

T-3045-76

T-3045-76

**The Queen (Creditor-applicant)**

v.

**Couillard Enterprises (Division Construction) Inc. (Debtor-respondent)**

and

**Entrepot Colbert Inc. (Objector)**

and

**Registrar of the registration division of Quebec City (Mis-en-cause)**

Trial Division, Marceau J.—Quebec, March 22; Ottawa, April 14, 1977.

*Procedure — Rule 2400 — Interest required to object to judgment — Whether or not interests of judgment debtor and "third party purchaser" be recognized — Jurisdiction — Court power to charge land — Rule 2400 order imposing charge on land of debtor-respondent — Objection — Lands sold to third party — Deed to third party not recognized — Federal Court Rule 2400 — Federal Court Act, R.S.C. 1970 (2nd Supp.), c. 10, s. 56 — Quebec Civil Code, arts. 2098, 2130, 2166, 2167, 2168, 2176a — Cadastre Act, R.S.Q. 1964, c. 320, ss. 14 and 15.*

When the creditor-applicant obtained an order under Rule 2400 imposing a charge (show cause) on the lands of the debtor-respondent, the respondent objected arguing the lands had been sold and the charge could not attach. The respondent's deed to the third party purchaser had not been registered when the applicant filed the Rule 2400 application. Another order granted the respondent the opportunity to dispute the application for a final order in writing. The respondent, on filing its written dispute, impleaded the objector. The applicant then filed a written dispute seeking the Court's dismissal of the respondent's dispute.

*Held*, the application is granted. Rule 2400 gives the Court the power to charge land until a judgment is paid, and although the Court cannot refuse to exercise this power because of a dispute, it must consider the dispute's merits. Since the *Federal Court Rules* for executing judgments must be complemented by the rules of the province where the land lies, a Rule 2400 application must recognize the rights of both the judgment debtor and the third party purchaser because of the similarity of Rule 2400 to the operation of certain legal concepts in Quebec. Under the *Quebec Civil Code*, the ranking of interests in land depends on the deed's registration date, without regard to prior possession; a purchaser-vendor cannot confer a sustainable title until his own title has been registered. The 1974 deed

**La Reine (Créancière-requérante)**

c.

**a Couillard Entreprises (Division Construction) Inc. (Débitrice-intimée)**

et

**b Entrepot Colbert Inc. (Opposante)**

et

**Le registrateur de la division d'enregistrement du Québec (Mis-en-cause)**

c Division de première instance, le juge Marceau—Québec, le 22 mars; Ottawa, le 14 avril 1977.

*Procédure — Règle 2400 — Intérêt requis pour s'opposer au jugement — Faut-il reconnaître au débiteur en vertu du jugement et au «tiers acquéreur» l'intérêt requis pour s'opposer au jugement? — Jurisdiction — Pouvoir de la Cour de constituer une charge immobilière — Ordonnance, rendue sous l'autorité de la Règle 2400, de constitution de charge immobilière sur des immeubles appartenant à la débitrice-intimée — Contestation — Immeubles vendus à l'opposante — Acte de vente auquel est intervenue l'opposante non reconnu — Règle 2400 de la Cour fédérale — Loi sur la Cour fédérale, S.R.C. 1970 (2<sup>e</sup> Supp.), c. 10, art. 56 — Code civil du Québec, art. 2098, 2130, 2166, 2167, 2168, 2176a — Loi du cadastre, S.R.Q. 1964, c. 320, art. 14 et 15.*

A la suite d'une ordonnance provisoire obtenue par la créancière-requérante et rendue sous l'autorité de la Règle 2400 et aux termes de laquelle des immeubles appartenant à la débitrice-intimée ont été affectés d'un privilège, il y eut contestation de la part de l'intimée: cette dernière a allégué la vente desdits immeubles et le fait qu'ils ne devaient pas être affectés d'un privilège. Au moment où la requérante a déposé sa demande introduite en vertu de la Règle 2400, l'acte de vente entre l'intimée et l'opposante n'avait pas été enregistré. Aux termes d'une autre ordonnance, l'intimée s'est vue accorder le droit de contester par écrit la requête pour ordonnance définitive. Dans sa contestation écrite, l'intimée a joint à la procédure l'opposante. La requérante, à son tour, produisit par la suite une réponse écrite demandant le rejet de la contestation de l'intimée.

