



Plan de cours

Biens

(Révisé en août 2018)

**Les candidats doivent prendre note que le plan de cours
pourra être mis à jour de temps à autre sans préavis.**

**Il revient aux candidats de s'assurer d'avoir en main le
plan de cours le plus récent.**



Biens

DESCRIPTION GÉNÉRALE ET OBJECTIFS D'APPRENTISSAGE

Ce plan de cours est conçu pour faciliter le cours autodidacte sur les principes fondamentaux du droit canadien affectant les biens tels qu'appliqués dans les juridictions de common law du Canada. Les notions de base sont présentées à l'aide d'un manuel d'apprentissage standard et d'un recueil de jurisprudence en droit des biens.

Le plan de cours est organisé autour des 11 sujets principaux suivants :

1. Biens – historique et catégories
2. Limites d'une propriété
3. Le concept de possession
4. Domaines en common law
5. Droits des Autochtones en matière de biens dans les territoires
6. Origine et nature des intérêts en equity
7. Transferts admissibles et intérêts futurs
8. Baux et licences
9. Propriété partagée
10. Servitudes sur la propriété
11. Priorités et enregistrement

À la fin du cours, les candidats du CNE devraient être en mesure :

1. de comprendre les doctrines juridiques, les principes et les règles applicables à la possession et la propriété des biens et les politiques qui sous-tendent la loi;
2. de faire la synthèse des divers principes, doctrines, règles et politiques traités dans les lectures assignées;
3. d'appliquer les divers principes, doctrines, règles et politiques pour résoudre des problèmes relatifs à des revendications concurrentes de biens;
4. d'évaluer de façon critique les éléments du droit des biens qui concernent les politiques qui orientent les règles.

Les candidats du CNE seront évalués en fonction de leur capacité à atteindre ces objectifs.



RESSOURCES D'APPRENTISSAGE

a) Documents assignés

B. Ziff, *Principles of Property Law*, 6th ed. (2014) ou 7th ed. (2018) (Toronto : Thomson Carswell), appelé, aux fins du présent document, le **manuel**.

B. Ziff et al., eds., *A Property Law Reader: Cases, Questions, and Commentaries* (4th ed., 2016), appelé, aux fins du présent document, le **recueil**.

b) Autres documents de référence

i. *Ouvrages canadiens*

Anger & Honsberger's Canadian Law of Real Property 3rd ed. (Aurora, ON: Canada Law Book, 2005)

M.L. Benson *et al.*, *Understanding Property: A Guide to Canada's Property Law* 2nd ed (Toronto: Thomson Carswell, 2008)

M.E. McCallum & A.M. Sinclair, *An Introduction to Property Law*, 6th ed. (Toronto: Butterworths, 2012)

ii. *Ouvrages provenant d'autres juridictions*

P. Butt, *Land Law*, 6th ed. (Sydney: Thomson Reuters Australia, 2010) (Australie)

R. Chambers, *An Introduction to Property Law in Australia*, 2nd ed. (Pymont, NSW: Law Book Co., 2008) (Australie)

K. Gray & S.F. Gray, *Elements of Land Law*, 5th ed. (Oxford: O.U.P., 2009) (Angleterre)

R.E. Megarry & H.W.R. Wade, *The Law of Real Property*, 8th ed. (London: Sweet & Maxwell, 2012, C. Harpum et al.) (Angleterre)

R. J. Smith, *Introduction to Land Law*, 2nd ed. (Harlow, Eng.: Longman, 2010) (Angleterre)



SUJETS ET LECTURES

Le plan de cours suivant contient une liste de lectures obligatoires. Il comprend également des sections décrivant des concepts clés et des références à certaines des causes assignées. Ces éléments ont pour but de vous donner des orientations générales.

CEPENDANT, VEUILLEZ PRENDRE NOTE DE CECI : VOUS ÊTES RESPONSABLE DE CONNAÎTRE TOUS LES CONTENUS PRÉSENTÉS DANS LES LECTURES OBLIGATOIRES, QU'ON Y FASSE RÉFÉRENCE OU NON DANS LES CADRES PRÉSENTÉS DANS CE DOCUMENT.

Lors de l'étude d'un sujet donné, il est recommandé de lire le manuel d'abord. Il vous donnera un aperçu du sujet et vous aidera à comprendre l'importance des éléments présentés dans le recueil de jurisprudence.

