été en fait dans l'impossibilité d'agir plus tôt »[19]. Il s'agit là d'une impossibilité relative et non absolue[20]. Pour être relevée de son défaut, la partie doit démontrer qu'elle a agi avec diligence[21].

Ainsi, même s'il s'est écoulé plus de six mois depuis le jugement, une partie pourra présenter une demande de rétractation du jugement si elle démontre avoir été dans l'impossibilité en fait d'agir plus tôt. Si cette démonstration n'est pas faite, elle ne pourra pas présenter une telle demande[22].

1.2 L'article 347 C.p.c. et son ancêtre

Comme Maria produit sa demande de rétractation du Jugement de la Cour supérieure avant l'entrée en vigueur de l'article 347 C.p.c., il faut déterminer si cet article ou celui qui le précédait s'applique.

L'article 347 C.p.c. remplace l'article 484 de l'*ancien Code de procédure civile*. Cet article prévoit deux délais, soit :

> La requête en rétractation doit être produite dans un délai de 15 jours.
>
> Ce délai de 15 jours est de rigueur; néanmoins, le tribunal peut, sur demande, et pourvu qu'il ne se soit pas écoulé plus de six mois depuis le jugement, relever des conséquences de son retard la partie qui démontre qu'elle a été, en fait, dans l'impossibilité d'agir plus tôt.

Le nouveau *Code de procédure civile* est d'application immédiate[23]. Cela signifie qu'il s'applique immédiatement aux instances en cours, sans emporter d'effet rétroactif[24]. Autrement dit, les articles s'appliquent dès leur entrée en vigueur pour régir le déroulement futur de l'instance[25].

L'article 484 C.p.c. est en vigueur au moment de la production de la demande de rétractation du Jugement de la Cour supérieure. La demanderesse et la mise en cause ne soulèvent pas un manquement au délai de 15 jours prévu à cet article pour la

---

18 *Gammon* c. *9427-1947 Québec inc.*, 2026 QCCA 1023, par. 23.

19 Article 84 C.p.c.; *Poulin* c. *Produits MGD inc.*, *supra* note 15, par. 7-9; *Droit de la famille — 191376*, 2019 QCCA 1226, par. 33-37; *Raymond Chabot inc.* c. *Estate of Mercier Laprise*, 2024 QCCA 576, par. 14; *Droit de la famille — 24847*, 2024 QCCA 669, par. 4, 5; *Roy* c. *Lamontagne*, 2024 QCCA 1277, par. 8; *COS Construction inc*. c. *Paré Assurances et Services financiers inc.*, 2026 QCCA 652, par. 36; *Droit de la famille — 21919*, 2021 QCCA 872, par. 41.

20 *Droit de la famille — 24847*, *supra* note 19, par. 5, 21.

21 *Id.*, par. 22, 31; *COS Construction inc.* c. *Paré Assurances et Services financiers inc.*, *supra* note 19, par. 36.

22 *Cappuccio* c. *Verreli*, 2026 QCCA 457, par. 8; *Droit de la famille — 21919*, *supra* note 19, par. 41; *B.N.* c. *M.Bi.*, 2026 QCCA 946, par. 6; *Masson* c. *Telus Mobilité*, *supra* note 14, par. 10; *Caï* c. *Yang*, 2013 QCCA 1009, par. 40, 41.

23 Article 833 C.p.c.

24 Pierre-André CÔTÉ et Mathieu DEVINAT, *Interprétation des lois*, 5e éd., Montréal, Thémis, 2021, par. 693, EYB2021THM212 (la référence).

25 *Id.*, par. 693, 696, 698.

2026 QCCS 4150 (CanLII)

production de la demande de rétractation. Elles soulèvent uniquement le fait que le délai de six mois depuis le Jugement n'est pas respecté.

Lorsque la succession produit son avis de présentation de la demande de rétractation du Jugement de la Cour supérieure en juillet 2023, l'article 347 C.p.c. est en vigueur. Les parties conviennent que c'est cet article qui s'applique afin de déterminer si le délai de six mois est respecté. Elles ont raison, vu son application immédiate.

Donc, l'article 347 C.p.c. s'applique afin de déterminer si le délai de rigueur de six mois empêche la présentation de la demande de rétractation par la succession.

