

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1- INSTRUMENTS DE TRAVAIL	15
1. Registres afférents à l'examen des titres immobiliers	15
1.1 Livre de présentation	19
1.2 Registre foncier	19
1.2.1 Index des noms	21
1.2.2 Index des immeubles	22
1.2.3 Registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État (et répertoire des titulaires de droits réels)	24
1.2.3.1 Substitut du registre minier	24
1.2.3.2 Règles applicables	27
1.2.4 Registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré (et répertoire des titulaires de droits réels)	29
1.2.4.1 Nouveau registre	29
1.2.4.2 Règles applicables	32
1.3 Registre des mentions	33
1.4 Répertoire des adresses	34
1.5 Plan cadastral	34
2. Copies de documents et états certifiés	36

L'examen des titres immobiliers

3. Période que doit couvrir l'examen des titres	38
3.1 Cadre juridique et éléments de réflexion	38
3.2 L'examen des titres immobiliers à la lumière de l'arrêt <i>Ostiguy c. Allie</i>	46
4. Certificat de localisation	58
4.1 Définition et illustration du certificat de localisation	58
4.2 Valeur juridique du certificat	59
4.3 Utilité du certificat	60
4.4 Portée du certificat de localisation	60
4.5 Danger de ne pas l'exiger	63
CHAPITRE 2- THÉORIE DES NULLITÉS ET TRANSFERT DE LA PROPRIÉTÉ	65
1. Nullité	65
2. Résolution	67
3. Inopposabilité	71
4. Nullité absolue, nullité relative	73
CHAPITRE 3- CONDITIONS DE FORME ET VALIDITÉ DES ACTES	79
1. Principe : le consensualisme	79
1.1 Consensualisme	79
1.2 Nécessité d'un écrit	80
1.3 Utilité des articles 1221 C.c.B.C. et 2826 C.c.Q.	80
2. Exception : le formalisme	81
2.1 Formalisme en vue de la publicité des droits	81
2.1.1 Selon le <i>Code civil du Bas Canada</i>	81

Table des matières

2.1.2 Selon le <i>Code civil du Québec</i>	82
2.1.2.1 Acte ou extrait authentique	83
1) Acte notarié	83
2) Acte sous seing privé	85
3) Cas particuliers	86
2.1.2.2 Sommaire	88
2.1.2.3 Avis	88
2.2 Formalisme édicté par le législateur quant à la nature des actes	89
2.2.1 Avant le 1 ^{er} janvier 1994	90
2.2.1.1 Actes authentiques (sans plus de précision) ...	90
2.2.1.2 Actes notariés, soit en brevet, soit en minute ..	90
2.2.1.3 Actes notariés, nécessairement en minute	91
2.2.2 Depuis le 1 ^{er} janvier 1994	94
2.2.3 Formalisme et droit transitoire	95
2.3 Formalisme édicté par le législateur quant à l'authenticité	96
2.3.1 Exigences prévues par la <i>Loi sur le notariat</i>	99
2.4 Formalisme particulier du testament notarié (art. 843 et s. C.c.B.C. et 716 et s. C.c.Q.)	100
2.4.1 Conditions de validité	100
2.4.1.1 Avant le 1 ^{er} janvier 1994	100
2.4.1.2 Depuis le 1 ^{er} janvier 1994	101
2.4.2 Mesures de souplesse pouvant atténuer le formalisme	102
2.5 Difficultés, faux problèmes et problèmes réels	103

CHAPITRE 4- CHAÎNE DES TITRES	107
1. Définition et illustration	107
2. Confection et embûches	107
2.1 Index des immeubles et emploi de l'abréviation « <i>et al.</i> »	107
2.2 Même nom de père en fils	108
2.3 Entrées et ordre de présentation	109
2.4 Aliénation du bien d'autrui	109
2.5 Effet du dernier paragraphe de l'article 2098 C.c.B.C. (ou art. 2948 C.c.Q.)	110
2.5.1 Avant le 1 ^{er} janvier 1994	110
2.5.2 Depuis le 1 ^{er} janvier 1994	112
2.6 Transactions multiples entre les mêmes parties sur différentes parties du lot	113
3. Maillon manquant	114
3.1 Document trouvé	114
3.2 Inexistence ou impossibilité de trouver un document	119
3.2.1 Possibilité de rejoindre le dernier véritable propriétaire détenant un titre dûment publié	119
3.2.2 Impossibilité de rejoindre le dernier véritable propriétaire détenant un titre dûment publié	119
3.2.2.1 Pour cause de décès	119
3.2.2.2 Pour tout autre motif	121
4. Prescription et maillon manquant	121
4.1 Prescription et précarité	122