*Arrêt*: la requête est accueillie. La Règle 2400 donne à la Cour le pouvoir de constituer une charge immobilière jusqu'à ce que le montant dû en conséquence d'un jugement rendu par elle soit payé et, bien que la Cour ne puisse refuser d'exercer ce pouvoir au vu d'une contestation, elle doit considérer le bien-fondé de cette dernière. Puisque les *Règles de la Cour fédérale* en matière d'exécution de jugement doivent être complétées par celles qui prévalent dans la province où se trouvent les immeubles, une demande présentée en vertu de la Règle 2400 doit reconnaître le droit du débiteur en vertu d'un jugement aussi bien que celui du tiers acquéreur à cause de la similitude entre la Règle 2400 et certains principes juridiques québécois. Aux termes du *Code civil* de la province de Québec, le rang des

for the lots in question, put forward by the respondent and the objector, could not be registered. The lots, therefore, still belonged to the respondent on the date of the show cause, and a charge could attach. The reference to the 1974 unsealed deed in a subsequently registered deed changes nothing, despite the constructive notice, because of the absence of fraud.

*Adam v. Flanders* (1879) 25 L.C.J. 25 (C.A.); *Banque de Montréal v. St. Gelais* [1966] Q.B. 365, affirmed [1968] S.C.R. 183, followed.

#### APPLICATION.

#### COUNSEL:

*Claude Joyal* for creditor-applicant.  
*Michel Demers* for debtor-respondent and objector.

#### SOLICITORS:

*Deputy Attorney General of Canada* for creditor-applicant.  
*Létourneau, Stein, Marseille, Delisle & LaRue*, Quebec, for debtor-respondent and objector.

*The following is the English version of the reasons for order rendered by*

MARCEAU J.: On September 2, 1976 applicant, the creditor under a judgment of this Court, obtained an order imposing a charge (order to show cause) on the land described in her application as the property of respondent, the debtor under the said judgment. The disposing portion of this order, made under the authority of section 2400 of the *General Rules and Orders of the Federal Court*, was written in the usual terms, as follows:

[TRANSLATION] IT IS ORDERED THAT unless sufficient cause to the contrary be shown before the Federal Court of Canada, sitting at Quebec City, at 25 rue St-Louis, on the 21st day of October, 1976, at ten o'clock, the said land shall, and it is ordered that in the meantime it do, stand charged with the payment of \$61,922.79 due on the said judgment, and with the payment of interest at the rate of six per cent per annum on the sum of \$55,103.72, from the 21st day of July 1976 until the date of payment, together with the costs of this application.

hypothèques dépend de la date de l'enregistrement de l'acte, sans égard à l'antériorité de la possession; un acquéreur qui projette de vendre son immeuble ne peut conférer aucun titre de propriété opposable tant qu'il n'a pas fait enregistrer son titre. L'acte de 1974 couvrant les lots en question, invoqué par l'intimée et l'opposante, n'a pu être enregistré. Par conséquent, l'intimée était encore propriétaire desdits lots à la date de l'ordonnance provisoire, et il pouvait être constituée une charge immobilière. Le fait que l'acte sous seing privé de 1974 ait été mentionné dans un autre acte subséquent enregistré n'y change rien, même si la requérante a pu en avoir ainsi indirectement pris connaissance puisqu'il n'est pas ici question de fraude.

Arrêts suivis: *Adam c. Flanders* (1879) 25 L.C.J. 25 (C.A.); *Banque de Montréal c. St. Gelais* [1966] B.R. 365, confirmé par [1968] R.C.S. 183.

