

COURT OF APPEAL OF
NEW BRUNSWICK



COUR D'APPEL DU
NOUVEAU-BRUNSWICK

166-07-CA

THERESA MARIE TAYLOR, ROGER E.
SPEAR, JR., JOYCE MARSHALL and
EDWARD H. DAWSON JR.

APPELLANTS

- and -

LEWIS HERBERT STODDARD and FRED A
STODDARD, Executors of the Estate of Mildred
Haughn, ESTATE OF JOHN S. BROWNRIGG
and CEBACOB HOLDINGS LTD.

RESPONDENTS

Taylor et al. v. Stoddard et al., 2008 NBCA 71

CORAM:

The Honourable Justice Turnbull
The Honourable Justice Robertson
The Honourable Justice Bell

Appeal from a decision of the Court of Queen's
Bench:
October 30, 2007

History of Case:

Decision under appeal:
2007 NBQB 361

Preliminary or incidental proceedings:
N/A

Appeal heard:
March 26, 2008

Judgment rendered:
October 16, 2008

Reasons for judgment by:
The Honourable Justice Turnbull

THERESA MARIE TAYLOR, ROGER E.
SPEAR FILS, JOYCE MARSHALL et EDWARD
H. DAWSON FILS

APPELANTS

- et -

LEWIS HERBERT STODDARD et FRED A
STODDARD, exécuteurs de la succession de
Mildred Haughn, SUCCESSION DE JOHN S.
BROWNRIGG et CEBACOB HOLDINGS LTD.

INTIMÉS

Taylor et autres c. Stoddard et autres, 2008 NBCA
71

CORAM :

L'honorable juge Turnbull
L'honorable juge Robertson
L'honorable juge Bell

Appel d'une décision de la Cour du Banc de la
Reine :
Le 30 octobre 2007

Historique de la cause :

Décision frappée d'appel :
2007 NBBR 361

Procédures préliminaires ou accessoires :
s.o.

Appel entendu :
Le 26 mars 2008

Jugement rendu :
Le 16 octobre 2008

Motifs de jugement :
L'honorable juge Turnbull

Concurred in by:
The Honourable Justice Robertson
The Honourable Justice Bell

Souscrivent aux motifs :
L'honorable juge Robertson
L'honorable juge Bell

Counsel at hearing:

Avocats à l'audience :

For the appellants:
A. Gordon Shepard

Pour les appelants :
A. Gordon Shepard

For the respondent:
Allen Miles

Pour les intimés :
Allen Miles

THE COURT

LA COUR

The appeal is dismissed with costs.

L'appel est rejeté avec dépens.

The judgment of the Court was delivered by

TURNBULL, J.A.

- [1] The appellants appeal the dismissal of their January 26, 2004 application under the *Quieting of Titles Act*, R.S.N.B. 1973, c. Q-4 with respect to ownership of land situated at Bocabec Cove, Charlotte County, New Brunswick. The decision of the Court of Queen’s Bench is dated October 30, 2007 and is reported at (2007), 321 N.B.R. (2d) 379, [2007] N.B.J. No. 404 (QL), 2007 NBQB 361.
- [2] The application dealt particularly with parcels of land derived from two 100 acre adjacent Crown Grants, Lot 13 and Lot 14, in the layout of the original Penobscot Association Grant. Lots 13 and 14 each have a frontage on Bocabec Cove and extend from the Cove in a northerly direction, and are bisected by Highway 127, an east-west highway between Saint John and Saint Andrews. Lot 13 was originally granted in 1784 and lies to the east of Lot 14, originally granted in 1789. Thus, Lot 13’s westerly boundary line is Lot 14’s easterly boundary line. It was not until 1966 that a surveyed location of that boundary line was determined by Sydney Hyslop, N.B.L.S. Subsequently, the boundary line was set out in a survey plan dated December 15, 1986, prepared by Walter E. Murphy, N.B.L.S., (the “Hyslop Boundary”) of the easterly 30 acres of Lot 14.
- [3] The appellants’ registered documentary titles are derived from Lot 13 while the respondents’ registered documentary titles are derived from Lot 14. However, in their application, the appellants sought a declaration of ownership with respect to an area of Lot 14 extending 22 metres westerly from the intersection of the Hyslop Boundary with Highway 127 to what they call “the remains of a rock wall” thence southerly to the Bocabec Cove shore, thence easterly to the place of beginning. Such an addition of land to the appellants’ registered titles, the trial judge noted, “would give the [appellants] about two extra acres for waterfront building lots at the expense of the [respondents].”

[4] In order to substantiate their claim, the appellants sought to: (1) challenge that the Hyslop Boundary was the westerly terminus of their Lot 13 land; (2) assert ownership “by virtue of the open and notorious occupation of their predecessors in title in excess of one hundred years under a colourable title”; or (3) obtain ownership by application of the doctrine of conventional boundary lines. In essence, they sought to prove legal title by documentary conveyances and/or possession of the lands in question.

[5] The respondents opposed the application claiming they were the registered owners of Lot 14 and that the Hyslop Boundary was in fact the western terminus of Lot 13. Also, they opposed the appellants’ possessory claim as well as any entitlement by application of the doctrine of conventional boundary lines. Moreover, the Stoddard respondents counterclaimed for a declaration that they were either the owners of that part of the 30 acre portion of Lot 14 between Highway 127 and Bocabec Cove, or the 30 acres comprised in the entire length of Lot 14 from Bocabec Cove to the rear of the grant as shown on “the Survey Plan Mildred Haughn Property prepared by Walter E. Murphy N.B.L.S. under date December 15th, 1986” except the portion within the limits of Highway 127.

[6] The trial judge found: (1) based on the abstracts of title filed by the parties, that Lot 13 did not extend “west of the [Hyslop Boundary] between Crown grant lots 13 and 14”; (2) the appellants “have not proven title by adverse possession or constructive possession [...] to any part of Crown grant lot 14 west of the [...] [Hyslop Boundary]”; and (3) the appellants “have not proven that an agreement was ever made to change the boundary line from the [Hyslop Boundary] between Crown grant lots 13 and 14 to somewhere else.” In addition, he found the Stoddard respondents “will be entitled to a certificate of title” once he hears respondents’ counsel “for the Stoddards and Brownriggs” on whether the “owners of the Brownrigg property [...] have an easement or right of way over the road to the shore.”

[7] The appellants seek either a reversal of the trial judge’s finding that the Hyslop Boundary is the boundary between Lot 13 and Lot 14 or a new trial. They do not

specifically appeal the trial judge's decision with respect to the respondents' successful counterclaim. However, the appellants allege: "[...] the Respondents Stoddards were awarded title based on legal title which was not plead, these errors concerning the pleadings constitute reversible errors in law". Paragraphs 8 and 9 of the Respondents' Statement of Defence set out the documentary title (more particularized in their Abstract of Title) supporting their Counterclaim for a Declaration that they are "the owners in fee simple absolute as joint tenants" of that portion of the 30 acre part of Lot 14 claimed by the appellants. The Stoddards never limited their ownership claim to Lot 14 to one of possession. Accordingly, the appellants' allegations about errors of law with respect to the respondents' pleadings are without merit.

[8] For the reasons that follow, I would dismiss the appeal. Where relevant, I will refer to the appellants' grounds of appeal in the analysis of each of the trial judge's decisions under the headings: (1) Registered Title; (2) Adverse Possession; and (3) Doctrine of Conventional Boundary Lines.

I. Registered Title

[9] Each party filed an Abstract of Title with the trial judge as the resource to determine registered title: the appellants with respect to Lot 13 and the respondents with respect to Lot 14. In the following analysis the number appearing in parenthesis is the registration number of the document in the Charlotte County Registry Office in Saint Andrews.

A. *Lot 14*

[10] As noted earlier, the date of the Crown grant was 1784. In 1830, Turner Brownrigg subdivided the 100 acre Lot 14 when he conveyed a 30 acre lot to Thomas Brownrigg (Deed No. 223). That lot fronted on Bocabec Cove and extended longitudinally to the rear of Lot 14; its eastern boundary "joining on lot number thirteen heretofore conveyed by me to Mark Turner." Mildred G. Haughn, a descendant of

Thomas Brownrigg, acquired the 30 acre lot on March 2, 1960 (Deed No. 52942) (“the Haughn Lot”). She died in 1999 and devised the 30 acres to the respondents, Lewis Herbert Stoddard and Freda Stoddard. Her Letters Probate are registered as No. 10643899 in the Charlotte County Registry Office.