SUJET 1 : BIENS – HISTORIQUE ET CATÉGORIES

Ce sujet traite de deux questions fondamentales – les origines du droit canadien sur les biens réels et les principaux fondements de la catégorisation des intérêts de propriété. En ce qui concerne ces intérêts, faites surtout attention aux divisions dans le droit sur les biens réels, mais remarquez aussi la curieuse façon dont les baux sont classés – comme des biens meubles, une catégorie hybride. Comme vous le verrez, il y a différentes façons d'établir une taxonomie des droits de propriété.

Après avoir étudié ce sujet, vous devriez être en mesure **(a)** de comprendre et d'expliquer l'historique de l'évolution du droit canadien sur les biens, et **(b)** de placer les droits de propriété selon les catégories de biens.

Lectures obligatoires:

Manuel : **6th édition**: 1-10 (trois premières lignes) et 61-80; OU **7th édition**: 1-11 et 71-93 (deux premières lignes).
Recueil : 96-106; 110-15

1. Les sources du droit canadien sur les biens

- a) structures féodales et doctrine sur la tenure et le domaine
 - (i) origine et raisonnement
 - (ii) les formes, en particulier le franc et commun socage
 - (iii) droits de la tenure
 - (iv) troncature et décomposition de la structure féodale : *Quia Emptores, 1290 et la Tenures Abolition Act, 1660*
- b) réception du droit anglais
- c) superposition du droit anglais aux droits existants des Autochtones en matière de biens



2. Divisions de base du droit des biens

- a) biens réels et biens personnels
- b) autres catégories

SUJET 2 : LIMITES

Ce sujet porte sur les façons dont on détermine et on décrit les limites des terres/du terrain. La terre/le terrain est un concept à trois dimensions. Ainsi, la loi doit définir non seulement les limites de surface, mais aussi les limites supérieures et inférieures, c'est-à-dire les droits relatifs à l'espace aérien et aux droits tréfonciers. Un aspect important des droits tréfonciers concerne le droit associé aux biens minéraux.

Plusieurs questions concernant les limites en surface sont couvertes, dont les suivantes : les méthodes de description, les limites constituées par l'eau, les améliorations faites en erreur sur la terre d'autrui, le droit de soutenir et la possession adversative. En outre, les limites entre les biens réels et les biens personnels sont traitées en faisant référence à la loi sur les accessoires fixes. Dans le cadre de cette question, il importe de savoir à quel moment des biens meubles associés à la terre viennent à être considérés comme faisant partie des terres et sont donc couverts sous le titre du bien immobilier?

Après avoir étudié ce sujet, vous devriez être en mesure : **(a)** de comprendre les approches de base concernant la délimitation spatiale des biens, les descriptions juridiques, les accessoires fixes, les améliorations faites en erreur et **(b)** d'appliquer et d'évaluer les règles étudiées et présentées dans le cadre de ce sujet.

Lectures obligatoires:

Manuel : **6th édition** : 93-124; OU **7th édition** : 109-143
Recueil : 173-188 (trois premières lignes); 196-201; 222-31

1. Terres : droits relatifs à l'espace aérien et droits tréfonciers

- a) *cujus est solum ejus est usque ad coelum et ad inferos*
- b) au-dessus de la surface (*Didow v. Alberta Power Ltd.*)
- c) sous la surface (*Edwards v. Sims*)
- d) les mines et les minéraux

2. Limites latérales

- a) terres délimitées par des terres
 - (i) descriptions légales
 - (ii) améliorations faites en erreur
 - (iii) appuis latéraux et verticaux
- b) terres délimitées par l'eau

3. Accessoires fixes



- a) éléments doctrinaux (*La Salle Recreations Ltd. v. Canadian Camdex Investments Ltd.*)
- b) accessoires fixes de « locataires »
- c) clauses contractuelles relatives à la classification et au détachement (*Diamond Neon Manufacturing Ltd. v. Toronto-Dominion Realty Co.*)
- d) Accessoires fixes et sûreté mobilière

SUJET 3 : POSSESSION

La possession, ou un droit de possession, donne lieu à des droits et peut également entraîner l'acquisition, de même que l'extinction de droits immobiliers. La possession est un concept qui se retrouve dans l'ensemble du droit des biens au Canada. Son importance est démontrée dans le présent sujet au moyen de la loi sur la possession adversative. Comme on le verra, la possession remplit également un rôle important pour prouver un titre aborigène (sujet 5) et pour déterminer si une licence ou un bail a été établi (sujet 8). L'unité de possession est également une caractéristique essentielle du partage ou de la copropriété des biens (sujet 10), alors que la création d'autres formes d'intérêt sur les biens, comme une servitude, n'est pas valide si un transfert de possession a eu lieu (sujet 9).

