



Plan de cours

Biens

(Révisé en novembre 2020)

**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

Le présent plan de cours est conçu pour faciliter l'apprentissage autodidacte des principes fondamentaux du droit des biens canadien qui sont appliqués dans les ressorts de common law du Canada. L'accent est mis sur les biens réels. Les concepts de base sont présentés à l'aide d'un manuel d'apprentissage standard et d'un recueil de jurisprudence sur le droit des biens.

Le plan de cours est articulé autour des onze (11) grands sujets suivants :

1. Biens – historique et catégories
2. Limites (des biens-fonds)
3. Concept de la possession
4. Domaines en common law
5. Droits fonciers ancestraux
6. Origines et nature des intérêts en *equity*
7. Transferts admissibles et intérêts futurs
8. Baux et licences
9. Propriété partagée
10. Servitudes grevant des biens-fonds
11. Priorités et enregistrement

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

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

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

RESSOURCES D'APPRENTISSAGE



a) Documents prescrits

B. Ziff, *Principles of Property Law*, 7^e éd. (2018), appelé ci-dessous le **manuel**.

B. Ziff et al., éd., *A Property Law Reader: Cases, Questions, and Commentaries* (4^e éd., 2016), appelé ci-dessous le **recueil de jurisprudence**.

b) Autres documents de référence

i) Ouvrages canadiens

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

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

M.E. McCallum et A.M. Sinclair, *An Introduction to Property Law*, 6^e éd. (Toronto : Butterworths, 2012)

ii) Ouvrages provenant d'autres pays (l'examen que passeront les candidats portera toutefois sur le droit des biens canadien)

P. Butt, *Land Law*, 6^e éd. (Sydney : Thomson Reuters Australia, 2010) (Australie)

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

K. Gray et S.F. Gray, *Elements of Land Law*, 5^e éd. (Oxford : O.U.P., 2009) (Angleterre)

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

R. J. Smith, *Introduction to Land Law*, 2^e éd. (Harlow, Eng. : Longman, 2010) (Angleterre)



SUJETS ET LECTURES

Le plan de cours qui suit comporte une liste des lectures obligatoires et des titres de sections décrivant des concepts clés, en plus d'indiquer quelques-uns des arrêts et décisions à lire. Cette information vise à présenter une orientation générale.

CEPENDANT, SACHEZ QU'IL VOUS APPARTIENT DE CONNAÎTRE L'ENSEMBLE DU CONTENU PRÉSENTÉ DANS LES LECTURES OBLIGATOIRES, QU'IL EN SOIT FAIT MENTION OU NON DANS LE CADRE DE TRAVAIL PRÉSENTÉ CI-DESSOUS.

Lors de l'étude d'un sujet donné, vous devriez d'abord lire le manuel. Il vous donnera un aperçu de la matière et vous aidera à comprendre l'importance des éléments traités dans le recueil de jurisprudence.

SUJET n° 1 : BIENS – HISTORIQUE ET CATÉGORIES

Ce sujet porte sur deux questions fondamentales – les origines du droit canadien régissant les biens réels et les principaux fondements de la classification des droits de propriété. En ce qui concerne ce dernier aspect, accordez une attention spéciale aux divisions au sein du droit des biens réels, mais remarquez ici la curieuse façon dont les baux sont classés, soit comme des chatels réels, qui représentent une catégorie hybride. Comme vous le verrez, il y a différentes façons d'établir une taxonomie des droits de propriété.

Une fois l'étude de ce sujet terminée, vous devriez être en mesure : a) de comprendre et d'expliquer l'évolution historique du droit des biens canadien, et b) de situer les droits de propriété à l'intérieur des catégories de biens.

Lectures obligatoires :

Manuel : 1-11 et 71-93 (deux premières lignes)

Recueil de jurisprudence : 96-106; 110-15

1. Les sources du droit des biens canadien

- a) les structures féodales et les doctrines des tenures et des domaines
 - i) origine et justification
 - ii) formes, notamment le franc et commun socage
 - iii) incidents de tenure
 - iv) démembrement et désintégration 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 fonciers ancestraux préexistants



2. Divisions de base du droit des biens

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

SUJET N° 2 : LIMITES

Ce sujet porte sur les façons de déterminer et de décrire les limites des biens-fonds. Le bien-fonds est un concept tridimensionnel. C'est pourquoi le droit doit définir non seulement les limites de surface, mais aussi les limites supérieures et inférieures, soit les droits relatifs à l'espace aérien et les droits tréfonciers. Un aspect important des droits tréfonciers concerne les droits sur les ressources minérales.

