

## TABLE DES MATIÈRES

<b>INTRODUCTION</b> . . . . .	1
<b>CHAPITRE 1- INSTRUMENTS DE TRAVAIL</b> . . . . .	13
I- Registres afférents à l'examen des titres immobiliers . . . . .	13
A. Livre de présentation . . . . .	16
B. Registre foncier . . . . .	16
1. Index des noms . . . . .	17
2. Index des immeubles . . . . .	19
3. Registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État (et répertoire des titulaires de droits réels) . . . . .	20
a) Substitut du registre minier . . . . .	20
b) Règles applicables . . . . .	22
4. Registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré (et répertoire des titulaires de droits réels) . . . . .	24
a) Nouveau registre . . . . .	24
b) Règles applicables . . . . .	26
C. Registre des mentions . . . . .	27
D. Répertoire des adresses . . . . .	28
E. Plan cadastral . . . . .	28
II- Copies de documents et états certifiées . . . . .	30

III-	Titres à retenir (période à couvrir par l'examen lui-même) . . . . .	31
	A. Sous le <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	32
	B. Sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	33
IV-	Certificat de localisation . . . . .	37
	A. Définition et illustration du certificat de localisation. . . . .	37
	B. Valeur juridique du certificat . . . . .	38
	C. Utilité du certificat . . . . .	38
	D. Portée du certificat de localisation. . . . .	39
	E. Danger de ne pas l'exiger. . . . .	41
	<b>CHAPITRE 2- THÉORIE DES NULLITÉS ET TRANSFERT DE LA PROPRIÉTÉ. . . . .</b>	<b>43</b>
I-	Nullité . . . . .	43
II-	Résolution . . . . .	45
III-	Inopposabilité . . . . .	48
IV-	Nullité absolue, nullité relative . . . . .	50
	<b>CHAPITRE 3- CONDITIONS DE FORME ET VALIDITÉ DES ACTES . . . . .</b>	<b>53</b>
I-	Principe : le consensualisme . . . . .	53
	A. Consensualisme. . . . .	53
	B. Nécessité d'un écrit . . . . .	53
	C. Utilité des articles 1221 C.c.B.-C. et 2826 C.c.Q. . . . .	54
II-	Exception : le formalisme . . . . .	54
	A. Formalisme en vue de la publicité des droits . . . . .	54
	1. Selon le <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	54
	2. Selon le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	55
	a) Acte ou extrait authentique . . . . .	56

---

(i) Acte notarié . . . . .	56
(ii) Acte sous seing privé . . . . .	58
(iii) Cas particuliers . . . . .	59
b) Sommaire . . . . .	60
c) Avis . . . . .	61
B. Formalisme édicté par le législateur quant à la nature des actes . . . . .	61
1. Avant le 1 <sup>er</sup> janvier 1994 . . . . .	62
a) Actes authentiques (sans plus de précision) . . . . .	62
b) Actes notariés, soit en brevet, soit en minute . . . . .	62
c) Actes notariés, nécessairement en minute . . . . .	63
2. Depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 1994 . . . . .	65
3. Formalisme et droit transitoire . . . . .	67
C. Formalisme édicté par le législateur quant à l'authenticité . . . . .	67
D. Formalisme particulier du testament notarié (art. 843 et s. C.c.B.-C. et 716 et s. C.c.Q.) . . . . .	72
1. Conditions de validité . . . . .	72
a) Avant le 1 <sup>er</sup> janvier 1994 . . . . .	72
b) Depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 1994 . . . . .	75
2. Mesures de souplesse pouvant atténuer le formalisme . . . . .	76
E. Difficultés, faux problèmes et problèmes réels . . . . .	78
<b>CHAPITRE 4- CHAÎNE DES TITRES . . . . .</b>	<b>81</b>
I- Définition et illustration . . . . .	81
II- Confection et embûches . . . . .	81
A. Index des immeubles et emploi de l'abréviation « et al. » . . . . .	81