#### DEMANDE.

#### AVOCATS:

*Claude Joyal* pour la créancière-requérante.  
*Michel Demers* pour la débitrice-intimée et l'opposante.

#### PROCUREURS:

*Le sous-procureur général du Canada* pour la créancière-requérante.  
*Létourneau, Stein, Marseille, Delisle & LaRue*, Québec, pour la débitrice-intimée et l'opposante.

*Voici les motifs de l'ordonnance rendus en français par*

LE JUGE MARCEAU: Le 2 septembre 1976, la requérante, créancière aux termes d'un jugement de cette cour, obtenait une ordonnance provisoire de constitution de charge immobilière sur des biens-fonds décrits à sa requête comme étant la propriété de l'intimée, débitrice aux termes dudit jugement. Le dispositif de cette ordonnance, rendue sous l'autorité de l'article 2400 des *Règles et Ordonnances générales de la Cour fédérale*, était libellé dans les termes habituels que voici:

IL EST ORDONNÉ QUE si des raisons suffisantes pour justifier une décision contraire ne sont pas exposées devant la Cour Fédérale du Canada, siégeant à Québec, au 25 rue St-Louis, le 21<sup>e</sup> jour d'octobre 1976 à dix heures, lesdits immeubles soient affectés d'un privilège pour le paiement de \$61,922.79 restant à payer en conséquence dudit jugement de même que pour le paiement des intérêts au taux de 6% l'an sur la somme de \$55,103.72 à compter du 21<sup>ème</sup> jour de juillet 1976 jusqu'à la date du paiement ainsi que les frais afférents à la présente ordonnance; il est en outre ordonné que ce privilège subsiste jusqu'à l'audition des raisons susmentionnées.

On October 21, 1976, respondent was granted by another order of the Court the right to dispute in writing the application for a final order, setting out [TRANSLATION] "the reasons for which the property described ... should not be affected by a privilege". Several days later, it filed a written dispute in which it joined another corporation which it impleaded as objector. Its claim was, in effect, that the property involved was no longer its property, but had become that of the objector. Applicant, in turn, then filed a written reply seeking a dismissal of the dispute, and the incidental issue thus defined was submitted to this Court for decision.

I have mentioned these details on the status of the record to better clarify the unusual problems which it raises and to facilitate discussion of them.

First, on the procedural level, the respective situations of the parties is not very clear. It may be asked, on the one hand, whether respondent has the required interest to dispute, its claim being simply that it is not the owner of the lots subject to charge, and it makes no further claim; it may, on the other hand, be asked whether the objector can, for its part, have the required status, after simply being joined in the pleadings as though it were a party to them.

In fact, the ambiguity of the situation comes from the completely exceptional nature—especially from the point of view of Quebec law—of the provisions of rule of practice 2400, on which the application relies. This is not a case of a seizure of immovable property, but the charging order sought will have a wider scope than the registration of a judicial hypothec provided for by the *Civil Code* of Quebec (article 2034 *et seq.* and article 2121). Paragraph (9) of rule of practice 2400 states, "A charge imposed by an order under paragraph (1) made absolute under this rule shall have the same effect, and the judgment creditor in whose favour it is made shall have the same remedies for enforcing it, as if it were a valid charge effectively made by the judgment debtor." An application under rule of practice 2400, in my opinion, has some of the characteristics of both a judicial hypothec and a hypothecary action limited to conclusions of a declaration of hypothec, and

Le 21 octobre 1976, l'intimée se voyait accorder par une autre ordonnance de la Cour le droit de contester par écrit la requête pour ordonnance définitive en exposant «les raisons pour lesquelles les immeubles décrits ... ne devraient pas être affectés par un privilège». Effectivement, elle produisit quelques jours plus tard une contestation écrite à laquelle elle associa une autre corporation qu'elle présenta à la procédure comme opposante. Sa prétention en effet était que les immeubles visés n'étaient plus sa propriété, mais étaient devenus celle de l'opposante. La requérante, à son tour, produisit par la suite une réponse écrite demandant le rejet de la contestation et le litige incident ainsi défini me fut soumis pour adjudication.