1.3 Application aux faits

1.3.1 Non-respect du délai de six mois

Le délai maximum de six mois depuis le jugement pour présenter la demande de rétractation est loin d'être respecté.

En effet, le Jugement de la Cour supérieure date du 13 janvier 2011. Maria et Alexandre en prennent connaissance en juillet 2011[26].

[19] En août 2011 , Maria produit sa demande pour rétracter ce Jugement. Elle produit aussi une demande pour rétracter le Jugement de la Cour du Québec, qui la condamne à payer des dommages.

[20] En avril 2012, la demande de rétractation du Jugement de la Cour supérieure est présentée au tribunal. Le juge Chrétien suspend l'audience jusqu'à la réception de la décision finale de la Cour du Québec.

[21] Le Jugement de la Cour du Québec est rendu le 19 juin 2013[27]. Alexandre admet l'avoir reçu dans les jours qui suivent. Ce jugement met fin à la suspension de la présentation de la demande de rétractation du Jugement de la Cour supérieure ordonnée par le juge Chrétien.

Cependant, Maria et, après son décès en 2017, la succession tardent à présenter la demande de rétractation du Jugement de la Cour supérieure. Ce n'est que dix ans plus tard, en juillet 2023, que la succession transmet un avis de présentation de cette demande.

Le délai maximum de six mois pour présenter la demande de rétractation n'est clairement pas respecté.

1.3.2 Absence d'impossibilité en fait d'agir plus tôt

Maria et la succession ne sont pas dans l'impossibilité en fait d'agir plus tôt pour présenter la demande de rétractation du Jugement de la Cour supérieure à la suite du Jugement de la Cour du Québec rendu en juin 2013.

En fait, ils choisissent de ne pas présenter cette demande de rétractation pendant dix ans, car ils ne veulent pas payer la dette issue du Jugement de la Cour du Québec. Il ne s'agit

---

26 Pièce R-1.

27 Pièce R-11.

2026 QCCS 4150 (CanLII)

pas d'une méprise ni d'une erreur, mais d'un choix délibéré et stratégique de leur part. Cela ne constitue pas une impossibilité en fait d'agir[28].

[22] En effet, Alexandre sait qu'à la suite du Jugement de la Cour du Québec, Maria doit retourner à la Cour supérieure pour obtenir la rétractation du Jugement de cette Cour. Il est présent lors de l'audience devant le juge Chrétien. Il admet que le Juge explique aux parties que la présentation de la demande de rétractation du Jugement de la Cour supérieure est suspendue jusqu'à ce que la Cour du Québec rende une décision[29]. Le Juge leur dit de revenir le voir lorsque cette décision sera rendue. Alexandre affirme que tous ceux présents ont compris ses explications.

[23] De plus, il sait que le Jugement de la Cour du Québec n'entraine pas la rétractation du Jugement de la Cour supérieure et qu'il faut entreprendre des démarches à cette fin. En effet, il admet que lorsque le Jugement de la Cour du Québec est rendu, il reste le dossier de la Cour supérieure à gérer.

[24] En outre, il comprend que le Jugement de la Cour du Québec affaiblit la position de la demanderesse face à la demande de rétractation du Jugement de la Cour supérieure. Il entreprend des négociations avec l'avocat de cette dernière afin de conclure une entente pour éviter de retourner à la Cour. Cependant, les parties ne concluent pas d'entente.

[25] Même s'il affirme le contraire lors de son témoignage, Alexandre sait que sans la rétractation du Jugement de la Cour supérieure, Maria n'est plus propriétaire du terrain. En effet, en 2015, il apprend que les taxes ne sont pas payées par la demanderesse et que le terrain pourrait être mis à la vente aux enchères pour cette raison. Il entreprend des démarches auprès de la Ville de Longueuil pour payer les taxes. Il admet qu'il sait qu'il paye les taxes pour quelqu'un d'autre, car Maria n'est plus propriétaire du terrain[30].

[26] Néanmoins, Maria et Alexandre préfèrent ne pas amorcer de démarches pour présenter cette demande de rétractation, car ils craignent que cela force cette dernière à payer la créance issue du jugement de la Cour du Québec. Ils préfèrent attendre de voir si la demanderesse entreprendra des démarches pour forcer Maria à payer le montant dû.