B. Même nom de père en fils . . . . .	82
C. Entrées et ordre de présentation. . . . .	82
D. Aliénation du bien d'autrui. . . . .	83
E. Impact du dernier paragraphe de l'article 2098 C.c.B.-C. (ou art. 2948 C.c.Q.) . . . . .	83
1. Avant le 1 <sup>er</sup> janvier 1994. . . . .	83
2. Depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 1994 . . . . .	86
F. Transactions multiples entre les mêmes parties sur différentes parties du lot . . . . .	86
III- Maillon manquant . . . . .	87
A. Document retracé. . . . .	88
B. Inexistence ou impossibilité de retracer un document . . . . .	91
1. Possibilité de rejoindre le dernier véritable propriétaire détenant un titre dûment publié . . .	91
2. Impossibilité de rejoindre le dernier véritable propriétaire détenant un titre dûment publié . . .	92
a) Pour cause de décès . . . . .	92
b) Pour tout autre motif . . . . .	93
IV- Prescription et maillon manquant . . . . .	93
A. Prescription et précarité . . . . .	94
B. Qualités requises pour une possession utile . . . . .	94
C. Délais de la prescription acquisitive. . . . .	94
D. Jonction des possessions en vue de la prescription . . .	97
1. Possessions antérieures au 1 <sup>er</sup> janvier 1994 (art. 2200 C.c.B.-C.) . . . . .	97
2. Possessions à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 1994 (art. 2912 C.c.Q.) . . . . .	97
E. Exemples d'application de la prescription. . . . .	98

1.	Prescription acquise avant le 1 <sup>er</sup> janvier 1994 (art. 143, al. 2 de la Loi sur l'application) . . . . .	98
a)	Prescription trentenaire de droit commun (art. 2242 C.c.B.-C.) . . . . .	98
(i)	Sans jonction de possession . . . . .	98
(ii)	Avec jonction de possession . . . . .	98
b)	Prescription décennale avec titre translatif et bonne foi (art. 2251 C.c.B.-C.) . . . . .	99
(i)	Sans jonction de possession . . . . .	99
(ii)	Avec jonction de possession . . . . .	100
2.	Prescription non acquise le 1 <sup>er</sup> janvier 1994. . . . .	100
a)	Application du délai du <i>Code civil du</i> <i>Québec</i> . . . . .	100
b)	Maintien des anciens délais du <i>Code civil</i> <i>du Bas-Canada</i> . . . . .	101
(i)	Délai trentenaire . . . . .	101
(ii)	Délai décennal . . . . .	101
V-	Double aliénation et double chaîne . . . . .	102
<b>CHAPITRE 5- DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE</b>		
<b>OBJET DE L'EXAMEN . . . . .</b>		<b>105</b>
I-	Rappel des exigences de la loi en matière d'identification d'un immeuble . . . . .	105
A.	Identification des immeubles sous le <i>Code civil du</i> <i>Bas-Canada</i> . . . . .	106
1.	Plan originaire de cadastre. . . . .	107
2.	Plan de subdivision du particulier . . . . .	108
3.	Correction et annulation . . . . .	108
4.	Remplacement. . . . .	109

B.	Identification des immeubles sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	109
II-	Processus de la mise à jour du cadastre : la rénovation cadastrale . . . . .	113
A.	Principales étapes de la rénovation cadastrale . . . . .	113
B.	Présentation du plan de rénovation . . . . .	115
C.	Incidences du <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	115
D.	Correction de certaines irrégularités . . . . .	117
1.	<i>Loi favorisant la réforme du cadastre québécois</i> . . . . .	117
2.	<i>Loi sur les titres de propriété dans certains districts électoraux</i> . . . . .	118
III-	Désignations d'un immeuble sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	119
A.	Immeuble immatriculé . . . . .	120
1.	Lot complet . . . . .	120
a)	Cadastre désigné erronément . . . . .	121
b)	Lot inexistant . . . . .	121
c)	Désignation en chiffres . . . . .	121
d)	Énumération abrégée des lots . . . . .	121
e)	Désignation annexée . . . . .	122
2.	Partie de lot . . . . .	122
a)	Aliénation . . . . .	122
b)	Désignation . . . . .	123
B.	Immeuble non immatriculé . . . . .	125
IV-	Problématique relative aux désignations d'immeubles sous le C.c.B.-C. et le C.c.Q. . . . .	125
A.	Désignation et concordance des différentes parties de lot . . . . .	126

