



Le 8 juillet 2026

[TRADUCTION]

Par courriel : MHAPleamanForshey@assembly.nl.ca; falminister@gov.nl.ca

L'honorable Pleaman Forshey, membre du Conseil exécutif
Ministre des Forêts, de l'Agriculture et des Terres
Gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador
C.P. 8700, édifice de la Confédération
St. John's (T.-N.-L.) A1B 4J6

Monsieur le Ministre,

Nous vous écrivons au nom de la Section de droit immobilier de l'Association du Barreau canadien (ABC) pour vous faire part de nos préoccupations concernant l'évolution récente du droit immobilier à Terre-Neuve-et-Labrador sous le régime de la *Lands Act*¹, particulièrement en ce qui a trait à la sécurité du régime foncier et à la confiance dans le système immobilier de la province. Bien que ces questions relèvent de la législation provinciale, les enjeux qui entourent la stabilité du droit de la propriété à l'intérieur de la province se répercutent bien au-delà de ses frontières.

L'ABC est une association nationale de plus de 40 000 membres qui regroupe des juristes, des notaires, des professeures et professeurs de droit et des étudiantes et étudiants en droit. Son mandat est de promouvoir la primauté du droit, d'améliorer l'accès à la justice et d'encourager une réforme efficace du droit. La section de droit immobilier regroupe des juristes de partout au Canada qui se spécialisent en droit immobilier.

Contexte

Le droit immobilier à Terre-Neuve-et-Labrador est façonné par un régime complexe de terres de la Couronne, conformément auquel une part importante des terres demeure non concédée malgré une occupation de longue date. Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1977, l'abolition de la prescription acquisitive à l'encontre de la Couronne a créé une incertitude persistante quant au fondement juridique de nombreux titres de propriété, seule une brève période historique (généralement de 1966 à 1977) pouvant potentiellement valablement appuyer la prescription. Ce problème s'est aggravé ces dernières années en raison de contestations accrues des revendications de longue date fondées sur la possession. La situation est telle que le Barreau de Terre-Neuve-et-Labrador a récemment averti qu'il pourrait être risqué de certifier le titre de terres non concédées².

¹ *Lands Act*, S.N.L. 1991, ch. 36, modifiée en décembre 2024 par la *Lands (Amendment) Act No. 2*, S.N. 2024, ch. 19.

² *What is Good Title?* Rapport du Title Standards Committee du barreau de Terre-Neuve-et-Labrador, 12 sept. 2024, aux p. 34, 47-48 et 69-70.

Le régime foncier de Terre-Neuve-et-Labrador se distingue de celui de nombreuses autres provinces en ce qu'il demeure fondamentalement un régime d'enregistrement des actes plutôt qu'un système d'enregistrement des titres fonciers de type Torrens. Historiquement, les revendications fondées sur la possession ont joué un rôle important dans l'établissement des titres, particulièrement dans les régions rurales où la propriété est souvent étayée par des chaînes de possession, des affidavits de possession et des demandes présentées en vertu de lois visant à valider les titres de propriété. Bien que la prescription acquisitive demeure une doctrine reconnue à l'égard des terres privées, il en est autrement lorsqu'il s'agit de terres de la Couronne.

L'échéance de 2029 et ses répercussions nationales

L'ABC se préoccupe de la mise en œuvre du paragraphe 36(6) de la *Lands Act*, aux termes duquel aucune demande ou revendication ne peut être présentée en vertu de l'article 36 plus de cinq ans après son entrée en vigueur. Selon l'interprétation dominante de cette disposition³, les droits fondés sur la prescription acquisitive pourraient être éteints dès décembre 2029, ce qui entraîne des répercussions immédiates et concrètes.

Cette échéance imminente touche des milliers de propriétaires fonciers, en plus d'ajouter une dimension nationale à l'enjeu. En effet, du point de vue national, la certitude des titres fonciers est essentielle aux financements hypothécaires et à l'assurance-titres. L'impossibilité de certifier les titres touchés avec confiance pourra entraîner le retard de transactions immobilières, l'imposition de restrictions aux financements obtenus, voire le refus d'institutions financières et d'assureurs-titre de prendre part à certaines transactions. Devant cette échéance et l'absence d'un processus décisionnel clair, les juristes doivent maintenant établir s'ils doivent conseiller à leurs clients d'agir avec urgence pour obtenir une concession de la Couronne ou d'entamer des procédures judiciaires avant l'échéance prévue par la loi.

Le paragraphe 36(6) aggrave considérablement l'incertitude déjà présente au sein du régime des terres de la Couronne en imposant une échéance fixe après laquelle même des revendications par ailleurs valablement fondées sur la prescription acquisitive pourraient être éteintes. De plus, il est possible que des transactions immobilières aient récemment eu lieu sans que leurs parties aient été pleinement conscientes de ces risques. Étant donné la quantité importante de terres non concédées, mais occupées à Terre-Neuve-et-Labrador, ces effets pourraient toucher une part importante du marché immobilier provincial, ainsi que les prêteurs et assureurs nationaux qui y sont exposés.

