



Fédération des ordres  
professionnels de juristes  
du Canada

---

**Comité national sur les équivalences des diplômes**

**MODÈLE**

# Examen en droit des biens

Candidat n° : \_\_\_\_\_

*(Afin de préserver votre anonymat, veuillez NE PAS préciser ou saisir votre nom dans une quelconque partie de votre examen)*

POUR PROTÉGER L'INTÉGRITÉ DU PROCESSUS D'EXAMEN, LA  
REPRODUCTION DE CET EXAMEN EN TOTALITÉ OU EN PARTIE  
DE QUELQUE MANIÈRE QUE CE SOIT EST STRICTEMENT  
INTERDITE.



## **MODÈLE**

### **Examen en droit des biens**

#### **Examens en ligne du CNE – Conditions générales**

Le CNE alloue **trois (3) heures au total** pour effectuer chaque examen.

Les examens du CNE sont des examens à livre ouvert. **Seuls les documents d'étude sur papier** sont autorisés. Vous n'aurez **PAS** accès aux copies électroniques de vos notes ou de vos manuels.

(La note de passage est de 50 %).

Il est **interdit de divulguer** le contenu de l'examen, y compris les questions de l'examen, ou d'en discuter avec d'autres personnes.

Si vous terminez à l'avance, vous devez demeurer à votre place, et votre ordinateur restera verrouillé, pour la totalité de la période de quatre heures. **Nous vous rappelons que le non-respect des directives du surveillant ou de la surveillante concernant l'isolement constitue une violation de l'Accord des candidats et candidates du CNE et entraînera un échec à votre examen.**

-----

Les examens du CNE en ligne sont offerts sur une plateforme sécurisée par navigateur qui verrouille votre ordinateur. L'ordinateur ne pourra donc pas être utilisé à d'autres fins ni pour avoir accès à d'autre documentation durant l'examen.

Pendant que vous faites votre examen, un surveillant ou une surveillante vérifiera votre identité et vous observera au moyen de **deux caméras**, soit la caméra de votre ordinateur portable et la caméra d'une tablette ou d'un téléphone.

Pour de plus amples renseignements concernant les examens en ligne du CNE, y compris les règlements pour les examens en ligne, les exigences techniques et l'accord des candidats et candidates du CNE, veuillez consulter les liens ci-dessous :

<https://nca.legal/exams/online-exam-rules/>  
<https://nca.legal/exams/technical-requirements-and-testing-for-online-exams/>  
<https://nca.legal/fr/examens/accord-avec-les-candidats-et-candidates-du-cne/>



**Chaque examen peut comporter ses propres directives;  
il est donc important que vous lisiez les présentes directives attentivement avant de  
commencer.**

### **Directives concernant explicitement le présent examen**

1. Cet examen contient **XYZ questions** à valeur inégale, pour un total de **100 points**. Certaines questions comprennent plusieurs parties.
2. Tout au long de l'examen, présumez ce qui suit :
  - a) les lois du territoire s'appliquent aux règles de common law relatives aux intérêts futurs et aux dévolutions perpétuelles;
  - b) le legs ou le transfert d'un bien-fonds qui n'est assorti d'aucune restriction ou réserve confère au bénéficiaire la totalité de l'intérêt détenu par le testateur ou le concédant, à moins qu'une intention contraire ne soit énoncée dans l'acte ou la clause;
  - c) dans le cas d'un legs ou d'un transfert d'un bien-fonds à deux personnes ou plus, les bénéficiaires du legs ou du transfert détiennent le bien-fonds en tant que tenants communs, à moins qu'une intention contraire ne soit énoncée dans l'acte ou la clause;
  - d) la période de possession acquisitive d'un bien-fonds est de dix ans.
3. Pour toutes les questions, mentionnez les aspects incertains **PERTINENTS** en ce qui concerne les faits et le droit. Ces précisions vous vaudront des points. Tenez compte de tous les arguments plausibles et des différentes issues plausibles même si vous êtes convaincu(e) qu'il n'y a qu'une seule bonne réponse. Ces précisions vous vaudront des points.

