



La Cour suprême du Canada déclare qu'un couple est maintenant propriétaire d'une bande de terrain qui est située dans sa cour arrière et appartenait à la ville, faisant partie d'un parc.

L'appel portait sur la possession adversative, un concept juridique qui permet à une personne de devenir propriétaire d'un terrain si elle l'utilise sans permission pendant une certaine période à l'exclusion du propriétaire légal. Si ce dernier ne prend aucune mesure durant cette période, il perd ses droits et l'utilisateur du terrain peut en devenir le nouveau propriétaire. En Ontario, la *Loi sur la prescription des actions relatives aux biens immeubles (LPABI)* fixe cette période à 10 ans.

En 2017, Pawel Kosicki et Megan Munro ont acheté une maison à Toronto. La cour arrière de cette maison était entourée d'une clôture à mailles losangées. En 2021, ils ont découvert qu'une bande de terrain située au fond de leur cour arrière, à l'intérieur de la clôture, appartenait à la ville et faisait partie d'un parc. Cette bande de terrain avait été utilisée de façon exclusive par les propriétaires antérieurs de la maison depuis au moins 1971 comme partie de la cour arrière. Le couple a continué à utiliser et à entretenir la cour arrière, en plus de payer l'impôt foncier établi en fonction d'un lot dont la superficie comprenait la bande de terrain appartenant à la ville. Lorsque M. Kosicki et Mme Munro ont demandé à la ville s'ils pouvaient acheter la bande de terrain, cette dernière a refusé. Ils se sont alors adressés aux tribunaux afin de demander d'être reconnus en tant que propriétaires légitimes.

En Cour supérieure, la juge a conclu que le couple avait satisfait aux critères juridiques relatifs à la possession adversative. Cependant, elle a rejeté sa demande. Elle a affirmé que, pour des raisons de politique d'intérêt général, une personne ne devrait pas avoir le droit de clôturer un terrain public, d'en exclure les citoyens et ensuite d'en devenir propriétaire. La Cour d'appel a elle aussi refusé la demande du couple, mais pas pour les mêmes raisons. Les juges majoritaires de la Cour d'appel ont appliqué le critère du bénéfice public, lequel vise à protéger les terrains qui sont censés être utilisés pour le bénéfice du public, par exemple les parcs, contre la possession adversative par des propriétaires privés. Ils ont déclaré que ces terrains doivent être protégés contre la possession adversative même si, dans les faits, ils n'ont pas été utilisés en tant que terrain public, sauf si la municipalité avait accepté qu'ils soient utilisés par un propriétaire privé ou si elle savait que celui-ci les utilisait. Dans la présente affaire, la ville n'était pas au courant de l'utilisation de la bande de terrain par les propriétaires privés et elle n'avait pas accepté qu'ils l'utilisent, de sorte que le couple ne pouvait être déclaré propriétaire. Le couple a alors interjeté appel à la Cour suprême.

La Cour suprême a accueilli l'appel.

Dans la présente affaire, le couple est devenu propriétaire du terrain parce qu'il a satisfait aux critères de la possession adversative et qu'il n'existe aucune règle protégeant spécifiquement les parcs municipaux.

Rédigeant les motifs des juges majoritaires de la Cour suprême, la juge O'Bonsawin a déclaré qu'aucune règle créée par les juges ne peut faire obstacle aux revendications de propriété visant les parcs municipaux. Cela serait contraire à la *LPABI*, laquelle prévoit déjà que certains terrains publics échappent à son application. Les parcs municipaux ne font pas partie de ces terrains. De plus, une telle règle minerait la décision de politique d'intérêt général du gouvernement d'exclure les parcs municipaux. Si le gouvernement avait voulu les inclure, il l'aurait fait.

La juge O'Bonsawin a également indiqué que depuis 2001 le gouvernement protège les parcs en Ontario au moyen d'un système d'enregistrement des titres de propriété qui ne permet aucune nouvelle possession adversative. Dans la présente affaire, les critères de la possession adversative ont toutefois été respectés pour la période exigée par la *LPABI* avant l'entrée en vigueur du système d'enregistrement : la possession réelle du terrain, l'intention d'exclure le véritable propriétaire et l'exclusion effective du véritable propriétaire. Par conséquent, le droit de devenir propriétaire par possession adversative a été préservé et le couple pouvait être déclaré propriétaire de la bande de terrain.

Décompte de la décision : *Majorité* : La juge [O'Bonsawin](#) a accueilli l'appel (avec l'accord du juge en chef [Wagner](#) et des juges [Côté](#), [Rowe](#) et [Moreau](#)) | *Dissidence* : Le juge [Kasirer](#) aurait rejeté l'appel (avec l'accord des juges [Karakatsanis](#), [Martin](#) et [Jamal](#)).

Pour de plus amples renseignements : [La décision](#) | [Renseignements sur le dossier](#)

Décisions des tribunaux inférieurs : [Demande](#) (Cour supérieure de justice de l'Ontario – en anglais seulement) | [Appel](#) (Cour d'appel de l'Ontario – en anglais seulement)