[27] Alexandre soutient qu'il revenait à la demanderesse de réactiver le dossier de la Cour supérieure. Or, cette dernière avait obtenu un jugement final de cette Cour. Il revenait à Maria de présenter sa demande de rétractation à la suite du Jugement de la Cour du Québec.

[28] De plus, Alexandre admet avoir attendu dix ans avant de réactiver la demande de rétractation, car après un tel délai, la dette issue du Jugement de la Cour du Québec est éteinte par prescription[31].

---

28 *Succession de Gold*, 2020 QCCA 23, par. 26; *Dehkissia* c. *Kaliaguine*, 2011 QCCA 84, par. 36; *Roy* c. *Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du Barreau du Québec*, 2009 QCCA 459, par. 3.

29 Il fait cette admission lors de son témoignage et lors de son interrogatoire préalable (pièce P-3, p. 28).

30 Voir aussi pièce D-10.

31 Témoignage d'Alexandre et voir son interrogatoire préalable (pièce P-3, p. 30, 31).

2026 QCCS 4150 (CanLII)

[29] Toutefois, il ne pouvait garder la demande de rétractation en réserve pendant dix ans afin d'éviter que Maria paye cette dette.

[30] Il soutient que c'est leur avocat qui les conseille d'adopter cette stratégie. Cependant, son témoignage n'est pas fiable.

[31] En effet, le 8 décembre 2014, le juge Chrétien, qui a reçu le Jugement de la Cour du Québec, écrit aux parties pour leur demander s'il y a lieu de continuer l'audience[32]. L'avocat de Maria répond le même jour[33]. Il indique avoir communiqué à plusieurs reprises avec cette dernière pour obtenir le mandat de continuer les procédures en Cour supérieure, sans succès[34]. Il s'exprime comme suit :

> *"I communicated with my client on several occasions following the judgment in Québec Court requesting a mandate to continue the proceedings in Superior Court.*
>
> *I received no reply to any of my communications and therefore consider that my mandate in this file has been terminated."*
>
> (Soulignement du Tribunal)

Par ailleurs, la succession met l'emphase sur les motifs qui justifient la demande de rétractation et sur ses moyens de défense. Il est vrai qu'en principe, la stabilité des jugements doit céder le pas au droit d'être entendu et au principe de la contradiction lorsque des jugements sont rendus par défaut[35].

Cependant, même si la succession a des motifs raisonnables à faire valoir pour rétracter le Jugement de la Cour supérieure, la demande de rétractation ne peut être présentée. En effet, les parties ont la maîtrise de leur dossier et doivent veiller au bon déroulement de l'instance dans le respect des règles établies[36]. Nous l'avons vu, Maria et la succession ne sont pas diligentes pour présenter la demande de rétractation à la suite du Jugement de la Cour du Québec, qui met fin à la suspension ordonnée par le juge Chrétien. Elles retardent volontairement la présentation de cette demande pendant dix ans afin d'éviter de devoir payer la créance issue du Jugement de la Cour du Québec.

[32] Pendant cette décennie, la demanderesse était en droit de considérer le Jugement de la Cour supérieure comme final et, à titre de propriétaire du terrain, d'en disposer à sa convenance. C'est ce qu'elle fait.

[33] Alexandre souligne qu'un avis de préinscription de la demande de rétractation est inscrit au Registre foncier depuis août 2011[37]. Il soutient que la demanderesse est de mauvaise foi lorsqu'elle vend le terrain, car cet avis confirme l'intention de Maria de présenter cette demande de rétractation. Il souligne le fait que le représentant de la demanderesse est le même que celui de la mise en cause. Il fait valoir que ce dernier s'organise pour multiplier les transactions sur le terrain afin d'éviter toute rétractation du jugement. Il a tort.

---

32 Pièce R-18.

33 *Id.*

34 *Id.*

35 Article 17 C.p.c.; *Groupe JSV inc.* c. *Goal Capital inc.*, 2014 QCCA 398, par. 50; *9157-8989 Québec inc.* c. *Déneigement Montréal inc.*, 2023 QCCA 1312, par. 4.

36 Article 19 C.p.c.

37 Pièces D-3 et R-15.

2026 QCCS 4150 (CanLII)

[34] D'abord, un tel avis de préinscription n'empêche pas la vente du terrain. Cet avis n'entraine qu'une présomption de publication des droits qui feront l'objet du jugement ou de la transaction qui mettra fin à l'action[38]. Or, il n'y a pas eu de jugement sur la demande de rétractation ni de transaction conclue entre les parties.