Approches législatives d'autres provinces

D'autres provinces canadiennes ont cherché à concilier la certitude des titres immobiliers avec l'équité envers les droits de propriété existants. Bien que certaines provinces de l'Ouest utilisent des registres probants de type Torrens, le régime de la Nouvelle-Écosse se révèle le plus pertinent au vu des enjeux actuels de Terre-Neuve-et-Labrador⁴. En effet, la *Land Titles Clarification Act* néo-écossaise met en place un cadre qui préserve les droits de possession historiques tout en établissant un processus clair et accessible pour les faire reconnaître.⁵ Cette approche est particulièrement utile pour les personnes qui n'ont peut-être pas les ressources nécessaires pour emprunter les voies plus contraignantes pour faire établir leur titre. En adoptant cette approche transitoire, la province peut évoluer vers un registre probant sans éliminer rétroactivement des droits déjà acquis.

³ Présentation récente du Barreau de Terre-Neuve-et-Labrador.

⁴ Voir aussi la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, L.R.O. 1990, chap. L.5, laquelle reflète l'approche particulière qu'a adopté l'Ontario pour opérer la transition de son registre foncier vers un régime d'enregistrement des droits immobiliers. Plutôt que d'éteindre les revendications fondées sur une prescription acquise en vertu du droit antérieur, l'Ontario a préservé ces droits tout en assurant la certitude des titres pour l'avenir.

⁵ *Land Titles Clarification Act*, RSNS 1989, ch. 250.

Recommandations

L'ABC formule les recommandations suivantes :

1. **Abroger le paragraphe 36(6).** Nous recommandons que ce paragraphe, lequel prévoit l'échéance de décembre 2029, soit abrogé immédiatement. La perspective d'éteindre des droits de propriété de longue date a miné la confiance dans le régime foncier de la province et a créé d'importantes vulnérabilités pour les propriétaires fonciers et les intervenants financiers.
2. **Adopter un cadre de clarification du régime foncier.** Au lieu d'une échéance fixe, nous recommandons l'adoption d'un modèle semblable à l'approche de la *Land Titles Clarification Act* de la Nouvelle-Écosse. Ce cadre devrait :
 - a. **Établir un processus clair :** Prévoir un mécanisme administratif ou judiciaire permettant aux parties demandresses de faire reconnaître des droits acquis avant l'abolition de la prescription acquisitive à l'encontre de la Couronne en 1977.
 - b. **Fournir des directives sans délai :** D'entrée de jeu, publier des procédures et des exigences en matière de preuve provisoires afin que les droits historiques potentiellement valides puissent être évalués sur le fond en attendant l'achèvement de la réforme législative.
 - c. **Assurer l'équité :** Accorder la priorité à l'accessibilité pour les propriétaires fonciers qui pourraient ne pas avoir les ressources nécessaires pour des litiges complexes, en veillant à ce que les droits acquis soient reconnus et enregistrés avant que le système n'évolue vers un registre plus probant.

Nous comprenons que la Division de Terre-Neuve-et-Labrador de l'ABC continue de plaider pour une réforme du régime des terres de la Couronne dans la province. À l'échelle nationale, la Section de droit immobilier et la Division de Terre-Neuve-et-Labrador de l'ABC soulèvent respectueusement ces préoccupations et offrent leur aide pour y répondre. Nous serions heureux de vous rencontrer, vous et vos représentants, afin de vous fournir des renseignements supplémentaires à ce sujet.

(Lettre originale signée par Yasmin Khaliq au nom de James Profit et de Gregory French)

James Profit
Président, Section de droit immobilier (2025-2026)

Gregory French
Président, Section de droit immobilier, Division de Terre-Neuve-et-Labrador
Président élu, Section de droit immobilier de l'ABC (2026-2027)

C.C. :

Jamie Chippett
Sous-ministre des Forêts, de l'Agriculture et des Terres, jamiechippett@gov.nl.ca

Nicholas Hillier
Chef de cabinet du ministre des Forêts, de l'Agriculture et des Terres, nicholashillier@gov.nl.ca

L'honorable Helen Conway Otteinheimer, membre du Conseil exécutif
Ministre de la Justice et de la Sécurité publique, procureure générale
MHAHelenOtteinheimer@assembly.nl.ca, HelenOtteinheimer@assembly.nl.ca

L'honorable Joedy Wall, membre du Conseil exécutif
Ministre du Logement, MHAJoedyWall@assembly.nl.ca, SSWBminister@gov.nl.ca

L'honorable Craig Parady, membre du Conseil exécutif
Ministre des Finances et président du Conseil du Trésor, MHACraigParady@assembly.nl.ca,
CraigParady@assembly.nl.ca