En dépit de l'importance de ce concept, le droit canadien sur les biens ne reconnaît pas une seule définition exhaustive de la possession. Malgré l'existence de certains éléments de base dans la définition, la possession est mieux comprise dans le contexte juridique et factuel dans lequel elle est exercée. En ce qui a trait aux terres, la possession peut être considérée comme une source d'acquisition de titre en vertu de la loi de la possession adversative, pourvu que divers éléments de doctrine aient été respectés.

Après avoir étudié ce sujet, vous devriez être en mesure : (a) de comprendre les définitions de base de la possession (b) comprendre les revendications en matière de fonction (ou raison d'être) associées à la possession adversative et ses éléments doctrinaux de base et (c) d'appliquer et d'évaluer les règles étudiées et présentées dans le cadre de ce sujet.

Lectures obligatoires:

Manuel : **6th edition**: 133-150; OU **7th edition**: 153-173
Recueil : 283-314 (jusqu'à la note 7 inclusivement)

- 1. Définition de base** (*Popov*)
- 2. Acquisition d'un titre par possession : squatteurs** (*Keefer v. Arillotta; Teis v. Ancaster (Town)*)
 - a) revendications en matière de fonctions associées à la possession adversative
 - b) éléments doctrinaux
 - c) critère de l'usage incompatible



SUJET 4 : DOMAINES

Comme il est indiqué dans le sujet 1, une des caractéristiques du droit des terres en Angleterre, qui constitue en partie la fondation du droit canadien sur les biens réels, est la doctrine des domaines. Sa fonction essentielle est de déterminer les limites temporelles de la propriété foncière. Ce sujet concerne les domaines en franche tenure. (Les domaines à bail, c'est-à-dire les baux, sont couverts dans le cadre du sujet 8.)

Au Canada, il y existe deux types de domaines en franche tenure – le fief simple, et le domaine à vie. Une troisième forme, le domaine en fief taillé, est maintenant révolue et ne sera donc traitée que brièvement. L'accent sera mis sur deux points principaux. Le premier concerne les moyens de créer et de transférer un domaine. Le second implique un équilibre des droits et des devoirs, etc., lorsqu'il y a des propriétaires successifs d'un même bien. Cela peut arriver, par exemple, lorsque le bien est conçu pour servir à la veuve du testateur durant sa vie et que le bien revient ensuite aux enfants du testateur à la mort de la veuve.

Après avoir étudié ce sujet, vous devriez être en mesure **(a)** de comprendre les limites temporelles des droits relatifs aux biens en franche tenure comme déterminées par la doctrine des domaines; **(b)** de reconnaître et de faire la distinction entre les différents types de biens en franche tenure, à savoir le domaine en fief simple, en fief taillé et à vie, et les moyens par lesquels ces droits sont créés et transférés; **(c)** de comprendre les droits et responsabilités applicables aux propriétaires viagers; et **(d)** d'appliquer et d'analyser de façon critique les principes pertinents aux éléments énoncés ci-haut.

Lectures obligatoires:

Manuel : 6th édition: 171-93; OU 7th édition: 197-221
Recueil : 353-90

1. Fief simple

- a) création en vertu de la common law (*Thomas v. Murphy*)
- b) réformes statutaires

2. Fief taillé

- a) évolution historique
- b) abolition

3. Domaine à vie

- a) nature générale
- b) création (*Re Walker; Re Taylor; Christiansen v. Martini Estate*)
- c) pouvoirs et obligations (*Powers v. Powers Estate*)
- d) domaine à vie créé en vertu de la loi



SUJET 5 : DROITS DES AUTOCHTONES EN MATIÈRE DE BIENS DANS LES TERRITOIRES

Ce sujet porte principalement sur les lois régissant la reconnaissance du titre aborigène. Dans une moindre mesure, on examine également les droits sur les réserves. Les droits des Autochtones en matière de biens dans les territoires revêtent actuellement une importance considérable dans le droit immobilier canadien. Parmi les nombreuses décisions de la Cour suprême du Canada portant sur les droits sur les biens des Autochtones, les décisions *Delgamuukw v. B. C.* et *Tsilhqot'in Nation v. B. C.* sont les plus importantes. La compréhension de la protection accordée par l'article 35 de la *Loi constitutionnelle de 1982* est également essentielle.