[11] According to the respondents’ Statement of Defence, John S. Brownrigg acquired title to the remaining western 70 acres of Lot 14 in 1904, and that parcel of land has been owned by his family ever since. Lester H. Brownrigg is the grandson of John S. Brownrigg and the President of Cebacob Holdings Ltd. He conveyed a portion of the remaining 70 acre parcel to Cebacob Holdings in 1984 (Deed No. 97242).

B. *Lot 13*

[12] As noted, the date of the Crown grant of Lot 13 was 1784. According to the appellants’ abstract of title Mark Turner conveyed Lot 13 to James Turner on August 1, 1810 (Deed No. 59). The abstract notes: “There is no record of when or how Mark Turner acquired these lands, or from whom.” In paragraph 10 of these reasons, reference is made to Mark Turner obtaining Lot 13 from Turner Brownrigg. In Mark Turner’s Last Will (Will No. 309) he devised Lot 13 to his son, Joseph Turner. By deed dated March 26, 1831 (Deed No. 227) Joseph Turner conveyed a part of Lot 13, willed to him by his father, to his mother Elizabeth Haycock. The portion of Lot 13 conveyed is described by metes and bounds as beginning at the mouth of a brook that runs through Lot 13 to Bocabec Cove, follows the brook northerly until it strikes a bridge over the brook on the Saint Andrews Road (Highway 127), thence:

[...] running West following the said road twenty two rods or until it comes to a certain pile of stones near said Road thence running Southerly twenty five rods or until it comes to a certain pile of stones at high water mark thence running Easterly until it strikes the first mentioned bounds [the mouth of the brook] containing three acres more or less [...]

There was evidence at trial that the “pile of stones near said Road” was five to ten feet west of the Hyslop Boundary, which, incidentally, was not determined by survey until 1966, one hundred and thirty-five years following this conveyance.

[13] In 1842, Elizabeth Haycock conveyed (Deed No. 831) her interest in Lot 13 to John Dawson; the description of the portion along the road (Highway 127) reads: “thence westerly by the road to the westerly line of said lot, then southerly” to Bocabec Cove.

[14] There was no evidence derived from the Charlotte County Registry Office records, that either Mark Turner, James Turner, Joseph Turner, Elizabeth Haycock or John Dawson ever obtained a documentary conveyance of a portion of Lot 14 or that any one of them sought to specifically convey any property westerly of the line of division between Lots 13 and 14, the Hyslop Boundary. It is trite law that the interpretation of a property description in a deed will generally be confined to the land owned by the grantor.

[15] Thus, when the lands conveyed to John Dawson by Elizabeth Haycock were, pursuant to his Will, partitioned in 1913, “into seven equal parts or lots, numbered consecutively from one to seven, beginning on that westerly side of the said Lot [13] and running numerically from west to east”, that westerly side was the line of division between Lots 13 and 14, a line subsequently more precisely defined by the Hyslop Boundary. The appellants are the successors in title to 6 of the 7 parts or lots: Theresa Marie Taylor, Lots 1 and 2; Roger E. Spear, Jr. and Joyce Marshall, Lots 3, 4 and 6; and Edward H. Dawson Jr. Lot 5. The current owners of Lot 7 and Lot 7 are not involved in this case.

[16] Therefore, the trial judge did not err when he found that the western side line of Lot 13, the Hyslop Boundary, was the line of division between Lot 13 and Lot 14. Accordingly, the appellants’ claim that their western side line extended westerly beyond

the Hyslop Boundary to the so-called “rock wall” based on their interpretation of the deed descriptions, particularly the Haycock to Dawson deed, is without merit.

C. *Location of the Line of Division*

[17] In 1966, Mildred Haughn, the owner of the Haughn Lot, was concerned about “wood cutting on the land south of the highway.” She engaged Sydney Hyslop, a New Brunswick Land Surveyor, to locate the line of division between Lot 13 and Lot 14. He did so, and while he apparently produced no plan, he made notes and placed a marker on the Bocabec Cove Shore. Subsequently, Walter E. Murphy, N.B.L.S. prepared a subdivision plan of the 30 acre Haughn Lot dated December 15, 1986. He accepted Mr. Hyslop’s location of the eastern sideline of that lot as the boundary between Lot 13 and Lot 14.

[18] The appellants’ surveyor, Douglas Morgan, N.B.L.S. and the respondents’ witness, Peter J. Dickie, N.B.L.S., an employee of the Province of New Brunswick, testified at trial that they did not dispute the location of the Hyslop Boundary. Indeed, the appellants do not dispute the surveyed location of the boundary line between lots 13 and 14, the Hyslop Boundary. When they allege the trial judge erred in finding “that the land surveyors all recognized and were in agreement with the boundaries claimed by the [respondents]”, and, further erred in interpreting notes and sketches to support his Hyslop Boundary finding, those errors, they claim are with respect to the trial judge’s assessment of such evidence to support his conclusion that there was no agreement to relocate the boundary from the Hyslop Boundary location to elsewhere. The appellants sought a boundary location change based on: (1) “a claim on colour of title, giving rise to the issues of constructive possession”, or (2) the application of the “doctrine of conventional boundary lines”, both of which will be discussed later.

[19] Mr. Morgan testified that from the time of his retention “it was my considered opinion that the matters and issues related to the property line in question was going to be a matter for a quieting of titles application”, an issue of occupation. Mr.

Dickie testified: “It’s definitely an occupation problem”. As such, once the trial judge correctly found that the relevant title deeds did not grant the appellants an interest in Lot 14, the evidentiary burden for establishing a possessory interest in Lot 14 rested with them either on the basis of adverse possession or the doctrine of conventional boundary lines (“the possessory issues”).

[20] With respect to the possessory issues, the appellants’ grounds of appeal can be characterized as essentially: the trial judge erred by not considering or misconstruing physical, documentary or other evidence presented at trial upon which he should have relied to find the boundary line was the one propounded by them.

[21] In *Aqua Pura Salmon Ltd. v. Hooper*, [2005] N.B.J. No. 450 (QL), 2005 NBCA 94) at para. 6, this Court defined its role in cases of this nature concerning the location of property boundaries:

This Court is a court of review and re-trying cases is not its function. It is equally trite law that the trier of fact may believe all, part of or none of the testimony of a witness. Similarly, the trial judge, after assessing the conflicting testimony of experts, may select the expert's opinion he or she prefers.

In addition, this Court must accord considerable deference to the trial judge’s appreciation of the evidence. In order to be successful on this appeal, the appellants must demonstrate that the trial judge made either a palpable and overriding error when he concluded that the evidence failed to establish their boundary line at “the remains of the rock wall” which is west of the Hyslop Boundary, or that the trial judge was not correct in determining the relevant principles of the law establishing the legal thresholds applicable in the circumstances, namely, to determine the possessory issues.

[22] I turn to the trial judge’s decision concerning adverse possession and the doctrine of conventional boundary lines.

II. Adverse Possession

[23] In paragraph 78 of his decision the trial judge ruled as follows:

[...] As well, I find that the [appellants] have not proven title by adverse possession or constructive possession by themselves or their predecessors in title to any part of Crown grant lot 14 west of the original western line of lot 13 as retraced by Sydney Hyslop, N.B.L.S. in 1966 [...] [the Hyslop Boundary].

[24] In addition, at para. 72, he found:

There is no evidence of any possession under colour of title or adverse possession by any of the [appellants] or their predecessors in title to any of the land between the alleged remains of any rock wall and [the Hyslop Boundary] [...]. See cases such as *Chittick v. Gilmore* (1974), 9 N.B.R. (2d) 38 (C.A.), [1974] N.B.J. No. 85.