**Le présent modèle d'examen donne une indication du style/type de questions qui peuvent être posées dans chaque examen. Il ne reflète pas le contenu, le format ni la structure réels des questions, pas plus que leur valeur. Les examens réels portant sur un sujet précis varient d'une session d'examen à l'autre.**



### **PREMIÈRE QUESTION (30 points)**

Au début de l'année 2014, John Watson, un veuf, est décédé. Son testament, qu'il a préparé à l'aide d'un « outil d'aide à la rédaction d'un testament » acheté en ligne, se lit en partie comme suit :

« *Clause 3* : J'ordonne à mon fiduciaire, Nat-Can Trust ltée, de détenir ma ferme près d'Edington en fiducie pour tous mes enfants qui atteignent l'âge de 30 ans... **(7/30 points)**

*Clause 7* : Ma maison située sur la rue Walker sera dévolue en premier lieu à ma sœur. Celle-ci devra entretenir la maison et payer les impôts fonciers. Ensuite, à son décès, ladite maison sera dévolue à mes neveux, David pour un tiers, et Richard pour deux tiers, à titre de tenants conjoints, à condition que tout propriétaire du bien-fonds s'assure que le mur de pierre sur le périmètre de la propriété est correctement entretenu et que la maison soit peinte tous les cinq ans. Sinon, le bien-fonds reviendra à ma succession. **(18/30 points)**

*Clause 8* : Je lègue mon lot de la rue Acorn à Jean lorsqu'elle atteindra l'âge de 21 ans; si elle n'atteint pas cet âge, le legs reviendra à ma nièce Sasha... » **(5/30 points)**

\*\*\*

Outre ce qui précède, on vous dit ce qui suit : le testateur est décédé en possédant tous les biens mentionnés ci-dessus. Toutes les personnes nommément désignées dans le testament ci-dessus sont en vie. À son décès, le testateur avait deux enfants, Jean, qui a 2 ans, et Robert, qui a 15 ans.

Présentez de manière exhaustive tous les droits relatifs à l'ensemble des biens mentionnés ci-dessus. Indiquez les clauses qui violent la règle d'interdiction de perpétuités et celles qui ne la violent pas. Indiquez si l'une des clauses est susceptible d'être contestée comme étant invalide pour tout autre motif, et indiquez si vous pensez que de telles contestations pourraient aboutir ou non. Fournissez des arguments complets à l'appui de votre opinion. Relevez les incertitudes sur les faits et en droit. Envisagez toutes les issues et tous les arguments de rechange raisonnables, même si vous êtes sûr(e) que la question peut être résolue par un seul raisonnement.

### **DEUXIÈME QUESTION (25 points)**

A possède « [t]oute la parcelle de [Whiteacre] non recouverte par les eaux du lac Shallow, à l'exception de toutes les mines et tous les minéraux ... ».

Au cours d'une période de vingt ans, le lac peu profond a progressivement reculé jusqu'à ce que l'ancien lit soit exposé sur toute la superficie de Whiteacre et une partie de Blueacre, la ville voisine. **Chaque printemps**, A plaçait un pieu pour marquer l'emplacement actuel du bord de l'eau. En **2004**, A a placé une cabane préfabriquée à côté du rivage tel qu'il était à l'époque,



qu'il utilisait principalement pour stocker des canoës et du matériel de pêche sur glace. Il y a également installé un lit de camp, une plaque chauffante et des latrines chimiques pour les séjours de nuit. (Avant d'installer le lit de camp, A avait installé une tente près de cet endroit de temps à autre.)

Jusqu'à la **mi-août 2013**, A avait loué la cabane à un locataire, B, qui y vivait les week-ends. Le **1<sup>er</sup> septembre**, A a découvert que, bien que B ait déménagé de la cabane, il campait dans la zone que A avait aménagée en camping et qu'il utilisait fréquemment. B a refusé de partir à la demande de A. A a menacé de poursuivre B en justice.