---

B. Outils de contrôle . . . . .	127
C. Désignation et erreur dans le numéro apparaissant à l'acte . . . . .	129
1. Désignation par partie de lot lorsque déjà subdivisé. . . . .	129
2. Désignation par l'emploi d'un numéro annulé. . . . .	130
3. Désignation par l'emploi d'un mauvais numéro mais qui existe . . . . .	130
4. Désignation par l'emploi d'un numéro de subdivision, avant le dépôt de la subdivision . . . . .	131
5. Désignation par l'emploi d'un numéro de subdivision jamais déposée. . . . .	132
6. Désignation par l'emploi de la désignation et comme partie de lot et comme subdivision . . . . .	133
D. Désignation avec les tenants et les aboutissants . . . . .	134
1. Façon de les donner . . . . .	134
2. Méthodes parfois utilisées et leur valeur . . . . .	137
3. Désignation par fractionnement . . . . .	137
4. Désignation par distraction . . . . .	138
5. Désignation par les propriétaires voisins . . . . .	139
6. Ancien article 15 de la <i>Loi sur le cadastre</i> . . . . .	140
E. Problèmes d'inscription suscités par l'entrée en vigueur d'un plan de rénovation cadastrale . . . . .	140
V- Correction d'une désignation par avis cadastral ou par sommaire . . . . .	142
A. Sous le <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	142
B. Sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	143
1. Avis de cadastre. . . . .	143
a) Cas d'application . . . . .	144

2. Sommaire . . . . .	146
VI- DÉSIGNATION ET CONTENANCE . . . . .	147
A. Mesures françaises versus mesures anglaises . . . . .	147
B. Empiètement . . . . .	148
<b>CHAPITRE 6- DROIT DES PARTIES DANS LES ACTES À TITRE ONÉREUX. . . . .</b>	<b>151</b>
SECTION 1- MUTATIONS ASSORTIES DE CONDITIONS. . . . .	151
I- Condition suspensive . . . . .	152
A. Définition . . . . .	152
B. Difficulté de la détecter . . . . .	152
1. Document insuffisant pour opérer le transfert de propriété . . . . .	153
2. Document suffisant pour opérer le transfert de propriété. . . . .	154
C. Illustration particulière : ancienne clause de dation en paiement . . . . .	157
1. Mécanismes de la clause de dation en paiement. . . . .	157
a) Dation volontaire sans avis de 60 jours . . . . .	158
b) Dation volontaire durant le délai imparti dans l'avis dûment signifié. . . . .	160
c) Dation faite après avis et une fois écoulé le délai de 60 jours . . . . .	162
2. Clause de dation en paiement et droit transitoire . . . . .	162
II- Condition ou clause résolutoire stipulée dans un acte de vente . . . . .	166
A. Définition . . . . .	166
B. Contraintes imposées par le législateur . . . . .	166
1. Sous le <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	166



2.	Sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	169
C.	Modes d'exécution de la clause résolutoire. . . . .	171
D.	Clause résolutoire et droit transitoire . . . . .	173
E.	Radiation de la condition résolutoire et des droits éteints par l'exercice de cette clause . . . . .	175
III-	Vente avec faculté de rachat (vente à réméré) . . . . .	176
A.	Sous le <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	176
1.	Définition, illustration et objet . . . . .	176
2.	Effet sur les titres . . . . .	177
a)	Durant le délai stipulé . . . . .	177
b)	Après l'expiration du délai stipulé. . . . .	178
B.	Sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	181
C.	Modes d'exécution du rachat ou réméré . . . . .	185
D.	Faculté de rachat (réméré) et droit transitoire . . . . .	186
E.	Radiation de la faculté de rachat (réméré) et des droits éteints par l'exercice de ce droit . . . . .	187
IV-	Dation en paiement suivant l'article 1799 C.c.Q. . . . .	188
V-	Droit de reprise (droit de répétition) des coéchangistes . . . . .	190
A.	Définition et illustration . . . . .	190
B.	Domaine d'application . . . . .	191
1.	Double vente . . . . .	191
2.	Transfert de la propriété d'un immeuble moyennant une contrepartie payable en actions . . . . .	191
C.	Automaticité du droit . . . . .	195
D.	Droit de reprise (répétition) et droit transitoire . . . . .	196
	SECTION 2- MUTATIONS FORCÉES . . . . .	196
I-	Vente en justice (décret). . . . .	196