[25] *Chittick v. Gilmore* is the leading New Brunswick authority in defining the necessary threshold a person claiming adverse possession of land must satisfy in order to extinguish the title of the registered owners. In *Chittick*, at para. 29, Chief Justice Hughes, adopted the test formulated by Chief Justice Ritchie in *Sherren v. Pearson* (1887), 14 S.C.R. 581 where he said at page 585:

To enable [a person] to recover he must show an *actual* possession, an occupation exclusive, continuous, open or visible and notorious for twenty years. It must not be equivocal, occasional or for a special or temporary purpose.

He continued at page 586:

[...] As was said in *Doe d. DesBarres v. White* [1 Kerr N.B. 595] the presumption is that the owner remains in possession of that which is not actually in possession of

others until proof be given of acts of possession by the defendant [others].

Those principles and factors remain relevant as noted in *Parlee v. McFarlane* (1999), 210 N.B.R. (2d) 284 (C.A.) at para. 37, [1999] N.B.J. No. 88 (QL) and *Landry v. Landry* (1991), 117 N.B.R. (2d) 181 (C.A.), [1991] N.B.J. No. 622 (QL), particularly para. 24, where Chief Justice Stratton prescribed a possessory title claimants' evidentiary onus as follows:

Thus, a claimant to a possessory title must establish throughout the statutory period: (1) actual possession; (2) the intention of excluding the true owner from possession and (3) effective exclusion of the true owner from possession. To meet the test set forth in the cases, the possession must be "open, notorious, constant, continuous, peaceful and exclusive of the right of the true owner".

[26] In this case, the statutory period for which the appellants were obligated to prove their possession was "open, notorious, constant, continuous, peaceful and exclusive of the right of the true owner" of at least twenty years was determined on January 26, 2004, the date of their quieting application (see s. 20 *Limitation of Actions Act*, R.S.N.B. 1973, c. L-8).

[27] The appellants submit they "have never advanced a claim in this matter based on adverse possession, but did advance a claim based on colour of title, giving rise to the issue of constructive possession." In their pleadings, they claim legal title "by virtue of the open and notorious occupation of their predecessors in title in excess of one hundred years under a colourable title". They submit that such occupation began in 1831 when Joseph Turner conveyed a part of Lot 13 to Elizabeth Haycock and, that such occupation continued after 1842 when she conveyed her interest in Lot 13 to John Dawson. Pursuant to John Dawson's Will, his Lot 13 land was partitioned in 1913, "into seven equal parts or lots" and, as noted, the appellants are owners in fee of six of those seven lots. Those conveyances are evidenced by documents registered in the Charlotte County Registry Office, and, as previously decided in paragraph 16, confined the

appellants' documented western sideline of Lot 13 to the Hyslop Boundary. As such, do those conveyances constitute evidence of the transfer of a "colourable title" to land in Lot 14 in addition to the transfer of ownership of the legal title to land in Lot 13?

[28] Concerning "colourable title", Chief Justice Hughes said the following in *Chittick* at para. 27:

The evidence, I think, establishes that the defendant entered into possession of the disputed area under a *bona fide* belief that he had acquired ownership of it under his tax deed. The fact that the deed was invalid does not disentitle him from claiming the benefit of the colour of title: See *Stewart v. Goss* (1933), 6 M.P.R. 72 [(N.B.App.Div.)] at p. 82.

In *Stewart v. Goss*, Justice Grimmer said at pp. 81-82:

"Colour of title" is a technical term, and is that which, although it may have the semblance or appearance of title, legal or equitable, is in fact no title. To constitute colour of title it is not essential that the title under which the party claims should be a valid one. It is not the instrument which gives the title, but adverse possession under it for the requisite period, with colour of title.

[...]

Strictly speaking, the term colour of title would seem to exclude the idea of right. If the instrument itself passes or constitutes title, it is not colour of title, because it is in a sense the title itself. The very term implies that it is not valid to pass title.

[Emphasis added.]

[29] In *Stewart v. Goss*, the defendant's father had gone into possession under a defective deed. The Court determined that, with one exception, there had been only one trespass, from 1872 to 1926, on the lot, which trespass was objected to by the defendant's solicitor. The trespasser was the plaintiff's father, a descendent of the Crown grantee, who stopped cutting, left the ground and also left the wood he cut on the ground. In

determining that the defendant had established ownership by adverse possession, Justice Grimmer stated at p. 82: “The possession will be adverse if had and continued under a claim or colour of title however groundless the supposed title may prove to be.” Further, he quoted the following from *Wash. Real Property*, 14th ed. 150 as follows:

[...] any instrument having a grantor and a grantee, and containing a description of lands intended to be conveyed, and apt words for their conveyance, gives colour of title to the lands described. The colour must arise out of some conveyance purporting to convey title to a particular tract of land. And a possession under colour of title, is with a claim of right by virtue of the colourable title. The colour of title suffices only to give boundary to the possession.

[Emphasis added.]

[30] Thus, where a person seeks to establish a possessory title to land either by colour of title or as a trespasser the threshold test is the same: adverse possession of land for at least a period of twenty years immediately preceding, as in this case, the Quieting of Titles application. With respect to the difference between a claim by colour of title or a claim as a trespasser or squatter, Justice Davies said the following in *Wood v. LeBlanc* (1904), 34 S.C.R. 627 at p. 635:

Now, in my judgment, the possession necessary under a colourable title to *oust* the title of the true owner must be just as open, actual, exclusive, continuous and notorious as when claimed without such colour, the only difference being that the actual possession of part is extended by construction to all the lands within the boundaries of the deed *but only when and while there is that part occupation*. And before it can be extended it must exist and is only extended by construction while it exists. [...]

[31] The conveyances relied on by the appellants and referred to in paragraph 27 do not evidence “some conveyance purporting to convey title” to them of any portion of Lot 14. There was no evidence of any document, invalid or otherwise, purporting to

convey to themselves, or their predecessors in title, any portion of Lot 14. Thus, their claim to constructive possession based on colour of title must fail.

[32] In any event, whether the appellants claimed a possessory interest in Lot 14 under colour of title or as trespassers or squatters, to be successful in their application for a possessory ownership interest in Lot 14, they were required to discharge the evidentiary onus prescribed by Chief Justice Stratton in *Landry* set out in paragraph 27 herein. By their own admission, they “never advanced a claim in this matter based on adverse possession.” In addition, before us, they did not set out clearly and particularly in what respect the trial judge’s finding that they “have not proven title by adverse possession” was a palpable and overriding error. This is a court of review and re-trying cases is not its function. Because there are no particularized alleged erroneous findings of fact to review, the trial judge made no reversible error with respect to his finding that the respondents failed to establish title by adverse possession.

III. Doctrine of Conventional Boundary Lines

[33] As an alternative remedy to support their Quieting Application, the appellants “plead and rely on the doctrine of conventional lines”. In support, they state that:

[...] the aforementioned rock wall, together with the shore road and wire fence parallel and adjacent to rock wall have been recognized and relied upon by the predecessors in title of both the [appellants] and [respondents] as the boundary between the [Haughn Lot] and [the appellant, Ms. Taylor’s] lands for at least one hundred years.

[34] The trial judge found: “the [appellants] have not proven that an agreement was ever made to change the boundary line from the original line between Crown grant lots 13 and 14 [the Hyslop Boundary] to somewhere else”.

[35] In their Notice of Appeal and before us, the appellants failed to set out clearly and particularly what palpable and overriding error the trial judge made when he concluded there was no proven agreement to change the boundary line. They did not direct us to any specific evidence concerning any agreement. As such, any alleged errors presumably fall within the general characterization of the grounds of appeal set out in paragraph 20 herein.

[36] In *Parlee v. McFarlane* (1999), 210 N.B.R. (2d) 284 (C.A.), [1999] N.B.J. No. 88 (QL), at para. 40, Chief Justice Drapeau set out the framework with respect to the application of the conventional boundary line doctrine. He characterized the framework as “well-established” and comprised of “fairly elementary principles”. He said:

First, there must be satisfactory evidence that an agreement was reached between the owners of adjoining lands to settle their boundary. See *The Doctrine of Conventional Lines*, [[1995] 44 U.N.B.L.J. 229]. The burden of proving such an agreement lies with the party asserting it. See *Murray et al. v. McNairn* (1952), 30 M.P.R. 200 (N.B.C.A.). Second, clear proof of such an agreement and the precise location of the line is required. See *Miller (Lewis) & Co. v. Clow* (1918), 52 N.S.R. 1 (C.A.). Third, such an agreement may be inferred from the conduct or declarations of the owners of the contiguous lots, if, and only if, such an inference is a logical consequence from proven or admitted facts.