[35] Ensuite, si Maria voulait éviter que le terrain soit vendu, elle n'avait qu'à présenter de façon diligente sa demande de rétractation.

[36] En somme, le manque flagrant de célérité à présenter la demande de rétractation du Jugement de la Cour supérieure est un obstacle insurmontable à la présentation de cette demande.

2. ABSENCE DE PRESCRIPTION ACQUISITIVE

[37] Dans le cadre de sa défense à la demande introductive d'instance, la succession se porte demanderesse reconventionnelle. Elle réclame la propriété du terrain par prescription acquisitive.

[38] La demanderesse et la mise en cause auraient pu valablement s'opposer à la présentation de cette demande reconventionnelle. En effet, cette demande n'est aucunement connexe à la demande principale[39], qui vise le délaissement forcé du terrain pour prise en paiement. De plus, elle implique une nouvelle partie étrangère à la demande principale, soit la mise en cause, qui est désormais propriétaire du terrain.

[39] Cependant, ces dernières ne s'opposent pas à la présentation de la demande reconventionnelle, de sorte que la preuve est administrée au procès. Ainsi, toutes les parties demandent au Tribunal de trancher la demande reconventionnelle.

[40] Cette demande est rejetée, tel qu'il appert des motifs qui suivent.

Il est possible d'acquérir un droit de propriété sur un immeuble, comme le terrain en litige, par prescription acquisitive. Pour cela, il faut en avoir la possession utile pendant une période de dix ans[40].

La Cour d'appel définit comme suit la possession utile :

> [12] La possession utile suppose la rencontre du *corpus* — soit le fait de se comporter en véritable propriétaire, par une emprise physique des lieux et des actes d'utilisation, d'occupation, de jouissance de la propriété, par exemple cultiver un champ — et de l'*animus* — soit la volonté de se comporter comme tel. L'*animus* est présumé lorsque le *corpus* est établi. Afin de produire ses effets, la possession doit également être « paisible, continue, publique et non équivoque » (art. 922 *C.c.Q.*). Elle doit aussi être exempte de vice (art. 926 *C.c.Q.*)[41].

---

38 Article 2968 C.c.Q.

39 Article 172 C.p.c.; *William Millénaire inc.* c. *Conceria Cadore, s.r.l.*, 2008 QCCA 703, par. 16.

40 Articles 930 et 2917 C.c.Q.; *Ostiguy* c. *Allie,* 2017 CSC 22; *Syndicat des copropriétaires Cond'Eautels du Manoir Phase II* c. *Hôtel & Suites Le Lincoln inc.*, 2026 QCCA 566, par. 13; *Sivaco Wire Group 2004* c. *Ferme R & M Bessette*, 2026 QCCA 577, par. 17.

41 *Sivaco Wire Group 2004* c. *Ferme R & M Bessette*, *supra* note 40, par. 12 (références omises).

2026 QCCS 4150 (CanLII)

La possession est paisible si elle est exempte de violence ou de menace[42]. Elle est continue si le possesseur pose des actes matériels comme le ferait un propriétaire de façon régulière[43]. Elle est publique lorsqu'elle se fait « au grand jour »[44]. Elle est non équivoque lorsqu'elle est « certaine et exclusive »[45]. La possession, qui n'est pas conforme à ces qualités, ne peut produire d'effets juridiques[46].

De plus, les actes de tolérance et la simple détention ne constituent pas une possession utile et ne peuvent fonder la prescription acquisitive[47].

[41] Ici, la succession ne peut bénéficier de la prescription acquisitive, car la détention du terrain par Maria et Alexandre est précaire, la possession est équivoque et le propriétaire ne fait que tolérer l'utilisation qu'ils en font.

2.1 Détention précaire

La détention est précaire lorsque le détenteur reconnait le titre supérieur du propriétaire[48]. Tel est le cas ici.

La succession soutient qu'à la suite du Jugement de la Cour supérieure en janvier 2011, Maria et Alexandre continuent de posséder le terrain de la même façon qu'ils le font depuis 1963[49].