Plusieurs questions concernant les limites de surface sont traitées, dont les suivantes : méthodes de description, limites d'une étendue d'eau, améliorations apportées par erreur au bien-fonds d'autrui, droit d'appui et possession adversative. De plus, la limite entre les biens réels et les biens personnels est abordée dans le cadre de l'examen du droit relatif aux accessoires fixes. Dans ce contexte, la question qui se pose est la suivante : à quel moment un bien meuble associé à un bien-fonds est-il considéré comme un bien faisant partie du bien-fonds, de sorte qu'il est couvert par le titre de propriété afférent au bien réel?

Une fois l'étude de ce sujet terminée, vous devriez être en mesure : a) de comprendre les approches de base concernant la délimitation spatiale des biens; les descriptions légales, les accessoires fixes et les améliorations apportées par erreur, et b) d'appliquer et d'évaluer les règles explorées dans le cadre de l'étude de ce sujet.

Lectures obligatoires :

Manuel : 109-43

Recueil de jurisprudence : 173-188 (trois premières lignes); 196-201; 222-31

1. Biens-fonds : droits relatifs à l'espace aérien et droits tréfonciers

- a) maxime *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) mines et minéraux

2. Limites latérales

- a) bien-fonds délimité par un bien-fonds
 - i) descriptions légales
 - ii) améliorations apportées par erreur
 - iii) droit d'appui latéral et droit d'appui vertical
- b) bien-fonds délimité par une étendue d'eau



3. Accessoires fixes

- a) éléments de doctrine (*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 sûretés

SUJET n° 3 : POSSESSION

La possession, ou le droit à la possession, donne lieu à des droits et peut également mener à l'acquisition et à l'extinction de droits immobiliers. La possession est un concept omniprésent dans le droit des biens canadien. Son importance est démontrée dans le cadre de l'examen des règles de droit régissant la possession adversative. Comme vous le verrez, la possession joue également un rôle important dans l'établissement du titre ancestral (sujet n° 5) et dans la distinction à faire entre la licence ou le bail (sujet n° 8). L'unité de possession est également une caractéristique essentielle de la propriété partagée/copropriété (sujet n° 10), tandis que d'autres formes d'intérêts sur des biens, comme la servitude, ne sont pas valablement créées s'il y a eu transfert de la possession (sujet n° 9).

En dépit de l'importance de ce concept, le droit des biens canadien ne reconnaît pas une seule définition exhaustive de la possession. Malgré l'existence de certains éléments de base qui en constituent le fondement, la possession est mieux comprise dans le contexte juridique et factuel dans lequel elle est exercée. Dans le cas des biens-fonds, la possession peut être considérée comme une source d'acquisition du titre aux termes des règles de droit régissant la possession adversative, pourvu que divers critères établis par la doctrine soient respectés.

Une fois l'étude de ce sujet terminée, vous devriez être en mesure : a) de comprendre les définitions de base de la possession; b) de comprendre les allégations relatives à la fonction (ou à l'objet) de la possession adversative et les éléments doctrinaux de base qui les sous-tendent; c) de comprendre la nature relative du titre de propriété et le rôle que la possession joue à l'égard des trouveurs; d) de comprendre le rôle que la possession joue dans le transfert du titre de propriété par la délivrance en ce qui concerne les dons; et e) d'appliquer et d'évaluer les règles examinées dans le cadre de l'étude de ce sujet.