Table des matières

4.2	Qualités requises pour une possession utile	123
4.3	Délais de la prescription acquisitive	124
4.4	Jonction des possessions en vue de la prescription .	126
4.4.1	Possessions antérieures au 1 ^{er} janvier 1994 (art. 2200 C.c.B.C.)	127
4.4.2	Possessions à compter du 1 ^{er} janvier 1994 (art. 2912 C.c.Q.)	127
4.5	Exemples d'application de la prescription	129
4.5.1	Prescription acquise avant le 1 ^{er} janvier 1994 (art. 143, al. 2 L.a.r.C.c.)	129
4.5.1.1	Prescription trentenaire de droit commun (art. 2242 C.c.B.C.)	129
1)	Sans jonction de possession	129
2)	Avec jonction de possession	129
4.5.1.2	Prescription décennale avec titre translatif et bonne foi (art. 2251 C.c.B.C.)	130
1)	Sans jonction de possession	130
2)	Avec jonction de possession	131
4.5.2	Prescription non acquise le 1 ^{er} janvier 1994	132
4.5.2.1	Application du délai du <i>Code civil</i> <i>du Québec</i>	132
4.5.2.2	Maintien des anciens délais du <i>Code civil</i> <i>du Bas Canada</i>	132
1)	Délai trentenaire	132
2)	Délai décennal	133
5.	Double aliénation et double chaîne	134

CHAPITRE 5- DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE OBJET DE L'EXAMEN	137
1. Rappel des exigences de la loi en matière d'identification d'un immeuble	137
1.1 Identification des immeubles sous le <i>Code civil</i> <i>du Bas Canada</i>	138
1.1.1 Plan originaire de cadastre	139
1.1.2 Plan de subdivision du particulier	140
1.1.3 Correction et annulation	141
1.1.4 Remplacement	142
1.2 Identification des immeubles sous le <i>Code civil</i> <i>du Québec</i>	142
2. Processus de la mise à jour du cadastre : la rénovation cadastrale	146
2.1 Principales étapes de la rénovation cadastrale	147
2.2 Présentation du plan de rénovation	148
2.3 Incidences du <i>Code civil du Québec</i>	149
2.4 Correction de certaines irrégularités	151
2.4.1 <i>Loi favorisant la réforme du cadastre québécois :</i> art. 19.2	151
2.4.2 <i>Loi sur les titres de propriété dans certains</i> <i>districts électoraux</i>	154
3. Désignations d'un immeuble sous le <i>Code civil</i> <i>du Québec</i>	155
3.1 Immeuble immatriculé	157
3.1.1 Lot complet	157
3.1.1.1 Cadastre désigné erronément	157

Table des matières

3.1.1.2 Lot inexistant	157
3.1.1.3 Désignation en chiffres	158
3.1.1.4 Énumération abrégée des lots	158
3.1.1.5 Désignation annexée	158
3.1.2 Partie de lot	159
3.1.2.1 Aliénation	159
3.1.2.2 Désignation	159
3.2 Immeuble non immatriculé	162
4. Problématique relative aux désignations d'immeubles sous le <i>Code civil du Bas Canada</i> et le <i>Code civil du Québec</i>	162
4.1 Désignation et concordance des différentes parties de lot	166
4.2 Outils de contrôle	167
4.3 Désignation et erreur dans le numéro apparaissant à l'acte	169
4.3.1 Désignation par partie de lot lorsque déjà subdivisé	169
4.3.2 Désignation par l'emploi d'un numéro annulé ...	170
4.3.3 Désignation par l'emploi d'un mauvais numéro, mais qui existe	171
4.3.4 Désignation par l'emploi d'un numéro de subdivision, avant le dépôt de la subdivision	171
4.3.5 Désignation par l'emploi d'un numéro de subdivision jamais déposé	173
4.3.6 Désignation par l'emploi de la désignation et comme partie de lot et comme subdivision	174