[37] In this case, there was no direct evidence that the appellants and the respondents ever reached any agreement to settle their boundary any place other than the Hyslop Boundary. Indeed, based on evidence referred to by the trial judge, there was never any agreement. When the Hyslop Boundary was sited in 1966, the trial judge noted: “There is no suggestion that Garfield Taylor did not respect the [Hyslop Boundary] as staked by Mr. Hyslop”. Garfield Taylor was a predecessor in title to Ms. Taylor and the alleged woodcutter whose actions precipitated Mr. Hyslop’s survey. The trial judge mentioned that in 1987, Mr. Burl Taylor [Ms. Taylor’s spouse] wrote Ms. Haughn: “I believe that the line between our properties is incorrect. And that I will not accept the line as it now stands”. The trial judge noted that “Mr. Taylor did not claim any

specific boundary such as a rock wall or the side of the road to the shore”. In 1990, when the province was widening Highway 127 and acquiring land south of that highway between the Hyslop Boundary and the alleged rock wall, Mr. and Mrs. Burl Taylor wrote the Expropriations Advisory Officer on May 26, 1990 advising that the highway plan “[...] does not correctly show the property lines of ours and adjacent lots [...]”. The trial judge comments: “In that letter the Taylors do not refer to a rock wall boundary or to the side of the road to the shore or to any other boundary”. In para. 47, the trial judge reviews Mr. Dickie’s November 23, 2004 report where he notes: “I received a visit from Burl and Theresa Taylor informing me that they didn’t feel the line between themselves and Mildred Haughn was correct [...]”. Thereafter, Mr. Taylor did not follow up in providing Mr. Dickie with promised additional information. Finally, there was considerable contradictory evidence concerning whether the alleged rock wall was or was not a rock wall and/or a boundary line. But, with respect to the issue of a conventional boundary line, the sole issue is not what the rock structure is, but whether parties or their predecessors in title “reached an agreement”, that, whatever it was, it was the common boundary line.

[38] The respondents’ position was consistent throughout: the Hyslop Boundary line was the boundary line between the owners of the legal documentary title to Lots 13 and 14 and they never agreed to move it.

[39] Thus, the trial judge made no reversible error when he found, “after considering all the evidence”, there was never any agreement between the parties or their predecessors in title to move their boundary line from the location established by the Hyslop Boundary line “to somewhere else”.

IV. Conclusion and Disposition

[40] The Hyslop Boundary line is the common boundary line between the properties of the appellants and the respondents, the line of division between the Crown Grant of Lot 13 and Lot 14. The appellants did not prove, as was their onus, that: (1) they

obtained a possessory title to any part of Lot 14, and (2) there was an agreement with the respondents to relocate elsewhere their common boundary line, the Hyslop Boundary.

[41] Accordingly, I would dismiss the appeal and order the appellants to pay one set of costs on appeal, which are fixed at \$3,500.00.

LE JUGE TURNBULL

- [1] Les appelants interjettent appel du rejet de la demande qu'ils ont formée le 26 janvier 2004 en vertu de la *Loi sur la validation des titres de propriété*, L.R.N.-B. 1973, ch. Q-4, relativement à la propriété d'un bien-fonds situé à Bocabec Cove, dans le comté de Charlotte, au Nouveau-Brunswick. La décision de la Cour du Banc de la Reine est datée du 30 octobre 2007 et publiée au volume (2007), 321 R.N.-B. (2^e) 379, [2007] A.N.-B. n^o 404 (QL), 2007 NBBR 361.
- [2] La demande portait plus précisément sur des parcelles de terrain qui découlaient de deux concessions contiguës de la Couronne d'une superficie de 100 acres chacune, la parcelle 13 et la parcelle 14, figurant dans le plan de concession originale à l'association Penobscot. Les parcelles 13 et 14 bordent toutes deux l'anse Bocabec et s'étendent ensuite en direction nord, et elles sont coupées en deux parties par la route 127, une voie est-ouest reliant Saint John et Saint Andrews. La parcelle 13 a été originellement concédée en 1784 et se trouve à l'est de la parcelle 14, dont la concession initiale remonte à 1789. Par conséquent, la ligne de délimitation ouest de la parcelle 13 est la ligne de délimitation est de la parcelle 14. Ce n'est qu'en 1966 que l'emplacement arpenté de cette ligne de délimitation a été établi par Sydney Hyslop, arpenteur-géomètre du Nouveau-Brunswick. Par la suite, la ligne de délimitation a été indiquée sur un plan d'arpentage des 30 acres situés à l'est de la parcelle 14 qui est daté du 15 décembre 1986 et a été préparé par Walter E. Murphy, arpenteur-géomètre du Nouveau-Brunswick (la « limite Hyslop »).
- [3] Les titres documentaires enregistrés des appelants découlent de la parcelle 13 tandis que les titres documentaires enregistrés des intimés découlent de la parcelle 14. Cependant, dans leur demande, les appelants ont sollicité une déclaration de propriété relativement à une partie de la parcelle 14 qui s'étend en direction ouest sur une distance de 22 mètres depuis l'intersection de la limite Hyslop avec la route 127 jusqu'à ce qu'ils

appellent [TRADUCTION] « les restes d'un mur de pierre », de là en direction sud jusqu'à la rive de l'anse Bocabec, de là en direction est jusqu'au point de départ. Comme le juge du procès l'a noté, un tel ajout de terrain aux titres enregistrés des appelants [TRADUCTION] « donnerait aux [appelants] environ deux acres supplémentaires susceptibles d'être aménagés en parcelles constructibles au bord de l'eau au détriment des [intimés] ».

[4] Afin d'étayer leur demande, les appelants ont : (1) contesté que la limite Hyslop constituait l'extrémité ouest de leur partie de la parcelle 13; (2) affirmé qu'ils étaient propriétaires [TRADUCTION] « par suite d'une occupation publique et notoire de leurs prédécesseurs en titre pendant plus de cent ans en vertu d'un titre apparent »; (3) revendiqué la propriété par application de la doctrine des limites conventionnelles. Au fond, ils ont tenté de prouver qu'ils étaient propriétaires en titre en raison d'actes formalistes de transport ou de la possession des biens-fonds en question.

[5] Les intimés ont contesté la demande en soutenant qu'ils étaient les propriétaires enregistrés de la parcelle 14 et que la limite Hyslop était bel et bien l'extrémité ouest de la parcelle 13. Par ailleurs, ils ont contesté le titre possessoire des appelants ainsi que l'existence d'un droit de propriété quelconque par application de la doctrine des limites conventionnelles. De plus, les intimés Stoddard ont présenté une demande reconventionnelle dans laquelle ils ont demandé à la Cour de déclarer qu'ils étaient les propriétaires soit de la partie des 30 acres de la parcelle 14 située entre la route 127 et l'anse Bocabec, soit des 30 acres qui constituaient la totalité de la superficie de la parcelle 14 à partir de l'anse Bocabec jusqu'à l'arrière de la concession selon [TRADUCTION] « le plan d'arpentage du bien-fonds de Mildred Haughn préparé par Walter E. Murphy, arpenteur-géomètre du Nouveau-Brunswick, en date du 15 décembre 1986 », à l'exception de la partie située dans les limites de la route 127.