A.	Valeur du titre accordé à l'adjudicataire . . . . .	197
B.	Effet du décret . . . . .	199
II-	Prise en paiement . . . . .	200
A.	Conditions et modalités d'exercice . . . . .	200
B.	Effets de la prise en paiement . . . . .	202
1.	Délaissement volontaire . . . . .	203
2.	Délaissement forcé . . . . .	205
III-	Vente sous contrôle de justice . . . . .	207
A.	Conditions et modalités d'exercice . . . . .	207
B.	Effets de la vente sous contrôle de justice . . . . .	209
IV-	Vente par le créancier . . . . .	211
V-	Prise de possession à des fins d'administration . . . . .	212
VI-	Vente pour taxes . . . . .	213
A.	Valeur du titre conféré et effet . . . . .	214
B.	Déroulement de la vente pour taxes . . . . .	217
VII-	Vente par le syndic de faillite . . . . .	220
A.	Procédure précédant la vente . . . . .	220
B.	Formalités de la vente . . . . .	221
VIII-	<i>Loi sur les constituts ou sur le régime de tenure</i> . . . . .	223
A.	Domaine d'application . . . . .	223
B.	Procédure . . . . .	224
C.	Effet de la procédure . . . . .	225
D.	Loi sur les constituts et droit transitoire . . . . .	225
IX-	Expropriation . . . . .	226
A.	Règles applicables avant le 1 <sup>er</sup> avril 1976 . . . . .	226

B.	Règles applicables du 1 <sup>er</sup> avril 1976 au 1 <sup>er</sup> octobre 1983 . . . . .	227
C.	Règles applicables depuis le 1 <sup>er</sup> octobre 1983 . . . . .	228
D.	Réserves et plans d'homologation . . . . .	229
SECTION 3-	CONTRATS AUTORISÉS . . . . .	230
I-	Interventions gouvernementales directes ou déléguées . . . . .	231
A.	Justifiées par l'emploi de deniers publics ou l'intérêt pour le domaine public ou le patrimoine . . . . .	231
B.	Justifiées par la nécessité de gérer le territoire et l'habitation . . . . .	240
C.	Justifiées par la nécessité de contrôler les mandataires du gouvernement . . . . .	244
II-	Autres interventions hiérarchiques. . . . .	248
III-	Pouvoirs limités en fonction des buts autorisés . . . . .	250
SECTION 4-	BORNAGE. . . . .	251
I-	Valeur intrinsèque. . . . .	251
II-	Opposabilité . . . . .	252
<b>CHAPITRE 7-</b>	<b>DROIT DES PARTIES DANS LES ACTES À TITRE GRATUIT . . . . .</b>	<b>255</b>
SECTION 1-	DONATIONS ENTRE VIFS . . . . .	255
I.	Exigences relatives à la capacité . . . . .	256
A.	Sous le <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	256
B.	Sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	257
C.	Droit transitoire . . . . .	257
II.	Exigences relatives à la forme . . . . .	258
A.	Sous le <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	258
B.	Sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	258

C. Droit transitoire . . . . .	259
III. Exigences relatives à la publicité . . . . .	259
A. Sous le <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	259
B. Sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	261
C. Droit transitoire . . . . .	261
IV. Exigences entourant la volonté du disposant . . . . .	262
A. Condition impossible ou illicite . . . . .	262
1. Sous le <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	262
2. Sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	263
3. Droit transitoire . . . . .	264
B. Condition permise dans les donations . . . . .	264
1. Sous le <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	264
2. Sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	266
3. Droit transitoire . . . . .	268
C. Condition résolutoire visant l'inexécution des charges . . . . .	269
1. Sous le <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	269
2. Sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	270
3. Droit transitoire . . . . .	271
D. Condition résolutoire pour des motifs autres que l'inexécution des charges . . . . .	271
1. Sous le <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	271
2. Sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	272
3. Droit transitoire . . . . .	273
E. Stipulation d'inaliénabilité (prohibition d'aliéner) . . . . .	273
1. Sous le <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	273
a) Simple conseil (art. 972.1 C.c.B.-C. <i>in fine</i> ) . . . . .	274