L'examen des titres immobiliers

4.4 Désignation avec les tenants et les aboutissants . . .	175
4.4.1 Façon de les donner	175
4.4.2 Méthodes parfois utilisées et leur valeur	178
4.4.3 Désignation par fractionnement	179
4.4.4 Désignation par distraction	179
4.4.5 Désignation par les propriétaires voisins	181
4.4.6 Ancien article 15 de la <i>Loi sur le cadastre</i>	181
4.5 Problèmes d'inscription suscités par l'entrée en vigueur d'un plan de rénovation cadastrale	182
5. Correction d'une désignation par avis cadastral ou par sommaire	184
5.1 Sous le <i>Code civil du Bas Canada</i>	184
5.2 Sous le <i>Code civil du Québec</i>	185
5.2.1 Avis de cadastre	185
5.2.1.1 Cas d'application	186
5.2.2 Sommaire	188
6. Désignation et contenance	189
6.1 Mesures françaises <i>versus</i> mesures anglaises	189
6.2 Empiètement	190
CHAPITRE 6- DROIT DES PARTIES DANS LES ACTES À TITRE ONÉREUX	195
1. Mutations assorties de conditions	195
1.1 Condition suspensive	196
1.1.1 Définition	196
1.1.2 Difficulté de la détecter	197

Table des matières

1.1.2.1 Document insuffisant pour opérer le transfert de propriété	198
1.1.2.2 Document suffisant pour opérer le transfert de propriété	201
1.1.3 Illustration particulière : ancienne clause de dation en paiement sous le <i>Code civil du Bas Canada</i>	204
1.1.3.1 Mécanismes de la clause de dation en paiement	205
1) Dation volontaire sans avis de 60 jours	206
2) Dation volontaire durant le délai imparti dans l'avis dûment signifié	209
3) Dation faite après avis et une fois écoulé le délai de 60 jours	212
1.1.3.2 Clause de dation en paiement et droit transitoire	212
1.2 Condition ou clause résolutoire stipulée dans un acte de vente	217
1.2.1 Définition	217
1.2.2 Contraintes imposées par le législateur	218
1.2.2.1 Sous le <i>Code civil du Bas Canada</i>	218
1.2.2.2 Sous le <i>Code civil du Québec</i>	221
1.2.3 Modes d'exécution de la clause résolutoire	224
1.2.4 Clause résolutoire et droit transitoire	226
1.2.5 Radiation du droit de résolution	230
1.3 Vente avec faculté de rachat (vente à réméré)	231
1.3.1 Sous le <i>Code civil du Bas Canada</i>	231

L'examen des titres immobiliers

1.3.1.1	Définition, illustration et objet	231
1.3.1.2	Effet sur les titres	233
1)	Durant le délai stipulé	233
2)	Après l'expiration du délai stipulé	234
1.3.2	Sous le <i>Code civil du Québec</i>	238
1.3.3	Modes d'exécution du rachat (réméré)	243
1.3.4	Faculté de rachat (réméré) et droit transitoire	243
1.3.5	Radiation de la faculté de rachat (réméré) et des droits éteints par l'exercice de ce droit	245
1.4	Dation en paiement suivant l'article 1799 C.c.Q.	246
1.5	Droit de reprise (droit de répétition) des coéchangistes	247
1.5.1	Définition et illustration	247
1.5.2	Domaine d'application	249
1.5.2.1	Double vente	249
1.5.2.2	Transfert de la propriété d'un immeuble moyennant une contrepartie payable en actions	249
1.5.3	Automaticité du droit	254
1.5.4	Droit de reprise (répétition) et droit transitoire	257
2.	Mutations forcées	258
2.1	Vente sous contrôle de justice (art. 742 et s. C.p.c. et 2791 et s. C.c.Q.)	258
2.1.1	Valeur du titre accordé à l'acquéreur	259
2.1.2	Effet de la purge à la suite de la vente sous contrôle de justice	260