Après avoir étudié ce sujet, vous devriez être en mesure : (a) de comprendre les exigences en matière de preuve pour prouver d'un titre aborigène ainsi que les droits ancestraux non exclusifs; (b) de comprendre le contenu (ainsi que les droits et obligations) du titre aborigène, une fois qu'il a été prouvé, (c) de comprendre les limites de la capacité de l'État à porter atteinte aux droits concernant le titre aborigène et les obligations qu'il doit remplir avant de le faire, tant avant qu'après la reconnaissance officielle du titre et (d) d'appliquer et d'évaluer les principes directeurs.

Lectures obligatoires:

Manuel : 6th édition: 195-211; OU 7th édition: 221-242
Recueil : 391-449

1. **Nature du titre Aborigène** (*Delgamuukw v. B.C.*; *Tsilhqot'in Nation v. B.C.*)
 - a) sources
 - b) attributs
 - c) limites
2. **Règles de reconnaissance du titre Aborigène** (*Delgamuukw v. B.C.*; *Tsilhqot'in Nation v. B.C.*)
3. **Extinction et atteinte** (*Delgamuukw v. B.C.*; *Tsilhqot'in Nation v. B.C.*)
 - a) avant 1982
 - b) après 1982
 - c) pouvoirs fédéraux et provinciaux
 - d) obligations de préreconnaissance (*Haida Nation v. B.C.*)
4. **Droits non exclusifs** (*Delgamuukw v. B.C.*)
 - a) nature
 - b) critères pour établir la reconnaissance
5. **Réserves et titre de Métis**



SUJET 6 : ORIGINE ET NATURE DES INTÉRÊTS EN EQUITY

Les intérêts en equity dans les terres constituent un élément central du droit canadien sur les biens réels. Les origines de l'equity sont traitées dans cette section, le thème principal étant l'évolution de la fiducie moderne sous ses différentes formes. Les lois pertinentes ressemblent à celles qui existent ailleurs dans le monde de la common law. Le domaine dans lequel on constate la plus importante différence concerne la loi canadienne régissant la fiducie constructive de nature réparatoire, qui représente l'un des moyens de recours contre l'enrichissement injustifié.

Après avoir étudié ce sujet, vous devriez être en mesure : **(a)** de décrire l'évolution de l'equity, y compris la nature de son « utilisation » et son rôle dans l'Angleterre féodale et l'effet du *Statute of Uses*, **(b)** de comprendre les règles régissant la création des fiducies; et **(c)** de comprendre l'évolution de la fiducie constructive de nature réparatoire au Canada, incluant la loi actuelle concernant les recours contre l'enrichissement injustifié; et **(d)** d'appliquer et d'évaluer les règles de base régissant la création d'une fiducie expresse, résultoire et constructive.

Lectures obligatoires:

Manuel : **6th édition**: 212-42; OU **7th édition**: 245-277
Recueil : 461-517

1. Développement historique de l'equity

- a) histoire de la Court of Chancery
- b) fusion administrative des terres et de l'equity
- c) relation entre les principes juridiques et celles de l'equity

2. Statute of Uses

- a) but
- b) effet

3. Création d'une fiducie moderne à biens réels après le Statute of Uses

4. La nature des intérêts en equity modernes

- a) fiducies expresses
- b) fiducies résultatoires et la présomption d'avancement (*Pecore v. Pecore*)
- c) fiducies constructives : formes institutionnelles (*Soulos v. Korkontzilas*)
- d) fiducie constructive de nature réparatoire
 - (i) évolution historique au Canada
 - (ii) principes actuels (*Kerr v. Baranow et al.*)



SUJET 7 : TRANSFERTS CONDITIONNELS ET INTÉRÊTS FUTURS

Ce sujet traite des moyens de créer des intérêts futurs liés à des biens réels et des principes qui régissent les formes acceptables de tels intérêts. Les types de transfert présentés concernent principalement (mais non exclusivement) les testaments.

Le sujet portera sur trois types de transferts conditionnels – les dons soumis à **(i)** des conditions résolutoires; **(ii)** des imitations résolubles; et **(iii)** des conditions préalables. Dans le cadre de cette analyse, la règle d'interdiction de perpétuités sera étudiée. Plusieurs mesures de réforme liées à cette règle ont été introduites au Canada au cours des 50 dernières années. Dans certaines provinces, la règle a été complètement abolie. Pour ce sujet, seule la version de la common law de la règle doit être étudiée. En ce qui concerne les examens, vous n'êtes pas responsable des réformes statutaires.