Lectures obligatoires :

Manuel : 153-95

Recueil de jurisprudence : 283-351

1. Définitions de base : (*Popov*)

2. Acquisition du titre de propriété par la possession : Squatters (*Keefe v. Arillotta; Teis v. Ancaster (Town)*)

- a) allégations relatives à la fonction de la possession adversative



- b) éléments doctrinaux
- c) exigence de l'usage incompatible

3. La nature relative du titre de propriété : trouveurs (*Tracheuk v. Olinek; Parker v. British Airways; Charrier v. Bell; Stewart v. Gustafson*)

- a) éléments doctrinaux
- b) droits du trouveur à l'encontre du véritable propriétaire, de l'occupant ou d'un possesseur précédent
- c) droits et obligations du trouveur
- d) droits et obligations de l'occupant
- e) abandon

4. Transfert du titre de propriété par la délivrance : dons (*Nolan v. Nolan; Re Bayoff Estate*)

- a) justification de l'exigence de délivrance
- b) éléments doctrinaux concernant les dons
- c) éléments doctrinaux concernant les donations à cause de mort

SUJET n° 4 : DOMAINES

Comme vous avez pu le constater lors de l'étude du sujet n° 1, la doctrine des domaines représente l'un des grands aspects du droit foncier anglais qui fait partie de la pierre angulaire du droit canadien régissant les biens réels. Sa principale fonction consiste à déterminer les limites temporelles de la propriété foncière. Ce sujet concerne les domaines francs (les domaines à bail, c.-à-d. les baux, sont traités dans le cadre de l'étude du sujet n° 8).

Au Canada, il existe deux types de domaines francs : le domaine en fief simple et le domaine viager. Une troisième forme, le domaine en fief taillé, n'existe plus aujourd'hui et ne sera donc que brièvement abordée. L'accent est mis ici sur deux aspects principaux. Le premier concerne les moyens de créer et de transférer un domaine, et le second, la mise en balance des droits et des devoirs, etc., lorsqu'il y a des propriétaires successifs d'un même bien. Cette situation peut se produire, par exemple, lorsqu'un bien est légué à la veuve du testateur jusqu'au décès de celle-ci et passe ensuite aux mains des enfants du testateur.

Une fois l'étude de ce sujet terminée, vous devriez être en mesure : a) de comprendre les limites temporelles des droits relatifs aux biens en propriété franche suivant la doctrine des domaines; b) de reconnaître les différents types de domaines francs et de faire la distinction entre eux, notamment le domaine en fief simple, le domaine en fief taillé et le domaine viager, ainsi que les moyens de créer et de transférer ces intérêts; c) de comprendre les droits et les responsabilités applicables aux titulaires de domaine viager; et d) d'appliquer et d'analyser de façon critique les principes pertinents quant aux éléments mentionnés plus haut.



Lectures obligatoires :

Manuel : 197-221

Recueil de jurisprudence : 353-90

1. Domaine en fief simple

- a) création en common law (*Thomas v. Murphy*)
- b) réformes législatives

2. Domaine en fief taillé

- a) évolution historique
- b) abolition

3. Domaine viager

- a) nature générale
- b) création (*Re Walker; Re Taylor; Christiansen v. Martini Estate*)
- c) pouvoirs et obligations (*Powers v. Powers Estate*)
- d) domaine viager découlant de l'effet de la loi

SUJET n° 5 : DROITS FONCIERS ANCESTRAUX

Ce sujet concerne principalement les règles de droit régissant la reconnaissance du titre ancestral. Dans une moindre mesure, la question des droits sur les réserves est abordée. Les droits ancestraux ont toujours eu une très grande importance dans le droit canadien régissant les biens réels. Parmi les nombreuses décisions que la CSC a rendues au sujet des droits fonciers ancestraux, les arrêts *Delgamuukw c. C.-B.*; *Nation Haïda c. C.-B.* et *Nation Tsilhqot'in c. C.-B.* ont une importance primordiale. Il est également essentiel de comprendre la protection accordée à ces droits par l'article 35 de la *Loi constitutionnelle de 1982*.

Une fois l'étude de ce sujet terminée, vous devriez être en mesure : a) de comprendre les exigences à satisfaire pour établir un titre ancestral, ainsi que des droits ancestraux « ne constituant pas un titre »; b) de comprendre le contenu (soit les droits et obligations) du titre ancestral une fois qu'il est établi; c) de comprendre les limites de la capacité de l'État de modifier les droits afférents au titre ancestral et les obligations que doit remplir l'État au préalable, tant avant qu'après une reconnaissance formelle du titre ancestral; et d) d'appliquer et d'évaluer les principes directeurs.