Table des matières

2.2	Vente sous contrôle de justice (art. 742 C.p.c. – en exécution d’un jugement)	263
2.3	Vente sous contrôle de justice (art. 742 C.p.c. et 2791 C.c.Q. – à titre de recours hypothécaire)	264
2.3.1	Conditions et modalités d’exercice	264
2.4	Prise en paiement	268
2.4.1	Conditions et modalités d’exercice	268
2.4.2	Effets de la prise en paiement	271
2.4.2.1	Délaissement volontaire	272
2.4.2.2	Délaissement forcé	275
2.5	Vente par le créancier	276
2.6	Prise de possession à des fins d’administration	278
2.7	Vente pour taxes	279
2.7.1	Valeur du titre conféré et effet	280
2.7.2	Déroulement de la vente pour taxes	284
2.8	Vente par le syndic de faillite	287
2.8.1	Procédure précédant la vente	287
2.8.2	Formalités de la vente	289
2.9	<i>Loi sur les constituts ou sur le régime de tenure</i>	293
2.9.1	Domaine d’application	294
2.9.2	Procédure	294
2.9.3	Effet de la procédure	295
2.9.4	<i>Loi sur les constituts ou sur le régime de tenure</i> et droit transitoire	295
2.10	Expropriation	296

L'examen des titres immobiliers

2.10.1 Règles applicables avant le 1 ^{er} avril 1976	297
2.10.2 Règles applicables du 1 ^{er} avril 1976 au 1 ^{er} octobre 1983	297
2.10.3 Règles applicables depuis le 1 ^{er} octobre 1983	298
2.10.4 Réserves et plans d'homologation	300
3. Contrats autorisés	302
3.1 Interventions gouvernementales directes ou déléguées	302
3.1.1 Interventions justifiées par l'emploi de deniers publics ou l'intérêt pour le domaine public ou le patrimoine	302
3.1.2 Interventions justifiées par la nécessité de gérer le territoire et l'habitation	313
3.1.3 Interventions justifiées par la nécessité de contrôler les mandataires du gouvernement	322
3.2 Autres interventions hiérarchiques	326
3.3 Pouvoirs limités en fonction des buts autorisés	329
4. Bornage	330
4.1 Valeur intrinsèque	330
4.2 Opposabilité	331
CHAPITRE 7- DROIT DES PARTIES DANS LES ACTES À TITRE GRATUIT	335
1. Donations entre vifs	335
1.1 Exigences relatives à la capacité	336
1.1.1 Sous le <i>Code civil du Bas Canada</i>	336
1.1.2 Sous le <i>Code civil du Québec</i>	337
1.1.3 Droit transitoire	339

Table des matières

1.2 Exigences relatives à la forme	339
1.2.1 Sous le <i>Code civil du Bas Canada</i>	339
1.2.2 Sous le <i>Code civil du Québec</i>	340
1.2.3 Droit transitoire	340
1.3 Exigences relatives à la publicité	341
1.3.1 Sous le <i>Code civil du Bas Canada</i>	341
1.3.2 Sous le <i>Code civil du Québec</i>	342
1.3.3 Droit transitoire	343
1.4 Exigences entourant la volonté du disposant	343
1.4.1 Condition impossible ou illicite	344
1.4.1.1 Sous le <i>Code civil du Bas Canada</i>	344
1.4.1.2 Sous le <i>Code civil du Québec</i>	344
1.4.1.3 Droit transitoire	346
1.4.2 Condition permise dans les donations	346
1.4.2.1 Sous le <i>Code civil du Bas Canada</i>	346
1.4.2.2 Sous le <i>Code civil du Québec</i>	349
1.4.2.3 Droit transitoire	351
1.4.3 Condition résolutoire visant l'inexécution des charges	352
1.4.3.1 Sous le <i>Code civil du Bas Canada</i>	352
1.4.3.2 Sous le <i>Code civil du Québec</i>	353
1.4.3.3 Droit transitoire	354
1.4.4 Condition résolutoire pour des motifs autres que l'inexécution des charges	355