b)	Prohibition d'aliéner comportant droit de retour (art. 972, al. 2 C.c.B.-C.) . . . . .	274
c)	Prohibition confirmative d'une substitution. . . . .	276
d)	Prohibition d'aliéner constituant une substitution (art. 973, 971.2 C.c.B.-C.) . . . . .	277
e)	Prohibition d'aliéner sans le consentement du donateur . . . . .	278
f)	Prohibition de tester . . . . .	279
2.	Sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	281
3.	Droit transitoire. . . . .	284
F.	Substitution . . . . .	284
1.	Sous le <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	284
a)	Définition et implications . . . . .	284
b)	Difficile qualification de la substitution . . . . .	286
c)	Mécanismes de la substitution et applications . . . . .	288
d)	Substitution fidéicommissaire avec appelés non encore connus . . . . .	290
e)	Substitution fidéicommissaire avec faculté d'élire . . . . .	292
f)	Faculté d'élire permettant l'exclusion . . . . .	293
g)	Substitution conditionnelle (art. 929.3 C.c.B.-C.) . . . . .	293
h)	Substitution <i>de residuo</i> . . . . .	293
2.	Sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	294
a)	Maintien de l'institution . . . . .	294
b)	Rajeunissement de l'institution . . . . .	295
3.	Droit transitoire. . . . .	298

SECTION 2- TRANSMISSIONS PAR DÉCÈS . . . . .	299
I. Exigences du fisc. . . . .	299
II. Exigences du législateur . . . . .	300
A. Sous le <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	300
1. Succession testamentaire. . . . .	300
2. Succession légale ( <i>ab intestat</i> ) . . . . .	304
B. Sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	305
C. Droit transitoire . . . . .	308
<b>CHAPITRE 8- CAPACITÉ ET POUVOIRS LÉGAUX                   DES PARTIES . . . . .</b>	<b>309</b>
SECTION 1- ACTES POSÉS PAR REPRÉSENTATION . . . . .	312
I- Acte posé par le mandataire . . . . .	312
A. Procuration . . . . .	313
1. Exigences de forme . . . . .	313
a) Procuration donnée en territoire québécois . . . . .	313
b) Procuration donnée à l'étranger selon les formalités de ce lieu . . . . .	315
2. Exigences de fond . . . . .	318
a) Le mandat doit être interprété de façon restrictive . . . . .	318
b) Le mandat doit être exprès. . . . .	319
c) Le mandat est toujours en vigueur . . . . .	321
3. Correctifs . . . . .	322
B. Mandat accordé dans l'éventualité de l'inaptitude . . . . .	323
1. Mandat donné en prévision de l'inaptitude . . . . .	324
2. Procuration générale avec clause d'inaptitude . . . . .	327

---

II-	Acte posé par l'exécuteur testamentaire ou le liquidateur . . . . .	328
	A. Sous le <i>Code civil du Bas-Canada</i> : exécuteur testamentaire . . . . .	329
	B. Sous le <i>Code civil du Québec</i> : le liquidateur. . . . .	331
	C. Exécuteurs, liquidateurs et droit transitoire . . . . .	336
III-	Acte posé par le fiduciaire. . . . .	337
	A. Vérification de l'existence de la fiducie. . . . .	337
	1. Sous le <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	338
	2. Sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	339
	B. Vérification des pouvoirs du fiduciaire. . . . .	341
	1. Sous le <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	341
	2. Sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	342
	C. Fiducie et droit transitoire . . . . .	345
IV-	Acte posé pour le compte d'une personne morale . . . . .	345
	A. Vérification de la loi constitutive . . . . .	347
	B. Vérification de l'existence légale de la personne morale . . . . .	348
	C. Vérification du règlement ou de la résolution proprement dits . . . . .	349
	D. <i>Loi sur la mainmorte</i> . . . . .	352
V-	Acte posé pour le compte d'une société . . . . .	353
	A. Vérification des pouvoirs d'acquisition . . . . .	358
	B. Vérification des pouvoirs d'aliénation . . . . .	358
	C. Droit transitoire . . . . .	360
VI-	Actes posés par le représentant d'un mineur ou d'un majeur inapte. . . . .	361
	A. Avant le 1 <sup>er</sup> janvier 1994 . . . . .	362