Si j'ai tenu à fournir ces précisions sur l'état du dossier, c'est pour mieux mettre en lumière les problèmes inusités que ce dernier soulève et en faciliter la discussion.

Sur le plan procédure d'abord, la situation respective des parties paraît peu claire. On peut se demander d'une part si l'intimée a l'intérêt requis pour contester, sa prétention étant tout simplement qu'elle n'est pas propriétaire des lots affectés sans autre allégation; on peut se demander d'autre part si l'opposante de son côté peut avoir le statut requis après avoir été simplement jointe à la procédure comme si elle en était partie.

En fait, l'ambiguïté de la situation vient du caractère tout à fait exceptionnel—surtout dans l'optique du droit québécois—des dispositions de cette règle de pratique 2400 sur laquelle s'appuie la requête. Il ne s'agit pas ici d'une saisie-exécution immobilière, mais l'ordonnance de constitution de charge recherchée aura une portée plus grande que n'en a l'enregistrement d'une hypothèque judiciaire comme le prévoit le *Code civil* de la province de Québec (article 2034 *et s.* et article 2121 du *Code civil*). «Une charge constituée par une ordonnance en vertu du paragraphe (1) rendue définitive en vertu de cette Règle [dit en effet le paragraphe (9) de la règle de pratique 2400] a le même effet que s'il s'agissait d'une charge valide accordée en réalité par le débiteur, et la personne créancière aux termes du jugement en faveur de laquelle elle est accordée possède les mêmes recours pour la faire valoir.» Une requête sous la règle de pratique 2400 participe à mon avis à la

this is why I believe that in a case such as the one submitted here the interest required to object to the judgment must be recognized for the debtor under the judgment as well as the third party who claims to be the purchaser.

Moreover, the rules of practice of this Court, in the matter of execution of judgments, must be complemented by those in force in the province in which the property involved is located (section 56 of the *Federal Court Act*); therefore, in my opinion, on the basis of certain provisions of the *Civil Code* of Quebec, it is necessary to validate the intervention of the objector, informal as it is, and allow it to participate as such in respondent's dispute. That disposes of the question of procedure.

A second more important initial problem immediately arises: that of jurisdiction. As with the first, the parties did not raise it themselves, but the Court cannot avoid asking whether it may decide on a question of the nature of the one submitted here. However, I have concluded that this jurisdictional question must receive a positive reply. Rule of practice 2400, adopted under the authority of the *Federal Court Act*, gives the Court the power to impose absolutely a charge on land, affecting certain land, until the amount due as the result of a judgment made by the Court is paid; the latter clearly cannot then refuse to exercise such a power merely because a dispute exists, and in the face of a dispute, it could not agree to exercise it without first considering the merits of such a dispute. It could not be denied jurisdiction to decide the merits of a dispute without rendering its power under Rule 2400 completely illusory. In the case at bar, the Court cannot allow the application and make the absolute order if it is satisfied that the debtor under the judgment to be executed is—or is considered to be—the owner of the property involved, which requires that it be able to decide on the claim of the third party-intervenor who claims to be the holder of a sustainable interest in that property.

It is therefore necessary to examine the basis of the dispute by respondent and the objector, and in

fois à un enregistrement d'hypothèque judiciaire et à une action hypothécaire qui se limiterait à des conclusions en déclaration d'hypothèque, et c'est pourquoi je crois que dans un cas comme celui qui se présente ici, il faut reconnaître au débiteur en vertu du jugement aussi bien qu'au tiers qui se prétend acquéreur l'intérêt requis pour s'y opposer.

Par ailleurs, les règles de pratique de cette cour doivent, en matière d'exécution de jugement, être complétées par celles qui prévalent dans la province où se trouvent les biens visés (article 56 de la *Loi sur la Cour fédérale*); aussi faut-il, à mon sens, s'inspirant de certaines dispositions du *Code civil* de la province de Québec, valider l'intervention de l'opposante, aussi informelle qu'elle soit, et accepter que celle-ci participe comme telle à la contestation de l'intimée. Voilà pour la question de procédure.