L'examen des titres immobiliers

1.4.4.1	Sous le <i>Code civil du Bas Canada</i>	355
1.4.4.2	Sous le <i>Code civil du Québec</i>	355
1.4.4.3	Droit transitoire	356
1.4.5	Stipulation d'inaliénabilité (prohibition d'aliéner)	358
1.4.5.1	Sous le <i>Code civil du Bas Canada</i>	358
1)	Simple conseil (art. 972, al. 1 C.c.B.C. <i>in fine</i>) . .	359
2)	Prohibition d'aliéner comportant droit de retour (art. 972, al. 2 C.c.B.C.)	360
3)	Prohibition confirmative d'une substitution	361
4)	Prohibition d'aliéner constituant une substitution (art. 971, al. 2 et 973 C.c.B.C.)	362
5)	Prohibition d'aliéner sans le consentement du donateur	363
6)	Prohibition de tester	364
1.4.5.2	Sous le <i>Code civil du Québec</i>	367
1.4.5.3	Droit transitoire	370
1.4.6	Substitution	372
1.4.6.1	Sous le <i>Code civil du Bas Canada</i>	372
1)	Définition et implications	372
2)	Difficile qualification de la substitution	373
3)	Mécanismes de la substitution et applications . .	376
4)	Substitution fidéicommissaire avec appelés non encore connus	378
5)	Substitution fidéicommissaire avec faculté d'élire	380

Table des matières

6) Faculté d'élire permettant l'exclusion	380
7) Substitution conditionnelle (art. 929, par. 3 ^o C.c.B.C.)	381
8) Substitution <i>de residuo</i>	382
1.4.6.2 Sous le <i>Code civil du Québec</i>	382
1) Maintien de l'institution	382
2) Rajeunissement de l'institution	383
1.4.6.3 Droit transitoire	388
2. Transmissions par décès	389
2.1 Exigences du fisc	389
2.2 Exigences du législateur	390
2.2.1 Sous le <i>Code civil du Bas Canada</i>	390
2.2.1.1 Succession testamentaire	390
2.2.1.2 Succession légale (<i>ab intestat</i>)	394
2.2.2 Sous le <i>Code civil du Québec</i>	395
2.2.3 Droit transitoire	400
CHAPITRE 8- CAPACITÉ ET POUVOIRS LÉGAUX DES PARTIES	401
1. Actes posés pour un tiers ou susceptibles d'engager un autre patrimoine	405
1.1 Acte posé par l'administrateur chargé de la simple administration	405
1.2 Acte posé par le mandataire	406
1.2.1 Procuration	406
1.2.1.1 Exigences de forme	407

L'examen des titres immobiliers

1) Procuration donnée en territoire québécois	407
2) Procuration donnée à l'étranger selon les formalités de ce lieu	409
1.1.1.2 Exigences de fond	414
1) Le mandat doit être interprété de façon restrictive	414
2) Le mandat doit être exprès	415
3) Le mandat est toujours en vigueur	417
1.2.1.3 Correctifs	418
1.2.2 Mandat de protection	419
1.2.2.1 Mandat de protection	420
1.2.2.2 Procuration générale avec clause d'incapacité	424
1.3 Acte posé par l'exécuteur testamentaire ou le liquidateur	425
1.3.1 Sous le <i>Code civil du Bas Canada</i> : l'exécuteur testamentaire	425
1.3.2 Sous le <i>Code civil du Québec</i> : le liquidateur	428
1.3.3 Exécuteurs, liquidateurs et droit transitoire	439
1.4 Acte posé par le fiduciaire	439
1.4.1 Vérification de l'existence de la fiducie	440
1.4.1.1 Sous le <i>Code civil du Bas Canada</i>	440
1.4.1.2 Sous le <i>Code civil du Québec</i>	441
1.4.2 Vérification des pouvoirs du fiduciaire	444
1.4.2.1 Sous le <i>Code civil du Bas Canada</i>	445
1.4.2.2 Sous le <i>Code civil du Québec</i>	446

Table des matières

1.4.3 Fiducie et droit transitoire	451
1.5 Acte posé pour le compte d'une personne morale ...	451
1.5.1 Vérification de la loi constitutive	454
1.5.2 Vérification de l'existence légale de la personne morale	456
1.5.3 Vérification du règlement ou de la résolution proprement dits	458
1.5.4 <i>Loi sur la mainmorte</i>	461
1.6 Acte posé pour le compte d'une société	462
1.6.1 Vérification des pouvoirs d'acquisition	468
1.6.2 Vérification des pouvoirs d'aliénation	469
1.6.3 Droit transitoire	470
1.7 Actes posés par le représentant d'un mineur ou d'un majeur inapte	472
1.7.1 Situation prévalant antérieurement au 1 ^{er} novembre 2022	472
1.7.1.1 Avant le 1 ^{er} janvier 1994	474
1.7.1.2 À compter du 1 ^{er} janvier 1994	475
1.7.2 Les changements introduits par la <i>Loi modifiant le Code civil, le Code de procédure civile, la Loi sur le curateur public et diverses dispositions en matière de protection des personnes</i>	479
1.8 Acte posé sans instrument : mention « <i>in trust</i> »	481
1.9 Acte posé pour le compte d'un syndicat de copropriété	486
1.9.1 Vérification de l'existence légale du syndicat de copropriétaires	487