Lectures obligatoires :

Manuel : 221-42

Recueil de jurisprudence : 391-449 (jusqu'à la note 3 des questions et commentaires inclusivement)



1. Nature du titre ancestral (*Delgamuukw c. C.-B.*; *Nation Tsilhqot'in c. C.-B.*)

- a) sources
- b) attributs/contenu
- c) limites

2. Preuve du titre ancestral (*Delgamuukw c. C.-B.*; *Nation Tsilhqot'in c. C.-B.*)

3. Le rôle du consentement et l'atteinte (*Delgamuukw c. C.-B.*; *Nation Tsilhqot'in c. C.-B.*).

*Les étudiants devraient lire les commentaires que la CSC a formulés dans l'arrêt *Nation Tsilhqot'in* au sujet du consentement **et** savoir que, en l'absence du consentement, le critère de l'atteinte en ce qui concerne le titre ancestral établi est celui que la Cour suprême du Canada a énoncé dans l'arrêt *Tsilhqot'in*, qui est **différent** du critère formulé dans l'arrêt *Sparrow* à l'égard des droits ancestraux.

4. L'obligation de consultation et d'accommodement avant la reconnaissance du titre ancestral (*Nation Haïda c. C.-B.*)

5. Droits ne constituant pas un titre (*Delgamuukw c. C.-B.*)

- a) nature
- b) critère de reconnaissance

6. Les réserves et les titres des Métis

SUJET n° 6 : L'ORIGINE ET LA NATURE DES INTÉRÊTS EN EQUITY

Les intérêts en *equity* sur les biens-fonds représentent un aspect central du droit canadien régissant les biens réels. Les origines de l'*equity* sont traitées dans le cadre de l'étude de ce sujet, l'accent étant mis principalement sur l'évolution de la fiducie moderne sous ses différentes formes. La plupart des règles de droit applicables à cet égard sont semblables à celles qui existent ailleurs dans les ressorts de common law. L'aspect pour lequel la différence la plus marquée est constatée se rapporte au droit canadien régissant la fiducie par interprétation à titre de réparation, qui constitue une forme de recours à l'encontre de l'enrichissement sans cause.

Une fois l'étude de ce sujet terminée, vous devriez être en mesure : a) de décrire l'évolution de l'*equity*, y compris la nature de l'institution « use » et son rôle dans l'Angleterre féodale, et l'effet de la *Statute of Uses*; b) de comprendre les règles régissant la création de fiducies; c) de comprendre l'évolution de la fiducie par interprétation à titre de réparation, y compris les règles de droit actuelles concernant les réparations en cas d'enrichissement sans cause; et



d) d'appliquer et d'évaluer les règles de base régissant la création des fiducies expresses, des fiducies résultoires et des fiducies par interprétation.

Lectures obligatoires :

Manuel : 245-77

Recueil de jurisprudence : 461-517

1. Évolution historique de l'*equity*

- a) l'évolution de la cour de la chancellerie
- b) la fusion administrative des biens-fonds et de l'*equity*
- c) la relation entre les principes de common law et d'*equity*

2. La loi intitulée « *Statute of Uses* »

- a) objet
- b) effet

3. La création d'une fiducie moderne sur des biens réels après la loi intitulée « *Statute of Uses* »

4. La nature des intérêts en *equity* modernes

- a) la fiducie expresse
- b) la fiducie résultoire et la présomption d'avancement (*Pecore c. Pecore*)
- c) la fiducie par interprétation : formes institutionnelles (*Soulos c. Korkontzilas*)
- d) la fiducie par interprétation à titre de réparation
 - i) évolution historique au Canada
 - ii) principes actuels (*Kerr c. Baranow et al.*)

SUJET n° 7 : TRANSFERTS CONDITIONNELS ET INTÉRÊTS FUTURS

Ce sujet concerne les moyens de créer des intérêts futurs sur des biens réels, ainsi que les principes qui régissent les formes acceptables de ces intérêts. Les types de transferts examinés ici sont liés principalement (mais non exclusivement) à des testaments.