Mais se pose aussitôt un deuxième problème initial, plus important encore: celui de juridiction. En fait, pas plus que le premier, les parties ne l'ont soulevé elles-mêmes, mais le tribunal ne peut éviter de poser la question de savoir s'il peut se prononcer sur un litige de la nature de celui qui lui est soumis ici. J'en suis venu à la conclusion cependant que cette question de juridiction devait donner lieu à une réaction positive. La règle de pratique 2400, adoptée sous l'autorité de la *Loi sur la Cour fédérale*, donne à la Cour le pouvoir de constituer de façon définitive une charge immobilière devant affecter certains immeubles au paiement du montant dû en conséquence d'un jugement qu'elle a rendu; un tel pouvoir, la Cour ne peut évidemment refuser de l'exercer au seul vu d'une contestation et elle ne saurait, face à une contestation, accepter de l'exercer sans d'abord juger de la valeur de cette contestation. On ne saurait lui nier juridiction pour décider du bien-fondé d'une contestation sans rendre son pouvoir en vertu de la Règle 2400 tout à fait illusoire. En l'espèce, la Cour ne peut recevoir la requête et prononcer l'ordonnance définitive que si elle est satisfaite que le débiteur en vertu du jugement à exécuter est—ou est réputé être—propriétaire des immeubles visés, ce qui exige qu'elle puisse se prononcer sur la prétention du tiers-intervenant qui se dit titulaire, sur lesdits immeubles, d'un droit de propriété opposable.

Il faut donc examiner au fond la contestation de l'intimée et de l'opposante et pour ce faire il

order to do this it is now necessary to set out as clearly as possible the salient points.

Respondent and the objector allege that on July 4, 1974 a deed of sale under private signature was made between them, by which the former ceded to the latter all the lots involved in the application for a charge made by applicant, these lots being part of a large expanse of land which the vendor in the deed had acquired from a single owner two years previously. Respondent and the objector admitted that this deed of sale between them did not contain a correct and precise description of the said lots, this being the reason why it could not be entered in the property index at the registry office; however, they maintained that the land in question was nonetheless included in the sale, and that applicant was certainly informed of this before filing her application for a charge, since the certificate of search from the registrar which she had requested and obtained mentioned a hypothecary deed granted by the objector not long before, which had in fact been made and registered in due form.

These facts, put forward by respondent and the objector in their dispute, were not contradicted by applicant. She claimed, however, that they could not form a legal basis for the conclusions sought in opposition to her application for an absolute order imposing a charge, and I believe that she is correct.

Respondent acquired the land described as numbers P-105, P-106 and P-106-A of the cadastral plan of Ste. Foy, in the Quebec City registration division, in 1972. In 1973, respondent filed in the cadastral office a plan to subdivide part of this land, which created new lots numbered 105-38, 105-39, 106-26 and 106-A-27, and these became the only lots to be legally recognized under the unequivocal provisions of articles 2166-2167 and 2168 of the *Civil Code* of Quebec. As was mentioned above, the 1974 deed made between respondent and the objector did not designate the lots which it dealt with according to their new, but their only legal designation, and this was why it could not be registered in due form. The result was that at the time when applicant filed her application for a charge to be imposed and thus registered her right to obtain payment of her claim from the lots, the only registered owner of them was her

importe maintenant d'en préciser de façon plus nette les éléments constitutifs.