Après avoir terminé l'étude de ce sujet, vous devriez être en mesure : **(a)** de comprendre et de faire la distinction entre la terminologie et les notions liées aux dons résolubles, conditionnels et éventuels; **(b)** d'expliquer et d'analyser l'effet de la nullité des intérêts résolubles, conditionnels et éventuels; **(c)** de comprendre la nature de la doctrine de l'ordre public et son effet sur les transferts de propriété, ainsi que les autres motifs de la nullité; **(d)** de comprendre les politiques régissant la règle d'interdiction des perpétuités en common law ainsi que ses éléments et **(e)** d'appliquer et d'évaluer les règles étudiées dans cette section.

Lectures obligatoires:

Manuel : **6th édition:** 243-70 (premières deux lignes) et 278-88; OU **7th édition:** 279-321
Recueil : 527-63; 565-72; 579-91

1. Types d'intérêts futurs

2. Intérêts dévolus et éventuels (*Stuartburn (Municipality) v. Kiansky*)

3. Domaines résolubles et conditionnels (*Caroline (Village) v. Roper*)

4. Invalidité

- a) les effets de l'invalidité
- b) l'incertitude (*H.J. Hayes v. Meade*)
 - (i) différents contextes dans lesquels la certitude est pertinente
 - (ii) critère de certitude pour les conditions résolutoires
 - (iii) conditions préalables
- c) conditions contraires à « l'ordre public » (*Leonard Foundation Trust case*)
- d) les restrictions d'aliénabilité (*Trinity College School v. Lyons*)



5. Règle d'interdiction des perpétuités

- a) origines et logique
- b) éléments des règles de la common law
 - (i) un intérêt
 - (ii) doit être dévolu
 - (iii) s'il y a lieu
 - (iv) à l'intérieur du délai de perpétuité
- c) le délai de perpétuité
 - (i) vie en existence ou « *en ventre sa mere* » (vie-mesure)
 - (ii) plus 21 ans

SUJET 8 : BAUX ET LICENCES

Ce sujet porte principalement sur la loi qui régit les baux *commerciaux*. Les principes fondamentaux présentés concernent les conditions essentielles des domaines à bail, les règles régissant le transfert de droits au bail et les principes régissant la résiliation des baux, en particulier ceux qui concernent la résiliation pour violation. Les locations résidentielles, qui sont protégées par des lois distinctes dans la majorité des juridictions, ne sont traitées que sommairement.

Une des distinctions clés est à faire entre les baux et les licences. Ainsi, le sujet traite de cette distinction fondamentale (voir, *par exemple*, le cas de jurisprudence *Fatac* cité ci-dessous), ainsi que du statut propriétaire que confèrent les licences.

Après avoir terminé l'étude de ce sujet, vous devriez être en mesure : **(a)** de reconnaître, de définir et de faire la distinction entre les baux et les licences; **(b)** de reconnaître et de faire la distinction entre les divers types de baux, de définir cession et sous-location à bail et faire la distinction entre ces deux notions, de comprendre les limites imposées à la capacité de cession ou de sous-location d'un locataire ainsi que les obligations des propriétaires et des locataires en vertu d'un bail et les droits et les recours des parties lors de la résiliation d'un bail; **(c)** de comprendre les caractéristiques communes de la réforme de la location résidentielle; **(d)** d'identifier et de faire la distinction entre les types de licences; et **(e)** d'appliquer et d'évaluer les principes présentés dans cette section.

Lectures obligatoires:

Manuel : 6th édition: 289-321; OU 7th édition: 323-358
Recueil : 605-34; 639-61

1. **La nature fondamentale d'un bail** (*Fatac Ltd (in Liquidation) v. Commissioner of Inland Revenue*)



2. **La nature des intérêts du propriétaire et du locataire**
 - a) cession vs sous-location à bail
 - b) cession de l'intérêt du locataire : généralités
 - c) la règle dans l'affaire Spencer (*Merger Restaurants v. D.M.E. Foods*)
 - d) limites sur le droit du locataire d'aliéner (*Richfield Properties Ltd. v. Sundance Investment Corp.*)
3. **Obligations des propriétaires et des locataires** (*Southwark LBC v. Tanner; Petra Investments Ltd v. Jeffrey Rogers plc*)
4. **Résiliation et recours** (*Highway Properties v. Kelly Douglas & Co.*)
5. **Le statut propriétaire que confèrent les licences**
6. **La réforme de la location résidentielle : principes généraux**