[6] Le juge du procès est arrivé à la conclusion : (1) que, sur la base des résumés de titre déposés par les parties, la parcelle 13 ne s'étendait pas à [TRADUCTION] « l'ouest de la [limite Hyslop] séparant les parcelles 13 et 14

concedées par la Couronne »; (2) que les appelants [TRADUCTION] « n'ont pas prouvé l'existence d'un titre de propriété par possession adversative ou possession de droit [...] sur une partie quelconque de la parcelle 14 d'une concession de la Couronne à l'ouest de la [...] [limite Hyslop] »; et (3) que les appelants [TRADUCTION] « n'ont pas prouvé qu'une entente ait jamais été conclue afin de déplacer à un autre endroit le tracé de la ligne de délimitation constituée par [la limite Hyslop] séparant les parcelles 13 et 14 d'une concession de la Couronne ». De plus, il a statué que les intimés Stoddard [TRADUCTION] « auront droit à un certificat de titre » une fois qu'il aura entendu l'avocat des intimés représentant « les Stoddard et les Brownrigg » sur la question de savoir si les [TRADUCTION] « propriétaires du bien-fonds des Brownrigg [...] jouissent d'une servitude ou d'un droit de passage traversant la route et allant jusqu'à la rive ».

[7] Les appelants demandent soit l'infirmité de la conclusion du juge du procès selon laquelle la limite Hyslop est la ligne de délimitation séparant la parcelle 13 et la parcelle 14, soit un nouveau procès. Ils ne portent pas expressément en appel la décision que le juge du procès a rendue relativement à la demande reconventionnelle des intimés qu'il a accueillie. Toutefois, les appelants allèguent que : [TRADUCTION] « [...] les intimés Stoddard ont obtenu le droit de propriété sur le fondement d'un titre en common law dont l'existence n'avait pas été plaidée, et cette erreur de plaidoirie constitue une erreur de droit justifiant l'infirmité de la décision ». Les paragraphes 8 et 9 de l'exposé de la défense des intimés font état du titre documentaire (plus détaillé dans leur résumé de titre) étayant leur demande reconventionnelle dans laquelle ils sollicitent une déclaration portant qu'ils sont [TRADUCTION] « les propriétaires en fief simple absolu à titre de tenants conjoints » de la partie des 30 acres de la parcelle 14 revendiquée par les appelants. Les Stoddard n'ont jamais limité leur revendication de la propriété de la parcelle 14 à la simple possession. Il en découle que les allégations des appelants au sujet d'erreurs de droit concernant les plaidoiries des intimés sont sans fondement.

[8] Pour les motifs qui suivent, je rejeterais l'appel. S'il y a lieu, je me référerai aux moyens d'appel des appelants dans l'analyse de chacune des décisions du

juge du procès sous les rubriques suivantes : (1) Titre enregistré, (2) Possession adversative et (3) Doctrine des limites conventionnelles.

I. Titre enregistré

[9] Chaque partie a déposé auprès du juge du procès un résumé de titre pour lui permettre de statuer sur le titre enregistré : les appelants relativement à la parcelle 13 et les intimés relativement à la parcelle 14. Dans l'analyse qui suit, le numéro indiqué entre parenthèses est le numéro d'enregistrement du document déposé au bureau d'enregistrement du comté de Charlotte à Saint Andrews.

A. *Parcelle 14*

[10] Comme je l'ai indiqué plus haut, la concession de la Couronne remonte à 1784. En 1830, Turner Brownrigg a sous-divisé la parcelle 14 de 100 acres lorsqu'il a transporté une parcelle de 30 acres à Thomas Brownrigg (acte formaliste de transport n° 223). Cette parcelle bordait l'anse Bocabec et s'étendait dans le sens de la longueur à l'arrière de la parcelle 14, sa ligne de délimitation est [TRADUCTION] « longeant la parcelle numéro treize autrefois transportée par moi à Mark Turner ». Mildred G. Haughn, descendante de Thomas Brownrigg, a acquis la parcelle de 30 acres le 2 mars 1960 (acte formaliste de transport n° 52942) (« la parcelle Haughn »). Elle est décédée en 1999 et a légué les 30 acres aux intimés, Lewis Herbert Stoddard et Freda Stoddard. Les lettres d'homologation de son testament sont enregistrées sous le n° 10643899 au bureau d'enregistrement du comté de Charlotte.

[11] Selon l'exposé de la défense des intimés, John S. Brownrigg a acquis le titre de propriété des 70 acres restants situés à l'ouest de la parcelle 14 en 1904, et depuis lors, sa famille a toujours été propriétaire de cette parcelle. Lester H. Brownrigg est le petit-fils de John S. Brownrigg et il occupe le poste de président de la société Cebacob Holdings Ltd. Il a transporté une partie de la parcelle restante de 70 acres à Cebacob Holdings en 1984 (acte formaliste de transport n° 97242).

B. *Parcelle 13*

[12] Comme je l'ai indiqué, c'est en 1784 que la Couronne a concédé la parcelle 13. Selon le résumé de titre des appelants, Mark Turner a transporté la parcelle 13 à James Turner le 1^{er} août 1810 (acte formaliste de transport n° 59). Voici un extrait de ce résumé : [TRADUCTION] « Il n'existe aucune trace de la date à laquelle Mark Turner a acquis ces biens-fonds, de la façon dont il les a acquis ou de la personne qui était son prédécesseur en titre ». Au paragraphe 10 des présents motifs, je fais état du fait que Mark Turner a obtenu la parcelle 13 de Turner Brownrigg. Dans son testament (testament n° 309), Mark Turner a légué la parcelle 13 à son fils, Joseph Turner. Au moyen d'un acte formaliste de transport daté du 26 mars 1831 (acte formaliste de transport n° 227), Joseph Turner a transporté à sa mère, Elizabeth Haycock, une partie de la parcelle 13 que lui avait léguée son père. La partie de la parcelle 13 qui a été transportée est décrite par mesurage et délimitation comme commençant à l'embouchure d'un ruisseau qui traverse la parcelle 13 jusqu'à l'anse Bocabec pour suivre ensuite ce ruisseau en direction nord jusqu'au point de rencontre d'un pont enjambant le ruisseau sur la route de Saint Andrews (la route 127), de là :

[TRADUCTION]

[...] vers l'ouest en suivant ladite route sur une distance de vingt-deux perches ou jusqu'à un certain tas de pierres situé à proximité de ladite route, de là en direction sud sur une distance de cinq perches ou jusqu'à un certain tas de pierres placé à la laisse de haute mer, de là en direction est jusqu'au point de départ [l'embouchure du ruisseau], ladite parcelle ayant une superficie d'environ trois acres [...].

La preuve présentée au procès a permis d'établir que le « tas de pierres situé à proximité de ladite route » se trouvait de cinq à dix pieds à l'ouest de la limite Hyslop qui, entre parenthèses, n'a été tracée au moyen d'un arpentage qu'en 1966, soit cent trente-cinq ans après ce transport.

[13] En 1842, Elizabeth Haycock a transporté (acte formaliste de transport n° 831) à John Dawson l'intérêt qu'elle possédait dans la parcelle 13; voici le texte de la

description de la partie du bien-fonds longeant la route (la route 127) : [TRADUCTION] « de là en direction ouest en suivant la route jusqu'à la limite ouest de ladite parcelle, puis en direction sud » jusqu'à l'anse Bocabec.

[14] Rien dans les archives du bureau d'enregistrement du comté de Charlotte n'indiquait que Mark Turner, James Turner, Joseph Turner, Elizabeth Haycock ou John Dawson ait jamais obtenu une preuve documentaire du transport d'une partie de la parcelle 14 ou que l'un d'eux ait voulu transporter expressément une parcelle quelconque située à l'ouest de la ligne séparative des parcelles 13 et 14, la limite Hyslop. Il est reconnu en droit que l'interprétation de la description d'un terrain dans un acte formaliste de transport se limite généralement au bien-fonds appartenant au concédant.

[15] Par conséquent, lorsque les biens-fonds transportés à John Dawson par Elizabeth Haycock ont fait l'objet d'un partage en 1913, conformément au testament de ce dernier, [TRADUCTION] « en sept parties ou parcelles égales, numérotées consécutivement de un à sept, commençant à la limite ouest de ladite parcelle [13] et se succédant numériquement d'ouest en est », cette limite ouest était la ligne séparative des parcelles 13 et 14, ligne dont l'emplacement a ensuite été précisé par la limite Hyslop. Les appelants sont les successeurs en titre relativement à six des sept parties ou parcelles : Theresa Marie Taylor, parcelles 1 et 2; Roger E. Spear fils et Joyce Marshall, parcelles 3, 4 et 6; et Edward H. Dawson fils, parcelle 5. Les propriétaires actuels de la parcelle 7 ne sont pas en cause dans la présente instance.