Toutefois, l'utilisation qu'ils en font relève de la détention précaire. En effet, le Jugement de la Cour supérieure transfère la propriété du terrain à la demanderesse. En juillet 2011, Maria apprend qu'elle n'est plus propriétaire du terrain[50]. Elle consulte un avocat, qui produit la demande de rétractation de jugement dans ce dossier en août 2011. Par cette demande, Maria reconnait le domaine supérieur de la demanderesse.

La succession reconnait aussi le titre supérieur du propriétaire du terrain par la transmission de l'avis de présentation de la demande de rétractation de jugement en 2023. Cela confirme la détention précaire du terrain.

Celui qui commence à détenir un bien avec la reconnaissance du domaine supérieur est toujours présumé en avoir une détention précaire, à moins d'une inversion de titre[51]. Cela

---

42 Pierre-Claude Lafond, *Précis de droit des biens*, 2e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, par. 541-545.

43 *Id.*, par. 546-548.

44 *Id.*, par. 549-552.

45 *Id.*, par. 553-558.

46 *Syndicat des copropriétaires Cond'Eautels du Manoir Phase II* c. *Hôtel & Suites Le Lincoln inc.*, *supra* note 40, par. 19, 27.

47 Articles 924 et 2913 C.c.Q.; *Syndicat des copropriétaires Cond'Eautels du Manoir Phase II* c. *Hôtel & Suites Le Lincoln inc.*, *supra* note 40, par. 22; *Sivaco Wire Group 2004* c. *Ferme R & M Bessette*, *supra* note 40, par. 18.

48 *Sivaco Wire Group 2004* c. *Ferme R & M Bessette*, *supra* note 40, par. 18.

49 *Re-amended defence and cross-demand for declaration of ownership and revocation of judgment*, par. 60, 64, 65.

50 Pièce R-1.

51 Article 923 C.c.Q.; *Sivaco Wire Group 2004* c. *Ferme R & M Bessette*, *supra* note 40, par. 19.

2026 QCCS 4150 (CanLII)

se produit lorsque le détenteur agit de façon inconciliable avec la précarité de son titre et le dénonce au véritable propriétaire[52].

Le Jugement de la Cour du Québec n'entraine pas une inversion de titre. D'ailleurs, Alexandre l'admet : il restait le dossier de la Cour supérieure à gérer. Il s'engage, sans succès, dans des négociations avec la demanderesse afin de conclure une entente pour éviter de retourner à la Cour. Ensuite, il attend que la demanderesse lui demande de retourner à la Cour pour traiter du dossier.

La succession soutient que Maria paye les taxes[53]. Il ne s'agit pas d'une inversion de titre. Il s'agit d'un seul paiement couvrant la période de février à avril 2015[54]. Alexandre effectue ce paiement pour Maria, car ils craignent que le terrain soit vendu aux enchères pour non-paiement de taxes par la demanderesse. Pour constituer une inversion de titre valable, ce paiement devait être clairement dénoncée au propriétaire[55]. Or, cela n'est pas fait.

2.2 Possession équivoque

Maria et la succession n'ont pas une possession utile permettant la prescription acquisitive du terrain, car la possession est équivoque.

Une possession est équivoque lorsqu'elle n'est pas exclusive[56]. Ainsi, lorsque le propriétaire en titre du terrain pose des actes possessoires, cela fait obstacle à la possession utile[57]. Dans le doute, il faut interpréter les actes équivoques en faveur du propriétaire[58].

Contrairement à ce qu'Alexandre affirme, il n'est pas le seul à entretenir le terrain. Philippe Gaudet, qui est le représentant de la demanderesse et de la mise en cause, s'en occupe également.

En effet, chaque année, depuis le Jugement de la Cour supérieure en 2011, il mandate des personnes pour s'occuper de l'entretien du terrain, que ce soit pour couper le gazon, tailler la haie ou couper des arbres et des branches. Les factures et les preuves de paiement corroborent l'entretien du terrain par le propriétaire[59]. Le terrain est vacant et ne requiert pas une présence ou une implication plus soutenue du propriétaire[60].

Même si cet entretien du terrain par le propriétaire n'est pas aussi fréquent et soutenu que l'entretien qu'affirme faire Alexandre, cela ne change pas le fait que la possession est équivoque. En effet, la possession n'est pas exclusive, même si les actes posés par le

---

52 Article 2914 C.c.Q.; *Sivaco Wire Group 2004* c. *Ferme R & M Bessette*, *supra* note 40, par. 18, 21.

53 *Re-amended defence and cross-demand for declaration of ownership and revocation of judgment*, par. 64.