SUJET 9 : PROPRIÉTÉ PARTAGÉE

En common law, il existait historiquement quatre formes de copropriété : la tenance conjointe, la tenance commune, la tenance unitaire et la cotenance héréditaire. Seules les deux premières formes existent maintenant – la tenance conjointe et la tenance commune. Les moyens pour créer ces deux types de dispositions de partage diffèrent. Cependant, une fois créées, il y a une différence essentielle entre les deux : une tenance conjointe donne lieu à un droit de survie. Cela signifie que lorsqu'un locataire conjoint décède, l'intérêt de cette personne est absorbé par les autres locataires conjoints et n'est pas dévolu à la succession du locataire conjoint décédé.

En plus des moyens de créer des dispositions de propriété partagée, les règles régissant la dissolution de ces relations sont traitées dans ce sujet.

Après avoir terminé l'étude de ce sujet, vous devriez être en mesure : **(a)** de comprendre les éléments de la tenance conjointe et commune et les règles régissant leur création; **(b)** de comprendre les moyens par lesquels une tenance conjointe peut être divisée; **(c)** de comprendre les recours disponibles aux copropriétaires *inter se* sur la division et la vente de biens en copropriété; et **(d)** d'appliquer et d'évaluer la loi régissant les formes de copropriété présentées dans cette section.

Lectures obligatoires:

Manuel : **6th édition**: 337-358 (deux premières lignes); OU **7th édition**: 375-398 (deux premières lignes)
Recueil : 691-718

1. Formes traditionnelles de copropriété



2. Tenance conjointe

- a) les quatre unités
 - (i) possession
 - (ii) l'intérêt
 - (iii) le titre
 - (iv) le temps
- b) l'intention
 - (i) la présomption quant à l'intention en vertu de la common law
 - (ii) l'attitude de l'equity
 - (iii) intervention législative

3. Recours – tenance unitaire

- a) exigences et nature générale
- b) la création expresse et les termes de disjonction (*Re Bancroft*)
- c) présomption législative
- d) les tenances conjointes résultant de l'application de la loi
- e) tenance conjointe « défectueuse » ou « imparfaite »
- f) tenance conjointe « divisée »

4. Division d'une tenance conjointe

- a) point de départ -- the *dictum* from *Williams v. Hensman*
- b) actes de l'un des locataires conjoints (*Re Sorensen & Sorensen*)
- c) de deux colocataires ou plus
 - (i) par accord
 - (ii) par une ligne de conduite
- d) division résultant de l'application de la loi

5. Résilier la copropriété

- a) partage et vente
- b) comptabilité affectant les copropriétaires

SUJET 10 : SERVITUDES LIÉES AUX BIENS

Ce sujet concerne les intérêts fonciers sans possession. Deux formes principales sont considérées – les servitudes et les covenants. L'intérêt appelé « *profit a prendre* » n'est traité que sommairement. L'accent sera mis sur les exigences doctrinales pour la création de ces intérêts, ainsi que des questions concernant la création de concessions, ainsi que l'invalidité et la résiliation.



Remarque : une terminologie particulière assez volumineuse existe dans ce domaine juridique. Il est souhaitable de prêter attention aux termes présentés liés à divers éléments dans l'ensemble de ce sujet.

Après avoir terminé l'étude de ce sujet, vous devriez être en mesure : **(a)** de comprendre la nature des servitudes, des covenants et des *profits à prendre*; les règles relatives à la création, au transfert et à la résiliation de ces intérêts; **(b)** de résoudre les problèmes liés aux intérêts relatifs aux servitudes; et **(c)** d'évaluer la loi régissant les servitudes, en particulier celles qui sont liées à la gestion de la charge de clauses positives.