[16] Il en découle que le juge du procès n'a commis aucune erreur en concluant que la limite ouest de la parcelle 13, la limite Hyslop, était la ligne séparative des parcelles 13 et 14. Par conséquent, l'affirmation des appelants selon laquelle la limite ouest de leur bien-fonds s'étendait en direction ouest au-delà de la limite Hyslop, jusqu'à ce qu'il est convenu d'appeler le « tas de pierres », selon leur interprétation des descriptions figurant dans les actes formalistes de transport, notamment l'acte de transport de Haycock à Dawson, est sans fondement.

C. *Emplacement de la ligne séparative*

[17] En 1966, Mildred Haughn, propriétaire de la parcelle Haughn, était préoccupée par [TRADUCTION] « la coupe de bois sur les biens-fonds situés au sud de la route ». Elle a donc retenu les services de Sydney Hyslop, arpenteur-géomètre du Nouveau-Brunswick, pour déterminer l'emplacement de la ligne séparative des parcelles 13 et 14. Il s'est acquitté de cette tâche, et même s'il semblerait qu'il n'a pas préparé de plan, il a pris des notes et placé une marque sur la rive de l'anse Bocabec. Par la suite, Walter E. Murphy, arpenteur-géomètre du Nouveau-Brunswick, a préparé un plan de lotissement de la parcelle Haughn de 30 acres, plan qui est daté du 15 décembre 1986. Il a accepté le tracé que M. Hyslop avait effectué de la limite est de cette parcelle comme étant la ligne de délimitation entre la parcelle 13 et la parcelle 14.

[18] L'arpenteur-géomètre des appelants, Douglas Morgan, arpenteur-géomètre du Nouveau-Brunswick, et le témoin des intimés, Peter J. Dickie, arpenteur-géomètre du Nouveau-Brunswick, un employé de la Province du Nouveau-Brunswick, ont témoigné au procès qu'ils ne contestaient pas l'emplacement de la limite Hyslop. De fait, les appelants ne mettent pas en cause l'emplacement arpenté de la ligne entre la parcelle 13 et la parcelle 14, la limite Hyslop. Lorsqu'ils allèguent que le juge du procès a commis une erreur en concluant [TRADUCTION] « que les arpenteurs-géomètres reconnaissent et acceptent tous les lignes de délimitation revendiquées par les [intimés] », et a également fait erreur en interprétant les notes et dessins pour étayer sa conclusion au sujet de la limite Hyslop, ces erreurs, soutiennent-ils, visent l'appréciation que le juge du procès a faite de ces éléments de preuve afin d'étayer sa conclusion selon laquelle il n'avait jamais été convenu de déplacer à un autre endroit la ligne de délimitation qui était la limite Hyslop. Les appelants ont sollicité un déplacement de la ligne de délimitation en se fondant sur : (1) [TRADUCTION] « une apparence de titre qui soulève les questions de possession de droit » ou (2) l'application de la « doctrine des limites conventionnelles », deux moyens qui seront examinés plus loin.

[19] M. Morgan a témoigné que dès que ses services ont été retenus, [TRADUCTION] « j'ai pensé, après mûre réflexion, que les questions liées à la limite de propriété en question allaient devoir faire l'objet d'une demande de validation du titre de propriété », qu'il s'agissait d'une question d'occupation. Lors de son témoignage, M. Dickie a déclaré ce qui suit : [TRADUCTION] « Il s'agit incontestablement d'un problème d'occupation ». En conséquence, une fois que le juge du procès a conclu à bon droit que les actes-titres pertinents ne conféraient pas aux appelants un intérêt dans la parcelle 14, il incombait à ces derniers de prouver qu'ils avaient un intérêt possessoire dans la parcelle 14 en se fondant soit sur la possession adversative, soit sur la doctrine des limites conventionnelles (« les questions possessoires »).

[20] En ce qui concerne les questions possessoires, les moyens d'appel des appelants se résument essentiellement comme suit : le juge du procès a commis une erreur en omettant de prendre en considération ou en interprétant mal les éléments de preuve matériels, documentaires ou autres présentés au procès sur lesquels il aurait dû se fonder pour conclure que la ligne de délimitation était celle que les appelants préconisaient.

[21] Dans l'arrêt *Aqua Pura Salmon Ltd. c. Hooper*, [2005] A.N.-B. n° 450 (QL), 2005 NBCA 94, au par. 6, notre Cour a défini son rôle dans des causes de cette nature concernant l'emplacement de limites de biens-fonds :

Notre Cour est un tribunal de révision et elle n'a pas compétence pour instruire les affaires à nouveau. Il est également bien établi en droit que le juge des faits peut croire la totalité ou une partie du témoignage d'un témoin ou encore ne pas y croire du tout. De la même façon, le juge du procès peut, après avoir évalué les témoignages contradictoires des experts, choisir celui qu'il préfère.

De plus, notre Cour doit faire preuve d'une grande retenue envers la façon dont le juge du procès a apprécié la preuve. Pour obtenir gain de cause dans la présente instance, les appelants doivent démontrer soit que le juge du procès a commis une erreur manifeste et

dominante lorsqu'il est arrivé à la conclusion que la preuve ne permettait pas d'établir que la ligne de délimitation de leur bien-fonds se trouvait aux « restes du mur de pierre » qui est à l'ouest de la limite Hyslop, soit que le juge du procès s'est trompé au sujet des principes de droit pertinents permettant d'établir les seuils juridiques applicables dans les circonstances, en l'occurrence pour statuer sur les questions possessoires.

[22] Je passe maintenant à la décision que le juge du procès a rendue relativement à la possession adversative et à la doctrine des limites conventionnelles.

II. Possession adversative

[23] Au paragraphe 78 de sa décision, le juge du procès a tiré la conclusion suivante :

[TRADUCTION]

[...] Par ailleurs, je conclus que les [appelants] n'ont pas prouvé qu'eux-mêmes ou leurs prédécesseurs en titre détenaient un titre de propriété, par possession adversative ou par possession de droit, sur une partie quelconque de la parcelle 14 d'une concession de la Couronne à l'ouest de la limite initiale de la parcelle 13 qui a été arpentée par Sydney Hyslop, arpenteur-géomètre du Nouveau-Brunswick, en 1966 [...] [la limite Hyslop].

[24] De plus, il a tiré la conclusion suivante au par. 72 :

[TRADUCTION]

Il n'existe aucune preuve que l'un quelconque des [appelants] ou leurs prédécesseurs en titre ait eu la possession, en vertu d'une apparence de titre ou d'une possession adversative, d'une partie quelconque du bien-fonds situé entre les présumés restes d'un mur de pierre et [la limite Hyslop] [...]. Voir des arrêts comme *Chittick c. Gilmore* (1974), 9 R.N.-B. (2^e) 38 (C.A.), [1974] A.N.-B. n^o 85.

[25] Au Nouveau-Brunswick, *Chittick c. Gilmore* est l'arrêt de principe qui définit les conditions sine qua non qu'une personne qui revendique la possession adversative d'un bien-fonds doit remplir pour éteindre le titre des propriétaires enregistrés. Dans l'arrêt *Chittick*, au par. 29, le juge en chef Hughes a adopté le critère formulé par le juge en chef Ritchie dans l'arrêt *Sherren c. Pearson* (1887), 14 R.C.S. 581, qui a déclaré ce qui suit à la page 585 :

Pour qu'[elle] puisse recouvrer le bien-fonds, [une personne] doit montrer qu'[elle] en a eu la possession effective, qu'[elle] l'a occupé de façon exclusive, continue, publique et notoire pendant vingt ans. Elle ne doit pas être équivoque, occasionnelle ou pour une fin particulière ou temporaire.

Il a ajouté ce qui suit à la page 586 :

[...] Comme on le dit dans *Doe d. Desbarres c. White* (1 Kerr N.B. 595), il y a présomption que le propriétaire demeure en possession de ce qui n'est pas effectivement en possession de tiers, à moins qu'il n'y ait une preuve d'actes de possession par le défendeur [des tiers].