L'accent sera mis sur trois types de transfert conditionnel – les dons assujettis (i) à des conditions résolutoires; (ii) à des restrictions résolubles; et (iii) à des conditions préalables. Dans le cadre de cette analyse, la règle interdisant les dévolutions perpétuelles sera étudiée. Plusieurs mesures de réforme de cette règle ont été adoptées au Canada au cours des 50 dernières années. Dans certaines provinces, la règle a été totalement abolie. Dans le cadre de l'étude de ce sujet, seule la version de common law de la règle doit être examinée. Aux *fins des examens*, vous n'êtes *pas tenus* de connaître les réformes législatives.



Une fois l'étude de ce sujet terminée, vous devriez être en mesure : a) de comprendre les concepts des dons résolubles, conditionnels et éventuels, de connaître la terminologie qui s'y applique et de faire la distinction entre eux; b) d'expliquer et d'analyser l'effet de l'invalidité des intérêts conditionnels, éventuels et résolubles; c) de comprendre la doctrine de l'ordre public qui touche les transferts de biens, ainsi que les autres motifs d'invalidité; d) de comprendre les politiques régissant la règle de common law qui interdit les dévolutions perpétuelles, et les éléments de cette règle; et e) d'appliquer et d'évaluer les règles examinées dans le cadre de l'étude de ce sujet.

Lectures obligatoires :

Manuel : 279-321

Recueil de jurisprudence : 527-63; 565-72; 579-91

1. Types d'intérêts futurs

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

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

4. Invalidité

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

5. La règle interdisant les dévolutions perpétuelles

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



SUJET n° 8 : BAUX ET LICENCES

Ce sujet porte principalement sur les règles de droit qui régissent les *baux commerciaux*. Les principes fondamentaux examinés concernent les exigences de fond relatives aux domaines à bail, les règles régissant le transfert des droits de tenure à bail et les principes régissant la résiliation des baux, notamment par suite d'une violation. La location à usage d'habitation, qui est protégée par des lois spécifiques dans la plupart des ressorts, n'est traitée que sommairement.

Une des distinctions clés dans ce domaine est celle qui existe entre les baux et les licences. Cette distinction fondamentale est examinée dans le cadre de l'étude de ce sujet (voir, *p. ex.*, la décision *Fatac* mentionnée ci-dessous), ainsi que la qualité de bien de la licence.

Une fois l'étude de ce sujet terminée, vous devriez être en mesure : a) de reconnaître et de définir les baux et les licences et de faire la distinction entre eux; b) de reconnaître les différents types de baux et de les différencier entre eux, de définir les cessions et sous-locations à bail et de faire la distinction entre elles, de comprendre les limites imposées à la capacité du locataire de céder ou de sous-louer son bail, les obligations que le bail impose aux propriétaires et aux locataires, ainsi que les droits et recours des parties en cas de résiliation du bail; c) de comprendre les caractéristiques communes des réformes touchant la location à usage d'habitation; d) de déterminer les types de licences et de faire la distinction entre eux; et e) d'appliquer et d'évaluer les principes examinés dans le cadre de l'étude de ce sujet.

Lectures obligatoires :

Manuel : 323-58

Recueil de jurisprudence : 605-34; 639-61

1. **La nature fondamentale du bail** (*Fatac Ltd (in Liquidation) v. Commissioner of Inland Revenue*)
2. **La nature des intérêts du propriétaire et du locataire**
 - a) cession et sous-location
 - b) cession de l'intérêt du locataire : généralités
 - c) la règle énoncée dans l'arrêt *Spencer (Merger Restaurants v. D.M.E. Foods)*
 - d) restrictions touchant le droit d'aliénation du locataire (*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. **La qualité de bien de la licence**



6. Réforme de la location à usage d'habitation : principes généraux

SUJET n° 9 : PROPRIÉTÉ PARTAGÉE

En common law, quatre formes de copropriété ont déjà existé : la tenance conjointe, la tenance commune, la tenance commune par indivision et la cotenance héréditaire. Seules les deux premières formes subsistent encore aujourd'hui, soit la tenance conjointe et la tenance commune. Les moyens de créer ces deux types d'ententes de propriété partagée sont différents. De plus, une fois l'entente créée, une différence majeure existe entre les deux types de tenance : la tenance conjointe donne lieu à un droit de survie. Cela signifie que, lorsqu'un locataire conjoint décède, l'intérêt de cette personne passe à l'autre locataire ou aux autres locataires conjoints, et non à la succession du locataire décédé.