54 Pièce D-10.

55 *Sivaco Wire Group 2004* c. *Ferme R & M Bessette*, *supra* note 40, par. 33.

56 *9454-9607 Québec inc*. c. *Ménard*, 2026 QCCA 370, par. 11, 14; *Normand* c. *Freed-Bogie*, 2024 QCCA 352, par. 23; *Laflamme Mayer* c. *Dresdell*, 2023 QCCA 104, par. 31, 32, 34, 36.

57 *Petosa* c. *Aoun*, 2022 QCCA 840, par. 83.

58 *Id.*, par. 86; *Dufrêne* c. *St-Onge*, 2023 QCCA 1067, par. 21.

59 Pièce P-2.

60 *9454-9607 Québec inc.* c. *Ménard*, *supra* note 56, par. 15; *Dufrêne* c. *St-Onge*, 2023 QCCA 1067, par 22.

2026 QCCS 4150 (CanLII)

propriétaire sont moins importants que ceux posés par celui qui prétend bénéficier de la prescription acquisitive[61].

Enfin, en plus de cet entretien du terrain, le propriétaire paye les taxes, sauf la facture payée par Maria en 2015[62]. Même si le paiement des taxes n'est pas un élément suffisant en soi, cela demeure pertinent dans le contexte[63].

En somme, la possession du terrain est équivoque et ne constitue pas une possession utile à la prescription acquisitive.

2.3 Acte de tolérance

Alexandre affirme qu'il empiète régulièrement sur le terrain. En effet, il habite un duplex situé sur le lot contigu au terrain. Pour que ses locataires et lui se rendent au stationnement situé derrière le duplex, ils utilisent une allée pavée et un espace près du stationnement qui empiètent sur le terrain[64]. De plus, un drain relié au duplex se situe sur le terrain. Enfin, il cultive un jardin situé sur le terrain[65].

Or, ces empiètements ne peuvent fonder la possession utile[66]. En effet, le propriétaire du terrain les tolère, car il s'agit d'un terrain vacant sur lequel aucun projet de construction n'a encore vu le jour.

En conclusion, Maria et la succession n'ont pas acquis le terrain par prescription acquisitive depuis que le Jugement de la Cour supérieure est rendu en janvier 2011 ni depuis que le Jugement de la Cour du Québec est rendu en juin 2013.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande de rétractation de jugement de la succession de Maria Nagy Hajdu Bardos (séquences 10 et 31);

REJETTE la demande reconventionnelle de la succession de Maria Nagy Hajdu Bardos (séquence 50);

LE TOUT avec les frais de justice contre la succession de Maria Nagy Hajdu Bardos;

_____

MARIE-EVE BÉLANGER, J.C.S.

---

61 *9454-9607 Québec inc.* c. *Ménard*, *supra* note 56, par. 14; *Delisle* c. *Belisle*, 2025 QCCA 429, par. 8; *Laflamme Mayer* c. *Dresdell*, *supra* note 56, par. 34; *Dufrêne* c. *St-Onge*, *supra* note 60, par. 18-21; *Petosa* c. *Aoun*, *supra* note 57, par. 84.

62 Pièces P-2 et D-10.

63 *Delisle* c. *Belisle*, *supra* note 61, par. 9.

64 Pièce D-12A.

65 *Id.*

66 *Syndicat des copropriétaires Cond'Eautels du Manoir Phase II* c. *Hôtel & Suites Le Lincoln inc.*, *supra* note 40, par. 22.

2026 QCCS 4150 (CanLII)

Me Marie-Sophie Marceau
PRÉVOST FORTIN D'AOUST
Pour la demanderesse 9224-8087 Québec inc.

Me Jean-François Hudon
Me Charles Guay-Deslauriers
HUDON AVOCAT INC.
Pour la Succession de Maria Nagy Hadju Bardos

Me Marie-Sophie Marceau
PRÉVOST FORTIN D'AOUST
Pour la mise en cause 9452-8023 Québec inc.

Dates d'audience : 1er, 2 octobre 2026

2026 QCCS 4150 (CanLII)