Ces principes et facteurs restent pertinents comme on l'a fait remarquer dans les arrêts *Parlee c. McFarlane* (1999), 210 R.N.-B. (2^e) 284 (C.A.) au par. 37, [1999] A.N.-B. n° 88 (QL) et *Landry c. Landry* (1991), 117 R.N.-B. (2^e) 181 (C.A.), [1991] A.N.-B. n° 622 (QL), plus particulièrement au par. 24, où le juge en chef Stratton a prescrit en ces termes le fardeau de preuve qui incombe à celui qui revendique un titre possessoire :

Celui ou celle qui revendique un titre possessoire doit donc établir pendant toute la durée du délai de prescription prévu par la loi : (1) la possession effective, (2) l'intention d'exclure le véritable propriétaire de la possession et (3) l'exclusion effective du véritable propriétaire de la possession. Pour satisfaire au critère énoncé dans ces arrêts, la possession doit être « publique, notoire, constante, continue, paisible et exclusive du droit du véritable propriétaire ».

[26] Dans la présente instance, la période légale d'au moins vingt ans pendant laquelle les appelants étaient tenus de prouver que leur possession était « publique, notoire, constante, continue, paisible et exclusive du droit du véritable propriétaire » a été calculée à partir du 26 janvier 2004, date de leur demande de validation (voir l'article 20 de la *Loi sur la prescription*, L.R.N.-B. 1973, ch. L-8).

[27] Les appelants plaident que [TRADUCTION] « dans la présente instance, ils n'ont jamais fait valoir de demande fondée sur la possession adversative, mais que leur revendication est bel et bien fondée sur l'apparence de titre, ce qui soulève la question de la possession de droit ». Dans leurs plaidoiries, ils revendiquent le titre en common law [TRADUCTION] « en vertu de l'occupation publique et notoire de leurs prédécesseurs en titre pendant plus de cent ans sur le fondement d'une apparence de titre ». Ils soutiennent que cette occupation a commencé en 1831 lorsque Joseph Turner a transporté une partie de la parcelle à Elizabeth Haycock et que cette occupation a continué après 1842 lorsqu'elle a transporté son intérêt dans la parcelle 13 à John Dawson. Conformément au testament de John Dawson, sa partie de la parcelle 13 a fait l'objet d'un partage en 1913 « en sept parties ou parcelles égales » et, comme je l'ai indiqué, les appelants sont propriétaires en fief simple de six de ces sept parcelles. Ces transports sont attestés par des documents enregistrés au bureau d'enregistrement du comté de Charlotte et, comme j'en ai décidé plus haut au paragraphe 16, ils limitaient la ligne séparative ouest documentée de la partie de la parcelle 13 appartenant aux appelants à la limite Hyslop. En conséquence, ces transports constituent-ils une preuve du transfert d'une « apparence de titre » sur une partie de la parcelle 14 en plus du transfert de la propriété du titre en common law sur des biens-fonds situés dans la parcelle 13?

[28] En ce qui concerne « l'apparence de titre », voici ce qu'a déclaré le juge en chef Hughes dans l'arrêt *Chittick* au paragraphe 27 :

[TRADUCTION]

Selon moi, la preuve établit que le défendeur a pris possession du bien-fonds contesté en croyant en toute bonne foi qu'il en avait acquis la propriété en vertu de

l'acte de transfert suivant le non-paiement de l'impôt qu'il détenait. Le fait que l'acte était invalide ne le prive aucunement de son droit de revendiquer le bénéfice de l'apparence de titre : Voir *Stewart c. Goss* (1933), 6 M.P.R. 72 [(Div. appel, N.-B.)] à la p. 82.

Dans *Stewart c. Goss*, le juge Grimmer a déclaré ce qui suit aux pages 81-82 :

[TRADUCTION]

« Apparence de titre » est une notion technique signifiant que, même s'il peut y avoir vraisemblance ou apparence de titre en common law ou en equity, il n'y a pas, en fait, de titre. Pour qu'il y ait apparence de titre, il n'est pas essentiel que le titre sur lequel une partie appuie sa demande soit valide. Ce n'est pas l'instrument qui donne le titre, mais une possession adversative conforme à ce dernier, pour la période requise, avec apparence de titre.

[...]

À proprement parler, l'expression apparence de titre semblerait exclure l'idée de droit. Si l'instrument même transmet ou constitue un titre, il ne constitue pas une apparence de titre étant donné qu'en un sens, il constitue le titre même. L'expression même implique qu'elle n'est pas valide pour transmettre le titre.

[Je souligne.]

[29] Dans *Stewart c. Goss*, le père du défendeur avait pris possession d'un bien-fonds en vertu d'un acte formaliste de transport entaché d'un vice. La Cour a statué qu'à une exception près, il n'y avait eu sur la parcelle qu'une seule intrusion de 1872 à 1926 à laquelle l'avocat du défendeur s'était opposé. L'intrus était le père du demandeur, un descendant du concessionnaire de la Couronne, qui avait cessé de couper du bois, quitté le terrain et abandonné sur les lieux le bois qu'il avait coupé. En statuant que le défendeur avait établi qu'il était propriétaire par possession adversative, le juge Grimmer a déclaré ce qui suit à la p. 82 : [TRADUCTION] « La possession sera adversative si elle a été effective et continue en vertu d'une revendication de titre ou d'une apparence de titre, aussi mal fondé que se révèle le prétendu titre. » Il a de plus cité l'extrait suivant de l'ouvrage *Wash. Real Property*, 14^e éd. 150 :

[TRADUCTION]

[...] Tout instrument ayant un concédant et un concessionnaire et renfermant une description des biens-fonds qui doivent être transportés, ainsi que les mots voulus pour opérer leur transport, donne une apparence de titre sur les biens-fonds décrits. L'apparence doit découler d'un certain transport censé transférer le titre de propriété d'une bande de terre donnée. S'ajoute à la possession exercée en vertu d'une apparence de titre la revendication d'un droit fondé sur le titre apparent. L'apparence de titre ne sert qu'à fixer les limites de la possession.

[Je souligne.]

- [30] Par conséquent, lorsque quelqu'un cherche à établir un titre possessoire sur un bien-fonds soit par apparence de titre, soit en qualité d'intrus, les conditions à réunir sont identiques : une possession adversative du bien-fonds pendant une période minimale de vingt ans précédant immédiatement la demande de validation du titre de propriété, comme c'est le cas en l'espèce. Pour ce qui est de la différence entre une revendication fondée sur une apparence de titre et une revendication en qualité d'intrus ou de squatteur, le juge Davies a dit ce qui suit dans l'arrêt *Wood c. LeBlanc* (1904), 34 R.C.S. 627 à la page 635 :

[TRADUCTION]

Maintenant, à mon avis, lorsqu'il y a apparence de titre la possession nécessaire pour *priver* de son titre le véritable propriétaire doit être tout aussi publique, effective, exclusive, continue et notoire que lorsque la possession est invoquée sans cette apparence, la seule différence étant que la possession effective d'une partie est étendue par interprétation à tous les terrains situés dans les limites de l'acte de transfert, *mais seulement lorsque et pendant qu'il y a occupation de cette partie*. Avant de pouvoir être étendue cette possession doit exister et elle ne peut être étendue par interprétation que pendant qu'elle existe. [...]

- [31] Les transports invoqués par les appelants dont il est fait état au paragraphe 27 n'attestent pas l'existence « d'un certain transport censé leur transférer le titre de propriété » d'une partie quelconque de la parcelle 14. Il n'existe aucune preuve de

l'existence d'un document, invalide ou non, censé transporter aux appelants, ou à leurs prédécesseurs en titre, une partie quelconque de la parcelle 14. Par conséquent, leur revendication d'une possession de droit fondée sur l'apparence de titre doit être rejetée.