En plus des moyens de créer des ententes de propriété partagée, les règles régissant la dissolution de ces ententes sont examinées dans le cadre de l'étude de ce sujet.

Une fois l'étude de ce sujet terminée, vous devriez être en mesure : a) de comprendre les éléments de la tenance conjointe et de la tenance commune, ainsi que les règles qui régissent leur création; b) de comprendre les moyens de mettre fin à une tenance conjointe; c) de comprendre les recours dont disposent les copropriétaires entre eux lors du partage et de la vente de biens détenus en copropriété; et d) d'appliquer et d'évaluer les règles de droit régissant les formes de copropriété traitées dans le cadre de l'étude de ce sujet.

Lectures obligatoires :

Manuel : 375-98 (deux premières lignes)

Recueil de jurisprudence : 691-718

1. Formes traditionnelles de copropriété

2. Tenance conjointe

- a) les quatre unités
 - i) unité de possession
 - ii) unité d'intérêt
 - iii) unité de titre
 - iv) unité de temps
- b) l'intention
 - i) la présomption d'intention en common law
 - ii) le traitement en *equity*
 - iii) l'intervention législative



3. Tenance commune

- a) exigences et nature générale
- b) création expresse et « termes de disjonction » (*Re Bancroft*)
- c) présomption législative
- d) tenance commune découlant de l'effet de la loi
- e) tenance conjointe « défectueuse » ou « imparfaite »
- f) tenance conjointe « disjointe »

4. Disjonction de la tenance conjointe

- a) le point de départ – la remarque formulée dans l'arrêt *Williams v. Hensman*
- b) disjonction par l'un des locataires conjoints (*Re Sorensen & Sorensen*)
- c) disjonction par au moins deux locataires conjoints
 - i) par accord
 - ii) par une conduite
- d) disjonction découlant de l'effet de la loi

5. Dissolution de la copropriété

- a) partage et vente
- b) reddition de compte entre copropriétaires

SUJET n° 10 : SERVITUDES GREVANT DES BIENS-FONDS

Ce sujet concerne les intérêts non possessoires sur les biens-fonds, dont deux grandes formes sont examinées ici, soit les servitudes et les covenants. L'intérêt appelé « *profit à prendre* » est également traité sommairement. L'accent est mis principalement sur les exigences doctrinales relatives à la création de ces intérêts ainsi que sur les questions liées à l'interprétation des concessions, à l'invalidité et à la cessation.

Remarque : une terminologie particulière assez importante existe dans ce domaine du droit. Il est souhaitable de porter attention à la terminologie utilisée à l'égard des différents éléments commentés tout au long de l'étude de ce sujet.

Une fois l'étude de ce sujet terminée, vous devriez être en mesure : a) de comprendre la nature des servitudes, des covenants et des profits à prendre, ainsi que les règles régissant la création, le transfert et la cessation de ces intérêts; b) de résoudre les problèmes portant sur des intérêts liés à des servitudes; et c) d'évaluer les règles de droit régissant les servitudes, notamment celles qui concernent le rattachement de la charge des covenants positifs.

Lectures obligatoires :

Manuel : 419-82



Recueil de jurisprudence : 751-83; 794-842

1. La nature des servitudes

- a) le concept de base
- b) fonds dominant et fonds servant
- c) accommoder le fonds dominant
- d) propriété et occupation différentes des fonds
- e) la servitude doit pouvoir faire l'objet d'une concession
- f) servitudes positives et servitudes négatives

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

- a) concession expresse
- b) concession implicite
 - i) nécessité
 - ii) servitudes intentionnelles
 - iii) la règle énoncée dans l'arrêt *Wheeldon v. Burrows*
- c) réserves
- d) préclusion
- e) prescription
- f) texte législatif

3. Portée, emplacement et cessation

- a) principes généraux
- b) application (*Laurie v. Winch; Malden Farms*)
- c) la règle énoncée dans l'arrêt *Harris v. Flower*
- d) cessation des servitudes