L'intimée et l'opposante allèguent qu'en date du 4 juillet 1974 est intervenu entre elles un acte de vente sous seing privé par lequel la première a cédé à la seconde tous les lots visés par la demande de constitution de charge de la requérante, lesquels lots faisaient partie d'une vaste étendue de terrains que la venderesse à l'acte avait acquis d'un même propriétaire deux ans auparavant. L'intimée et l'opposante admettent que cet acte de vente intervenu entre elles ne contenait pas une description correcte et précise desdits lots, ce pourquoi du reste il n'a pu être inscrit à l'index aux immeubles du bureau d'enregistrement; mais elles soutiennent que les terrains en cause n'en faisaient pas moins partie de l'objet de la vente, et que la requérante en a certes été informée avant le dépôt de sa demande de constitution de charge puisque le certificat de recherche du registrateur qu'elle avait requis et obtenu mentionnait un acte d'hypothèque consenti par l'opposante peu auparavant, acte qui, lui, avait été régulièrement passé et enregistré.

Ces faits que l'intimée et l'opposante invoquent au soutien de leur contestation, la requérante ne les contredit pas. Elle prétend néanmoins qu'ils ne sauraient fournir une base légale aux conclusions recherchées à l'encontre de sa requête pour l'obtention d'une ordonnance définitive de constitution de charge, et je crois qu'elle a raison.

L'intimée a acquis en 1972 des terrains décrits sous les numéros P-105, P-106, P-106-A du cadastre officiel de Ste-Foy, division d'enregistrement de Québec. En 1973, l'intimée déposait au bureau du cadastre un plan de subdivision d'une partie desdits terrains, qui créait les nouveaux lots numéros 105-38, 105-39, 106-26 et 106-A-27, lesquels devenaient les seuls reconnus légalement en vertu des dispositions non équivoques des articles 2166-2167-2168 du *Code civil* de la province de Québec. Or, comme dit ci-haut, l'acte de 1974 intervenu entre l'intimée et l'opposante n'a pas désigné les lots sur lesquels il portait selon leur nouvelle mais seule désignation légale, ce pourquoi il n'a pu être régulièrement enregistré. Il en est résulté qu'au moment où la requérante a déposé sa demande de constitution de charge et fait ainsi enregistrer son droit de poursuivre le paiement de sa créance sur lesdits lots, l'unique propriétaire enregistré de

debtor, respondent. It is true that the certificate from the registrar mentioned the registration of a hypothecary deed executed by the objector, but the deed had no effect at that time because it related to no registered interest.

In fact, the whole system of acquisition and transfer of interests in land in Quebec law is in question here. It would be tedious to quote all the texts involved. What is important is that under the Quebec *Civil Code*, the ranking of hypothecs and other interests in land located in the Province depends on the date of registration of the deeds from which they result, without regard to prior possession (if it occurred) of the interested parties (article 2130 *Civil Code*). A purchaser may confer no sustainable interest in the land of which he has become the owner until he has registered his title, because previously he himself held no interest which he could plead against third parties, that is, those who acquired against his vendor some interest in the land and registered their titles (article 2098 *Civil Code*). In the case at bar it is clear, I repeat, that articles 2168 and 2176a of the *Civil Code* and sections 14 and 15 of the *Cadastré Act* (R.S.Q. 1964, c. 320) prevented the 1974 deed put forward by respondent and the objector being registered in due form for the lots involved in the motion, and according to the entries at the registry office, those lots still belonged to respondent on September 2, 1976, the date of the order to show cause and the registration of the privilege<sup>1</sup>. The conclusion is certain and inevitable: this unsealed deed of 1974, on which the dispute is based, could confer no title sustainable against applicant on anyone, and the fact that it was mentioned in another subsequent registered deed changes nothing, even though applicant may have thus indirectly become aware of it, since there is no question of fraud here.

<sup>1</sup> It may be noted that applicant requested at the hearing and obtained the right to amend its reply, to allege that on November 10, 1976 respondent and the objector had signed a notice of correction before a notary and registered it. However, the fact is not important, because on the one hand an admission by respondent and the objector about their legal situation could not be drawn from it, and on the other hand it is clear that a retroactive effect could not be attributed to such a registration.

ceux-ci était sa débitrice, l'intimée. Il est vrai que le certificat du registrateur faisait état de l'enregistrement d'un acte d'hypothèque souscrit par l'opposante, mais cet acte était à ce moment sans effet car il ne se rattachait à aucun titre de propriété enregistré.