Lectures obligatoires:

Manuel : **6th édition:** 379-433; OU **7th édition:** 419-482
Recueil : 751-83; 794-842

1. La nature des servitudes

- a) notion de base
- b) tènements dominants et servants
- c) accommoder le tènement dominant
- d) propriété et occupation différentes des tènements
- e) la servitude doit être capable de constituer l'objet d'une concession
- f) servitudes positives et négatives

2. Création de servitudes (*Nelson v. 1153696 Alberta Ltd.*)

- a) concession expresse
- b) concession implicite
 - (i) nécessité
 - (ii) servitudes intentionnelles
 - (iii) la règle dans *Wheeldon v. Burrows*
- c) réserves
- d) estoppel
- e) prescription
- f) loi statutaire

3. Champ d'application, lieu, et résiliation

- a) principes généraux
- b) application (*Laurie v. Winch; Malden Farms*)
- c) la règle dans *Harris v. Flower*
- d) résiliation de servitudes

4. Profits à prendre (*British Columbia v. Tener; Bank of Montreal v. Dynex Petroleum Ltd.*)

5. Covenants rattachés à la propriété (covenants restrictifs)



- a) le fonctionnement des covenants rattachés en vertu de l'équity
 - (i) rattachement de la charge : le point de départ historique (*Tulk v. Moxhay*)
 - (ii) exigences générales
 - (1) le covenant doit être négatif en substance
 - (2) le covenant doit être fait au profit des terres retenues par le bénéficiaire du covenant
 - (3) le covenant doit avoir été créé pour être rattaché à la terre du covenantant
 - (4) les principes généraux de l'équity s'appliquent; y compris l'exigence de la connaissance
- b) rattachement du profit
 - (i) l'annexion express
 - (ii) l'annexion implicite
 - (iii) la cession
- c) schémas de projets de bâtiment limitant certains usages d'une propriété (*Berry v. Indian Park Assn.*)

6. Covenants et conservation

7. Covenants positifs (*Durham C.C. No. 123 v. Amberwood Investments*)

- a) règle de base
- b) options de contournement

8. Invalidité et résiliation

- a) généralités
- b) politiques publiques et autres fondements de l'invalidité

SUJET 11 : PRIORITÉS ET ENREGISTRMENT

Compte tenu que des intérêts divergents dans la même parcelle de terre peuvent être créés, il est important de déterminer lesquels de ces intérêts prédominent en cas de conflit. La règle de base de la common law est que le premier intérêt créé en common law prévaut sur les intérêts subséquents. Mais lorsqu'intervient l'intérêt en equity, l'effet combiné de la common law et des principes d'équité nécessite le recours à un ensemble de principes plus complexes pour établir la priorité. Dans le cas des territoires, les règles de priorité équitable et de la common law ont été complétées par des systèmes d'enregistrement obligatoire qui attribuent la priorité entre les intérêts divergents et répartissent le risque.

Les documents ci-dessous présentent les règles de la common law et les règles de priorité de l'équity utilisées pour déterminer la priorité. Il est important de comprendre ces règles, car les systèmes d'enregistrement – initialement d'enregistrement des actes formalistes et plus tard, des titres – qui ont été établis par la suite sont fondés sur des choix en matière de politique différents en ce qui a trait aux droits qui se voient accorder la priorité. Pour comprendre les différences, vous devez d'abord comprendre les règles de la common law et de l'équity. Les



documents traitent ensuite du système d'enregistrement des actes formalistes et de certains éléments et certaines caractéristiques des systèmes d'enregistrement des titres.

Après avoir terminé l'étude de ce sujet, vous devriez être en mesure : **(a)** de comprendre les règles fondées dans la loi et l'equity régissant les conflits liés à la priorité; **(b)** de faire la distinction entre les différents modèles actes/systèmes; **(c)** de comprendre les éléments fondamentaux de l'enregistrement des titres; et **(d)** d'appliquer et d'évaluer les règles de résolution des conflits liés à la priorité présentées ci-dessus.

Lectures obligatoires:

Manuel : **6th édition**: 465-99; OU **7th édition**: 517-554
Recueil : 876-83; 905-42

1. Priorités en vertu de la Common Law et de l'equity

- a) les quatre types de contestations
 - (i) juridiques antérieures par rapport à juridiques subséquentes
 - (ii) antérieures en equity par rapport à subséquentes en equity
 - (iii) juridiques antérieures par rapport à subséquentes en equity
 - (iv) antérieures en equity par rapport à juridiques subséquentes
- b) application des règles de priorité en common law (*Northern Counties v. Whipp.*; *Rice v. Rice*)
- c) fournir un fondement de titre suffisant

2. L'avènement de l'enregistrement

- a) systèmes d'enregistrement des actes formalistes
 - (i) l'enregistrement
 - (ii) la connaissance
 - (iii) l'enregistrement et la connaissance
- b) relations entre les systèmes d'enregistrement et les règles de priorité (*CIBC v. Rockway Holdings Ltd.*)