---

B. Depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 1994. . . . .	364
VII- Acte posé sans instrument : mention « <i>in trust</i> » . . . . .	365
VIII- Acte posé pour le compte d'un syndicat de copropriété . . . . .	369
A. Vérification de l'existence légale du syndicat des copropriétaires. . . . .	370
B. Vérification du contenu de la déclaration de copropriété. . . . .	372
C. Vérification des pouvoirs du représentant. . . . .	375
D. Droit transitoire. . . . .	376
SECTION 2- ACTES POSÉS EN SITUATION DE CONFLIT D'INTÉRÊTS . . . . .	377
SECTION 3- ACTES CONSENTIS PAR LES CONJOINTS. . . . .	378
<b>Sous-section 1- Actes consentis par les conjoints en                         faveur des tiers . . . . .</b>	<b>380</b>
I- Capacité et pouvoirs d'aliénation pendant le mariage . . . . .	381
A. Préambule sur le droit transitoire et la méthodologie. . . . .	381
1. Droit transitoire. . . . .	381
a) Confirmation de la non-rétroactivité de la loi nouvelle . . . . .	381
b) Principe de l'effet immédiat . . . . .	383
c) Mesure exceptionnelle prévue à l'article 7 de la Loi sur l'application . . . . .	386
2. Méthodologie . . . . .	387
B. Contraventions aux exigences de capacité et de pouvoirs d'aliénation . . . . .	390
1. Avant le 1 <sup>er</sup> juillet 1964. . . . .	390
a) Sous un régime de communauté de biens . . . . .	391



---

(i)	Pouvoirs du mari sur les immeubles communs . . . . .	391
(ii)	Absence de pouvoir de la femme sur les immeubles communs . . . . .	393
(iii)	Pouvoirs de la femme commune sur ses immeubles propres . . . . .	394
(iv)	Pouvoirs du mari commun sur les immeubles propres de sa femme . . . . .	395
(v)	Pouvoirs de la femme commune sur ses immeubles réservés. . . . .	396
b)	Sous un régime de séparation de biens . . . . .	397
(i)	Pouvoirs de la femme séparée de biens sur ses immeubles personnels . . . . .	397
(ii)	Pouvoirs de la femme séparée de biens sur ses immeubles réservés . . . . .	401
2.	Du 1 <sup>er</sup> juillet 1964 au 1 <sup>er</sup> juillet 1970 . . . . .	401
a)	Sous un régime de communauté de biens . . . . .	402
(i)	Pouvoirs du mari sur les immeubles communs . . . . .	402
(ii)	Pouvoirs de la femme commune sur ses immeubles propres . . . . .	404
(iii)	Pouvoirs de la femme commune sur ses immeubles réservés. . . . .	405
b)	Sous un régime de séparation de biens . . . . .	406
3.	Du 1 <sup>er</sup> juillet 1970 à aujourd'hui . . . . .	406
a)	Sous un régime de communauté de meubles et acquêts . . . . .	408
(i)	Pouvoirs du mari sur les immeubles communs . . . . .	408
(ii)	Pouvoirs de la femme commune sur ses immeubles réservés. . . . .	409

b)	Sous un régime de séparation de biens . . . .	409
c)	Sous un régime de société d'acquêts . . . . .	409
d)	Union civile . . . . .	410
4.	Protection de la résidence familiale . . . . .	411
C.	Régimes matrimoniaux étrangers et examen des titres . . . . .	413
II-	Impact de la dissolution du régime matrimonial sur les pouvoirs d'aliénation des époux . . . . .	414
A.	Préambule sur l'indivision en société d'acquêts et sur la rétroactivité des dissolutions de régime matrimonial . . . . .	415
1.	Dissolution de la société d'acquêts et indivision. . . . .	415
2.	Rétroactivité à la cessation de la vie commune et inopposabilité aux tiers . . . . .	420
a)	Aliénation immobilière durant le régime . . . . .	424
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 . . . . .	428
c)	Acquisition immobilière entre le jugement conditionnel et le jugement irrévocable de divorce . . . . .	439
B.	Impact de la dissolution en fonction de la législation de l'époque où elle se produit . . . . .	444
1.	Suivant jugement de séparation de biens . . . . .	444
a)	Avant le 1 <sup>er</sup> juillet 1970 . . . . .	444
b)	Du 1 <sup>er</sup> juillet 1970 au 2 avril 1981 . . . . .	446
c)	Depuis le 2 avril 1981 . . . . .	446
2.	Suivant jugement de séparation de corps . . . . .	450
a)	Jusqu'au 2 avril 1981 . . . . .	451