L'examen des titres immobiliers

1.9.2 Vérification du contenu de la déclaration de copropriété et de ses modifications subséquentes	489
1.9.3 Vérification des pouvoirs du représentant	493
1.9.4 Droit transitoire	495
2. Actes posés en situation de conflit d'intérêts	496
3. Actes consentis par les conjoints	496
3.1 Actes consentis par les conjoints en faveur des tiers	499
3.1.1 Capacité et pouvoirs d'aliénation pendant le mariage	499
3.1.1.1 Préambule sur le droit transitoire et la méthodologie	500
1) Droit transitoire	500
a) Confirmation de la non-rétroactivité de la loi nouvelle	500
b) Principe de l'effet immédiat	501
c) Mesure exceptionnelle prévue à l'article 7 L.a.r.C.c.	505
2) Méthodologie	506
3.1.1.2 Contraventions aux exigences de capacité et de pouvoirs d'aliénation	509
1) Avant le 1 ^{er} juillet 1964	509
a) Sous un régime de communauté de biens	510
(i) Pouvoirs du mari sur les immeubles communs	510
(ii) Absence de pouvoir de la femme sur les immeubles communs	512

Table des matières

(iii) Pouvoirs de la femme commune sur ses immeubles propres	514
(iv) Pouvoirs du mari commun sur les immeubles propres de sa femme.	515
(v) Pouvoirs de la femme commune sur ses immeubles réservés	516
b) Sous un régime de séparation de biens.	518
(i) Pouvoirs de la femme séparée de biens sur ses immeubles personnels	518
(ii) Pouvoirs de la femme séparée de biens sur ses immeubles réservés.	522
2) Du 1 ^{er} juillet 1964 au 1 ^{er} juillet 1970	522
a) Sous un régime de communauté de biens	523
(i) Pouvoirs du mari sur les immeubles communs	523
(ii) Pouvoirs de la femme commune sur ses immeubles propres	525
(iii) Pouvoirs de la femme commune sur ses immeubles réservés	527
b) Sous un régime de séparation de biens.	527
3) Du 1 ^{er} juillet 1970 à aujourd’hui	528
a) Sous un régime de communauté de meubles et acquêts	530
(i) Pouvoirs du mari sur les immeubles communs	530
(ii) Pouvoirs de la femme commune sur ses immeubles réservés	531
b) Sous un régime de séparation de biens.	531

L'examen des titres immobiliers

c) Sous un régime de société d'acquêts	531
d) Union civile	532
4) Protection de la résidence familiale	533
3.1.1.3 Régimes matrimoniaux étrangers et examen des titres	535
3.1.2 Impact de la dissolution du régime matrimonial sur les pouvoirs d'aliénation des époux	537
3.1.2.1 Préambule sur l'indivision en société d'acquêts et sur la rétroactivité des dissolutions de régime matrimonial	539
1) Dissolution de la société d'acquêts et indivision	539
2) Rétroactivité à la cessation de la vie commune et inopposabilité aux tiers	545
a) Aliénation immobilière durant le régime	549
b) Aliénation après le jugement d'un immeuble acquis entre la demande et le jugement ou entre la date fixée par le tribunal pour la cessation de la vie commune et le jugement . . .	554
(i) Le but recherché par la rétroactivité	555
(ii) Les outils à notre disposition	557
(iii) Les choix du législateur relativement à la protection des conjoints pendant l'instance . .	561
(iv) Notre éthique professionnelle	563
c) Acquisition immobilière entre le jugement conditionnel et le jugement irrévocable de divorce	565
d) Conclusions	569