[32] De toute façon, que les appelants aient revendiqué un intérêt possessoire dans la parcelle 14 en vertu d'une apparence de titre ou en qualité d'intrus ou de squatteurs, pour que soit accueillie leur demande en ce sens, il fallait qu'ils s'acquittent de la charge de la preuve prescrite par le juge en chef Stratton dans l'arrêt *Landry* et énoncé au paragraphe 27 des présents motifs. Comme ils l'ont eux-mêmes admis, « dans la présente instance, ils n'ont jamais fait valoir de demande fondée sur la possession adversative ». En outre, ils n'ont jamais formulé clairement et précisément devant nous en quoi la conclusion du juge du procès selon laquelle ils [TRADUCTION] « n'ont pas prouvé l'existence d'un titre de propriété par possession adversative » constituait une erreur manifeste et dominante. Notre Cour est un tribunal d'appel et son rôle n'est pas de procéder à une nouvelle instruction des affaires qui lui sont soumises. Étant donné qu'il n'est fait état d'aucune allégation de conclusions de fait erronées à réviser, le juge du procès n'a commis aucune erreur justifiant l'infirmité de sa conclusion selon laquelle les intimés n'ont pas prouvé l'existence d'un titre de propriété par possession adversative.

III. Doctrine des limites conventionnelles

[33] À titre de recours subsidiaire pour appuyer leur demande de validation, les appelants [TRADUCTION] « invoquent la doctrine des limites conventionnelles ». Ils font valoir que :

[TRADUCTION]

[...] le mur de pierre susmentionné, ainsi que le chemin longeant la rive et la clôture en fil de fer parallèle et adjacente au mur de pierre ont été reconnus et utilisés aussi bien par les prédécesseurs en titre des [appelants] que des [intimés] comme ligne de délimitation entre la [parcelle Haughn] et les biens-fonds de [l'appelante, M^{me} Taylor] pendant au moins cent ans.

[34] Le juge du procès a conclu que [TRADUCTION] « les [appelants] n'ont pas prouvé qu'une entente ait jamais été conclue afin de déplacer à un autre endroit le tracé de la ligne de délimitation constituée par [la limite Hyslop] séparant les parcelles 13 et 14 d'une concession de la Couronne ».

[35] Dans leur avis d'appel ainsi que devant nous, les appelants n'ont pas indiqué clairement et précisément quelle erreur manifeste et dominante le juge du procès avait commise lorsqu'il a statué qu'il n'avait pas été prouvé qu'une entente avait été conclue pour déplacer la ligne de délimitation. Ils ne nous ont présenté aucun élément de preuve précis attestant l'existence d'une entente. En conséquence, on peut présumer que les éventuelles erreurs alléguées sont couvertes par le libellé général des moyens d'appel énoncés au paragraphe 20 des présents motifs.

[36] Dans l'arrêt *Parlee c. McFarlane* (1999), 210 R.N.-B. (2^e) 284 (C.A.), [1999] A.N.-B. n^o 88 (QL), au par. 40, le juge en chef Drapeau a énoncé le cadre applicable à la doctrine de la limite conventionnelle. Il a précisé que ce cadre se composait de « quelques principes bien établis et plutôt élémentaires » et a ensuite déclaré ce qui suit :

D'abord, une preuve satisfaisante doit établir qu'une entente a été conclue entre les propriétaires de biens-fonds adjacents pour fixer leur limite. Voir l'article *The Doctrine of Conventional Lines*, [[1995] 44 R. du D.U.N.-B. 229]. Le fardeau de prouver l'existence d'une telle entente incombe à la partie qui l'invoque. Voir *Murray et al. c. McNairn* (1952), 30 M.P.R. 200 (C.A.N.-B.). Ensuite, il est nécessaire de produire une preuve claire de cette entente et d'indiquer l'emplacement précis de la limite. Voir *Miller (Lewis) & Co. c. Clow* (1918), 52 N.S.R. 1 (C.A.). Enfin, une telle entente peut être inférée du comportement ou des déclarations des propriétaires des lots contigus si et seulement si pareille inférence constitue une conséquence logique de faits prouvés ou admis.

[37] Dans la présente instance, il n'existait aucune preuve directe que les appelants et les intimés aient jamais conclu une entente pour que leur ligne de

délimitation soit placée à un autre endroit que la limite Hyslop. De fait, selon les éléments de preuve cités par le juge du procès, il n'y a jamais eu aucune entente en ce sens. Une fois que la limite Hyslop a été tracée en 1966, le juge du procès a noté que [TRADUCTION] « [p]ersonne ne laisse entendre que Garfield Taylor n'a pas respecté la [limite Hyslop] dont l'emplacement avait été établi par M. Hyslop ». Garfield Taylor était l'un des prédécesseurs en titre de M^{me} Taylor et le prétendu bûcheron dont les actes ont précipité l'arpentage de M. Hyslop. Le juge du procès a mentionné qu'en 1987, M. Burl Taylor [le conjoint de M^{me} Taylor] avait écrit ce qui suit à M^{me} Haughn : [TRADUCTION] « J'ai la conviction que la ligne qui délimite nos biens-fonds est inexacte et je refuse d'accepter le tracé actuel de cette ligne. » Le juge du procès a observé que [TRADUCTION] « M. Taylor n'avait pas fait état d'une limite précise comme un mur de pierre ou le côté du chemin menant à la rive ». En 1990, lorsque la Province a entrepris d'élargir la route et d'acquérir l'étendue de terre située au sud de cette route, entre la limite Hyslop et le prétendu mur de pierre, M. et M^{me} Burl Taylor ont écrit au commissaire consultatif de l'expropriation le 26 mai 1990 pour l'informer que le plan de la route [TRADUCTION] « [...] ne montre pas de façon exacte les limites de propriété de nos parcelles et des parcelles adjacentes [...] ». Le juge du procès fait observer [TRADUCTION] : « Dans cette lettre, les Taylor ne font pas état d'un mur de pierre, du côté du chemin menant à la rive ou d'une autre limite quelconque. Au paragraphe 47, le juge du procès passe en revue le rapport du 23 novembre 2004 de M. Dickie dans lequel ce dernier note ce qui suit : [TRADUCTION] « J'ai reçu la visite de Burl et de Theresa Taylor qui m'ont informé qu'ils ne pensaient pas que la limite entre leur bien-fonds et celui de Mildred Haughn était exacte [...] ». Par la suite, M. Taylor n'a pas donné suite à sa démarche en remettant à M. Dickie l'information supplémentaire promise. Finalement, la question de savoir si le prétendu mur de pierre était ou n'était pas un mur de pierre et (ou) une ligne de délimitation a donné lieu à de nombreux témoignages contradictoires. Cependant, en ce qui concerne la doctrine de la limite conventionnelle, la seule question en litige n'est pas de savoir à quoi correspond la structure de pierre, mais plutôt de déterminer si les parties ou leurs prédécesseurs en titre « avaient conclu une entente » selon lequel le repère en question, quel qu'il soit, était la limite commune entre leurs biens-fonds.

[38] La position des intimés n'a jamais varié : la limite Hyslop était la ligne séparative des parcelles 13 et 14 dont les propriétaires avaient le titre documentaire valable en droit, et ces derniers n'ont jamais convenu de la déplacer.

[39] Par conséquent, le juge du procès n'a commis aucune erreur justifiant l'infirmité de sa conclusion selon laquelle, [TRADUCTION] « après avoir pris en considération l'ensemble de la preuve », les parties ou leurs prédécesseurs en titre n'ont jamais convenu de déplacer « à un autre endroit » le tracé de la ligne de délimitation constituée par la limite Hyslop.

IV. Conclusion et dispositif

[40] La limite Hyslop est la limite commune entre les biens-fonds des appelants et des intimés, la ligne de délimitation entre les parcelles 13 et 14 concédées par la Couronne. Les appelants n'ont pas apporté la preuve, comme ils avaient la charge de le faire, d'une part, qu'ils ont obtenu un titre possessoire sur une partie quelconque de la parcelle 14 et, d'autre part, qu'il avait été convenu avec les intimés de déplacer à un autre endroit la limite commune de leurs propriétés, la limite Hyslop.

[41] Par conséquent, je rejeterais l'appel et j'ordonnerais aux appelants de verser en une seule masse les dépens afférents à l'appel qui sont fixés à 3 500 \$.