b) Du 2 avril 1981 au 1 <sup>er</sup> décembre 1982 . . . . .	452
c) Depuis le 1 <sup>er</sup> décembre 1982 . . . . .	453
3. Suivant jugement de divorce . . . . .	453
a) Jusqu'au 2 avril 1981 . . . . .	453
b) Du 2 avril 1981 au 1 <sup>er</sup> décembre 1982 . . . . .	453
c) Depuis le 1 <sup>er</sup> décembre 1982 . . . . .	454
d) Depuis le 1 <sup>er</sup> juin 1986 . . . . .	454
4. Suite à un changement conventionnel de régime . . . . .	455
a) Du 1 <sup>er</sup> juillet 1970 au 2 avril 1981 . . . . .	455
b) Depuis le 2 avril 1981 . . . . .	458
5. Suite à une attribution judiciaire . . . . .	458
6. Suite à la dissolution d'une union civile . . . . .	459
C. Impact de la dissolution d'un régime matrimonial étranger . . . . .	461
D. Conclusion . . . . .	461
<b>Sous-section 2- Actes consentis entre conjoints . . . . .</b>	<b>461</b>
I- Donations et ventes . . . . .	462
II- Dation en paiement entre époux . . . . .	464
<b>SECTION 4- ACTES CONSENTIS PAR LES INDIVISAIRES . . . . .</b>	<b>465</b>
<b>CHAPITRE 9- SÛRETÉS, DÉMEMBREMENTS DE LA PROPRIÉTÉ ET AUTRES DROITS AFFECTANT L'IMMEUBLE. . . . .</b>	<b>469</b>
I- Douaire . . . . .	469
II- Hypothèque . . . . .	470
A. Contrôle de l'existence de l'hypothèque . . . . .	470

B.	Modes habituels d'extinction et de radiation de l'hypothèque . . . . .	471
C.	Radiation des droits et mentions accessoires . . . . .	474
D.	Hypothèque légale de l'État et des personnes morales de droit public . . . . .	476
E.	Hypothèque légale de la construction . . . . .	477
F.	Hypothèque légale du syndicat des copropriétaires . . . . .	482
G.	Hypothèque légale résultant d'un jugement . . . . .	484
III-	Anciens privilèges publiés et leur sort sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	484
A.	Privilège du vendeur . . . . .	485
B.	Privilège du donateur . . . . .	487
C.	Privilège du copartageant. . . . .	489
D.	Privilège de l'échangiste . . . . .	489
IV-	Anciens privilèges non sujets à la publicité et leur sort sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	490
A.	Conversion en priorités . . . . .	490
B.	Statut particulier de la priorité se rapportant aux créances des municipalités et des commissions scolaires pour les impôts fonciers. . . . .	492
V-	Servitude . . . . .	493
A.	Établissement de la servitude . . . . .	494
B.	Publicité . . . . .	495
C.	Qualification. . . . .	498
1.	Servitude « réelle » . . . . .	498
2.	« Servitude personnelle » ou démembrement innommé. . . . .	504
3.	Obligation personnelle . . . . .	506
4.	Règles d'interprétation . . . . .	508

D. Extinction de la servitude . . . . .	510
E. Conditions de service d'électricité . . . . .	511
VI- Droit d'usage (ancien droit d'habitation) et usufruit . . . . .	511
VII- Emphytéose . . . . .	512
VIII- Rente foncière . . . . .	514
IX- Hypothèques et autres sûretés de droit statutaire. . . . .	515
A. Créances de l'État . . . . .	515
B. Créances des municipalités pour des taxes autres que foncières . . . . .	516
X- Droits résultant de la <i>Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz dans certains immeubles</i> (L.R.Q., c. M-37) . . . . .	517
XI- Autres droits affectant l'immeuble . . . . .	518
<b>CHAPITRE 10- DOMANIALITÉ ET RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ. . . . .</b>	
I- Concession des terres . . . . .	519
A. Vestiges laissés par le régime seigneurial . . . . .	519
B. Billets de location et lettres patentes dans les cantons . . . . .	522
II- Réserve des trois chaînes . . . . .	526
III- Propriété du lit des lacs et des cours d'eau . . . . .	531
A. Critère de la <i>navigabilité</i> . . . . .	531
B. Dérogations aux principes généraux . . . . .	538
C. Interprétation des titres . . . . .	540
D. Délimitation des propriétés riveraines . . . . .	545
IV- Droits miniers . . . . .	547
<b>CONCLUSION . . . . .</b>	<b>549</b>

ANNEXES . . . . .	551
BIBLIOGRAPHIE . . . . .	619
TABLE DE LA LÉGISLATION. . . . .	653
TABLE DE LA JURISPRUDENCE . . . . .	715
INDEX ANALYTIQUE . . . . .	733