3. L'enregistrement des titres

- a) les trois éléments cardinaux des systèmes d'enregistrement des titres – le rideau, le miroir et le fonds d'assurance
- b) titres fonciers et fraude (*Holt Renfrew v. Henry Singer*)
- c) le rideau (*Lawrence v. Wright*)
 - (i) inattaquabilité immédiate
 - (ii) inattaquabilité différée
- d) le miroir : l'enregistrement des titres et les intérêts non enregistrés antérieurement (*Holt Renfrew v. Henry Singer*; *Alberta v. McCulloch*)
- e) le fonds d'assurance
- f) autres caractéristiques



- (i) réclamation personnelle
- (ii) intérêts prédominants
- (iii) oppositions
- (iv) titre arborigène et revendications territoriales
- (v) bénévoles (c.-à-d. transferts à titre gratuit)
- (vi) limites



Fédération des ordres professionnels de juristes du Canada
**Comité national sur les équivalences des
diplômes de droit (CNE)**

Éditeurs canadiens

Carswell (Thomson Reuters)
Corporate Plaza
2075, chemin Kennedy
Scarborough (Ontario) M1T 3V4

Tél. : 416-609-3800 ou 1-800-387-5164
Courriel : carswell.customerrelations@thomsonreuters.com
URL : <http://www.carswell.com/>

Irwin Law Inc.
14, rue Duncan
Toronto (Ontario) M5H 3G8

Tél. : (Canada et É.-U.) 416-862-7690 ou 1-888-314-9014
Télééc. : 416-862-9236
Courriel : contact@irwinlaw.com
URL : <http://www.irwinlaw.com/>

Emond Montgomery
60, avenue Shaftesbury
Toronto (Ontario) M4T 1A3

Tél. : 416-975-3925
Télééc. : 416-975-3924
Courriel : info@emp.ca
URL : <http://www.emp.ca/>

Lexis Nexis Canada Inc.
(pour les documents imprimés
seulement et non pour l'accès à
Quicklaw)

Contact : Service à la clientèle
Tél. : 905-415-5823 ou 1-800-668-6481
Télééc. : 905-479-4082 ou 1-800-461-3275
Courriel : Customerservice@lexisnexis.ca
URL : <http://www.lexisnexis.ca/en-ca/home.page>

Canada Law Books
240, rue Edward
Toronto (Ontario) L4G 3S9

Tél. : (Canada et É.-U.) 416-609-3800 ou 1-800-387-5164
Courriel : carswell.customerrelations@thomsonreuters.com
URL : <http://www.carswell.com/>

Ressources en ligne

La majorité de la jurisprudence et des ressources législatives dont les étudiants du CNE ont besoin se trouvent sur le site de CanLII, la source d'information juridique gratuite financée par la Fédération des ordres professionnels de juristes du Canada (www.canlii.org). Ce site comprend toutes les décisions de la Cour suprême du Canada et de toutes les cours fédérales, provinciales, territoriales et d'appel.

Les frais d'inscription que vous avez payés couvrent également l'accès gratuit aux ressources Quicklaw de Lexis Nexis. Quelques semaines après la fin de la période d'inscription, votre identificateur d'utilisateur et votre mot de passe seront établis et vous seront envoyés à l'adresse de courriel se trouvant dans votre dossier.

Ouvrez une session sur Quicklaw à partir du site Web suivant : <http://www.lexisnexis.com/ca/legal>. La première fois que vous ouvrirez une session sur le site de Quicklaw, on vous demandera de modifier ou de personnaliser votre mot de passe. N'oubliez pas que votre identificateur d'utilisateur et votre mot de passe sont personnels et ne doivent être révélés à personne.

Si vous oubliez ou perdez le mot de passe de votre compte Quicklaw, vous pouvez le récupérer en cliquant sur le lien intitulé « Forgot Password? » [Mot de passe oublié] sur la page de connexion de Quicklaw. Pour toute autre question, veuillez envoyer un courriel à ftang@flsc.ca.

Veuillez lire et respecter les conditions d'utilisation lorsque vous recevrez vos identifiants Quicklaw. Sinon, votre compte Quicklaw sera fermé sans préavis.

Vous pouvez communiquer avec le service à la clientèle de Lexis Nexis Quicklaw en envoyant un courriel à service@lexisnexis.ca ou en composant le 1-800-387-0899.