Lorsque A est revenu plusieurs semaines plus tard, B était parti, laissant des débris et des déchets sur le terrain de camping. Plus important encore, la cabane avait été déplacée, et était maintenant coupée de toute électricité. La cabane repose actuellement sur huit rondins, et est maintenant instable et chancelle lorsqu'on y entre et qu'on y marche. Pendant que A réfléchit à la situation, il est abordé par C, le propriétaire enregistré de Blueacre. C soutient que A est en train d'empiéter sur son terrain [celui de C]. C reconnaît qu'il a déplacé la cabane.

Il y a **deux semaines**, une enquête a été menée, au cours de laquelle il a été constaté que la cabane, à son emplacement initial, se trouvait en fait sur Blueacre, et qu'elle s'y trouve toujours actuellement. Le camping se trouve également sur Blueacre. À l'heure actuelle, le seul accès de A au lac se fait par Blueacre, mais cet accès a été bloqué par C. La nuit dernière, C a envoyé un courriel à A : « Vous n'avez aucun droit de superficie sur mes terres. Essayez d'obtenir d'un tribunal qu'il vous accorde une servitude si cela vous pose problème. »

Nous sommes en **mai 2014**. Informez A, B et C de tous leurs droits, notamment quant à l'étendue géographique de ces droits, ainsi que de tous les autres droits et recours possibles. Dans le cadre de votre réponse, indiquez à A s'il peut poursuivre B avec succès. De même, indiquez à A s'il doit suivre le conseil de C.

Fournissez des arguments complets à l'appui de vos opinions. Relevez les incertitudes sur les faits et en droit. Envisagez toutes les issues et tous les arguments de rechange raisonnables, même si vous êtes sûr que la question peut être résolue par un seul raisonnement. **N'abordez PAS le droit des servitudes acquises par prescription.**

### **TROISIÈME QUESTION (15 points)**

Ramsey détient un titre de propriété sur Blackacre **comprenant toutes les mines et tous les minéraux, à l'exception du charbon**. En 2007, Ramsey a accepté de vendre Blackacre à Fielding. Aucune mention n'a été faite des minéraux dans le cadre de cette vente. À la fin de 2013, Fielding a censément affirmé qu'il accordait à Musky Gravel Co. la « possession exclusive d'une partie précise de Blackacre » pour une période de 25 ans, ainsi que le droit de forer et d'extraire « du gravier, de la tourbe, du sable et du granite sur ou sous » une partie différente mais adjacente de Blackacre. En outre, dans une clause distincte, Musky s'est vu accorder, et a accepté de payer, un droit d'accès à la surface.



Présentez avec exhaustivité **tous** les aspects de l'état du titre de propriété de Blackacre, ainsi que la nature et l'étendue de tous les autres droits de propriété, y compris l'étendue géographique des droits détenus par Musky. À l'aide des étiquettes et des catégories de propriété présentées dans les documents, classez et décrivez de manière **aussi exhaustive que possible** tous les droits détenus, accordés ou censément accordés.

#### **QUATRIÈME QUESTION (15 points)**

Qu'est-ce qu'une coentreprise familiale? Comment détermine-t-on l'existence d'une coentreprise familiale? Quelle est la pertinence, le cas échéant, dans la résolution des conflits de propriété, du constat de l'existence d'une coentreprise familiale?

#### **CINQUIÈME QUESTION (15 points)**

A est propriétaire de Greenacre en fief simple. Il a loué la parcelle à B pour une période de dix ans. Deux ans plus tard, A a vendu Greenacre à C. C n'était pas au courant du bail conclu avec B.

En common law, c'est-à-dire en l'absence d'un quelconque système d'enregistrement prévu par la loi, C serait-il lié par le bail en faveur de B?

Dans le cadre d'un système d'enregistrement de titres de biens-fonds (ou titre de Torrens), C serait-il lié par le bail en faveur de B? En répondant à cette partie de la question, vous pouvez, si vous le souhaitez, vous référer à une loi canadienne spécifique sur les titres de biens-fonds pour appuyer votre réponse. Sinon, vous pouvez répondre en vous basant sur les principes généraux de l'enregistrement des titres de biens-fonds.

En répondant à toutes les parties de la question 5, relevez les incertitudes dans les faits et en droit.