En fait, c'est tout le système d'acquisition et de transmission des droits réels immobiliers en droit québécois qui est ici mis en cause. Citer tous les textes impliqués serait fastidieux. Ce qu'il faut savoir c'est qu'aux termes du *Code civil* de la province de Québec, le rang des hypothèques et autres droits réels sur les immeubles situés dans la province dépend de la date de l'enregistrement des actes dont ils résultent sans égard même à l'antériorité de la possession (le cas échéant) des parties intéressées (article 2130 du *Code civil*). Un acquéreur ne peut conférer aucun droit réel opposable sur l'immeuble dont il est devenu titulaire tant qu'il n'a pas fait enregistrer son titre, parce qu'en fait, auparavant, il ne détient lui-même aucun droit de propriété qu'il puisse opposer aux tiers, soit à ceux qui ont acquis à l'encontre de son vendeur quelque droit sur l'immeuble et ont fait eux enregistrer leurs titres (article 2098 du *Code civil*). En l'espèce, il est clair, je le répète, que les articles 2168 et 2176a du *Code civil* et 14 et 15 de la *Loi du cadastre* (S.R.Q. 1964, c. 320), s'opposaient à ce que l'acte de 1974 invoqué par l'intimée et l'opposante put être régulièrement enregistré sur les lots visés dans la requête, et ceux-ci, d'après les inscriptions au bureau d'enregistrement, appartenaient toujours à l'intimée le 2 septembre 1976, date de l'ordonnance provisoire et de l'enregistrement du privilège<sup>1</sup>. La conclusion s'impose de façon certaine et inévitable: cet acte sous seing privé de 1974 sur lequel est basée la contestation n'a pu conférer à qui que ce soit un titre opposable à la requérante, et qu'il ait été mentionné dans un autre acte subséquent enregistré n'y change rien même si la requérante a pu en avoir ainsi indirectement pris connaissance puisqu'il n'est pas ici

<sup>1</sup> On peut noter ici que la requérante a demandé à l'audition et obtenu le droit d'amender sa réponse pour alléguer que le 10 novembre 1976, l'intimée et l'opposante avaient signé devant notaire et fait enregistrer un avis de correction. Mais le fait n'a pas d'importance, car d'une part on ne saurait en tirer une admission de l'intimée et de l'opposante sur leur situation juridique et d'autre part il est clair qu'un tel enregistrement ne saurait se voir attribuer un effet rétroactif.

This strictness of the laws of registration in the Quebec legal system with respect to interests in land may seem extreme. However, it has always been considered necessary for security of transactions involving immovables, and the courts have never hesitated to apply the laws strictly (in particular, see *Adam v. Flanders* (1879) 25 L.C.J. 25 (C.A.); *Banque de Montréal v. St. Gelais* [1966] Q.B. 365, affirmed [1968] S.C.R. 183).

The dispute of respondent and the objector, therefore, cannot succeed. The application will be granted, and as a result an absolute order imposing a charge on the lots described in the order to show cause of September 2, 1976 will issue.

question de fraude.

Cette rigueur des lois d'enregistrement dans le système juridique québécois touchant les droits réels immobiliers peut paraître extrême. Elle a cependant toujours été considérée comme nécessaire pour la sûreté des transactions immobilières et les tribunaux n'ont jamais hésité à appliquer les textes strictement (voir notamment *Adam c. Flanders* Cour d'appel (1879) 25 L.C.J. 25; *Banque de Montréal c. St. Gelais* [1966] B.R. 365 confirmé par [1968] R.C.S. 183).

La contestation de l'intimée et de l'opposante n'est donc pas recevable. La requête sera agréée et sera en conséquence émise une ordonnance définitive de constitution de charge sur les lots décrits dans l'ordonnance provisoire du 2 septembre 1976.