Table des matières

3.1.2.2 Impact de la dissolution en fonction de la législation de l'époque où elle se produit	571
1) Suivant jugement de séparation de biens	571
a) Avant le 1 ^{er} juillet 1970	572
b) Du 1 ^{er} juillet 1970 au 2 avril 1981	573
c) Depuis le 2 avril 1981	574
2) Suivant jugement de séparation de corps	578
a) Jusqu'au 2 avril 1981	578
b) Du 2 avril 1981 au 1 ^{er} décembre 1982	580
c) Depuis le 1 ^{er} décembre 1982	581
3) Suivant jugement de divorce	581
a) Jusqu'au 2 avril 1981	581
b) Du 2 avril 1981 au 1 ^{er} décembre 1982	582
c) Depuis le 1 ^{er} décembre 1982	582
d) Depuis le 1 ^{er} juin 1986	582
4) À la suite d'un changement conventionnel de régime	583
a) Du 1 ^{er} juillet 1970 au 2 avril 1981	584
b) Depuis le 2 avril 1981	586
5) À la suite d'une attribution judiciaire	587
6) À la suite d'une dissolution d'une union civile	588
3.1.2.3 Impact de la dissolution d'un régime matrimonial étranger	590
3.1.2.4 Conclusion	590
3.2 Actes consentis entre conjoints	591
3.2.1 Donations et ventes	592
3.2.2 Dation en paiement entre époux	594
4. Actes consentis par les indivisaires	595

CHAPITRE 9- SÛRETÉS, DÉMEMBREMENTS DE LA PROPRIÉTÉ, MITOYENNETÉ ET AUTRES DROITS AFFECTANT L'IMMEUBLE	599
1. Douaire	599
2. Hypothèque	600
2.1 Contrôle de l'existence de l'hypothèque	600
2.2 Modes habituels d'extinction et de radiation de l'hypothèque	602
2.3 Radiation des droits et mentions accessoires	605
2.4 Hypothèque légale de l'État et des personnes morales de droit public	607
2.5 Hypothèque légale du domaine de la construction	608
2.6 Hypothèque légale du syndicat des copropriétaires	614
2.7 Hypothèque légale résultant d'un jugement	616
3. Anciens privilèges publiés et leur sort sous le <i>Code civil du Québec</i>	617
3.1 Privilège du vendeur	617
3.2 Privilège du donateur	619
3.3 Privilège du copartageant	621
3.4 Privilège de l'échangiste	623
4. Anciens privilèges non assujettis à la publicité et leur sort sous le <i>Code civil du Québec</i>	624
4.1 Conversion en priorités	624
4.2 Statut particulier de la priorité se rapportant aux créances des municipalités, des centres de services scolaires et des commissions scolaires pour les impôts fonciers	626

Table des matières

5. Servitude	626
5.1 Établissement de la servitude	627
5.2 Publicité	630
5.3 Qualification	634
5.3.1 Servitude « réelle »	635
5.3.2 « Servitude personnelle » ou démembrement innommé	642
5.3.3 Obligation personnelle	645
5.3.4 Règles d'interprétation	649
5.4 Extinction de la servitude	651
5.5 Conditions de service d'électricité	653
6. Droit d'usage (d'habitation) et l'usufruit	654
7. Emphytéose	655
8. Mitoyenneté	658
9. Rente foncière	663
10. Hypothèques et autres sûretés de droit statutaire	664
10.1 Créances de l'État	664
10.2 Créances des municipalités pour des taxes autres que foncières	664
11. Droits résultant de la <i>Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz dans certains immeubles</i> ..	665
12. Autres droits affectant l'immeuble	667
CHAPITRE 10- DOMANIALITÉ ET RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ	669
1. Concession des terres	669

L'examen des titres immobiliers

1.1	Vestiges laissés par le régime seigneurial	669
1.2	Billets de location et lettres patentes dans les cantons	672
2.	Réserve des trois chaînes	678
3.	Propriété du lit des lacs et des cours d'eau	683
3.1	Critère de la <i>navigabilité</i>	684
3.2	Dérogations aux principes généraux	691
3.3	Interprétation des titres	694
3.4	Délimitation des propriétés riveraines	699
4.	Droits miniers	702
5.	Droit de l'environnement	704
5.1	Terrain contaminé	704
5.2	Rives, littoral et plaines inondables	704
5.3	Aires protégées	706
5.4	Zonage environnemental	706
5.5	Servitude d'environnement	707
	CONCLUSION	709
	ANNEXES	711
	BIBLIOGRAPHIE	785
	TABLE DE LA LÉGISLATION	827
	TABLE DE LA JURISPRUDENCE	899
	INDEX ANALYTIQUE	927