4. Profits à prendre (*British Columbia c. Tener; Banque de Montréal c. Dynex Petroleum Ltd.*)

5. Les covenants rattachés au bien-fonds (covenants restrictifs)

- a) le rattachement des covenants en *equity*
 - i) le rattachement de la charge : le point de départ historique (*Tulk v. Moxhay*)
 - ii) les exigences générales
 - (1) le covenant doit être essentiellement négatif
 - (2) le covenant doit avoir été fait au profit du bien-fonds conservé par le covenantaire
 - (3) le covenant doit avoir été destiné à être rattaché au bien-fonds du covenantant



- (4) les principes généraux de l'*equity* s'appliquent, y compris l'exigence de notification
 - b) le rattachement de l'avantage
 - i) annexion expresse
 - ii) annexion implicite
 - iii) cession
 - c) projets de bâtiment (*Berry v. Indian Park Assn.*)

6. Covenants et conservation

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

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

8. Invalidité et cessation

- a) généralités
- b) ordre public et autres motifs d'invalidité

SUJET n° 11 : PRIORITÉS ET ENREGISTREMENT

Étant donné que différents intérêts peuvent être créés à l'égard d'une même parcelle de terrain, il est important de déterminer l'ordre de priorité de ces intérêts en cas de conflit. Selon la règle de base de la common law, le premier intérêt reconnu en common law qui est créé prévaut sur les intérêts subséquents. Cependant, lorsque des intérêts reconnus en *equity* sont également concernés, l'effet combiné des règles de common law et des règles de l'*equity* a donné lieu à un ensemble plus complexe de principes à appliquer pour déterminer l'ordre de priorité. Dans le cas des biens-fonds, ces règles ont été complétées par des régimes d'enregistrement d'origine législative qui touchent l'ordre de priorité entre des intérêts opposés ainsi que la répartition des risques.

Les documents mentionnés ci-dessous traitent des règles de la common law et de l'*equity* à appliquer pour déterminer l'ordre de priorité. Il est très important de comprendre ces règles, car les régimes d'enregistrement, d'abord ceux des actes, puis ceux des titres, qui ont été créés par la suite reposaient sur des choix politiques différents en ce qui a trait aux droits auxquels la priorité est accordée. Pour bien saisir les différences, vous devez d'abord comprendre les règles pertinentes de la common law et de l'*equity*. La documentation porte ensuite sur les régimes d'enregistrement des actes et sur certains éléments et caractéristiques clés des régimes d'enregistrement des titres.

Une fois l'étude de ce sujet terminée, les étudiants devraient être en mesure : a) de comprendre les règles de common law et de *equity* qui régissent les conflits de priorité; b) de faire la



distinction entre les différents modèles de régimes d'enregistrement; c) de comprendre les éléments fondamentaux de l'enregistrement des titres; et d) d'appliquer et d'évaluer les règles susmentionnées dans le cadre de la résolution des conflits de priorité.

Lectures obligatoires :

Manuel : 7^e édition : 517-54
Recueil de jurisprudence : 876-83; 905-42

1. Les priorités en common law et en equity

- a) les quatre types de contestation
 - i) intérêts reconnus en common law antérieur et subséquent
 - ii) intérêts reconnus en equity antérieur et subséquent
 - iii) intérêt reconnu en common law antérieur et intérêt reconnu en equity subséquent
 - iv) intérêt reconnu en equity antérieur et intérêt reconnu en common law subséquent
- b) application des règles de common law en matière de priorité (*Northern Counties v. Whipp.*; *Rice v. Rice*)
- c) fondement des titres suffisant

2. L'avènement de l'enregistrement

- a) régimes d'enregistrement des actes
 - i) concurrence
 - ii) avis
 - iii) concurrence-avis
- b) liens entre les régimes d'enregistrement et les règles de priorité (*C.I.B.C. v. Rockway Holdings Ltd.*)

3. Enregistrement des titres

- a) les trois éléments fondamentaux des régimes d'enregistrement des titres – le rideau, le miroir et la protection
- 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 : enregistrement du titre et intérêts non enregistrés antérieurs (*Holt Renfrew v. Henry Singer*; *Alberta v. McCulloch*)
- e) le fonds d'assurance
- f) autres caractéristiques
 - i) revendications personnelles
 - ii) intérêts prépondérants
 - iii) *caveat*



- iv) titre ancestral et revendications territoriales
- v) bénévoles (c.-à-d. transferts à titre gratuit)
- vi) limites



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.

Veillez 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.