

NORMALISATION DU VOCABULAIRE DU DROIT DES SÛRETÉS  
DOSSIER DE SYNTHÈSE

Par Sylvie Falardeau et Iliana Auverana et Valérie Boudreau

Groupe *land charge*

**TERMES EN CAUSE**

*charge on land*  
*charge upon land*  
*land charge*  
*lien on land*

**TERMES DÉJÀ NORMALISÉS OU RECOMMANDÉS**

*charge on land; charge upon land* = « charge foncière » (normalisé, PAJLO, *Dictionnaire canadien de la common law : Droit des biens et droit successoral*, p. 80-81)

*land*<sup>1</sup> = « terre »; « sol » (normalisé, PAJLO, *Dictionnaire canadien de la common law : Droit des biens et droit successoral*, p. 341)

*land*<sup>2</sup> = « terre »; « terrain »; « fonds de terre »; « fonds » (normalisé, PAJLO, *Dictionnaire canadien de la common law : Droit des biens et droit successoral*, p. 341)

*land*<sup>3</sup> = « bien-fonds », « fonds », « terre » (normalisé, PAJLO, *Dictionnaire canadien de la common law : Droit des biens et droit successoral*, p. 341)

*lien* = « privilège » (normalisé, PAJLO, *Dictionnaire canadien de la common law : Droit des biens et droit successoral*, p. 370)

**MISE EN SITUATION**

Dans le dossier 101 sûretés (Termes de base), nous avons recommandé la normalisation de deux équivalents pour distinguer deux sens au mot *charge*. Le terme *charge*<sup>2</sup> (sens

étendu) désigne une sûreté sur un bien pour le paiement d'une dette ou l'exécution d'une obligation qui englobe notamment l'hypothèque, le privilège et la charge. Dans ce cas, nous avons recommandé l'équivalent « sûreté réelle ». Ce *charge*<sup>2</sup> est synonyme de *real security*<sup>1</sup> et de *security on property* .

Le terme *charge*<sup>1</sup> désigne une forme particulière de *charge*<sup>2</sup> (sûreté réelle) dont l'origine est volontaire (contrairement au privilège) et qui n'effectue pas le transfert de titre du bien-fonds (contrairement à l'hypothèque). Elle est généralement régie par l'equity, à l'exception de la rente-charge, qui elle est reconnue en common law. Le terme *charge*<sup>1</sup> a reçu pour équivalent français « charge ».

## ANALYSE NOTIONNELLE

*charge on land*  
*charge upon land*  
*land charge*

Tout d'abord, nous devons déterminer quel est le sens du mot *land* dans les expressions *charge on land*, *charge upon land* et *land charge*. Le PAJLO a normalisé les équivalents français pour rendre trois acceptations du terme *land*. Voici les notes concernant chacune d'entre elles que l'on trouve dans le *Dictionnaire de la common law : Droit des biens et droit successoral* à la page 341 :

**land<sup>1</sup> = terre, sol**

NOTE Sens concret. Le terme désigne la réalité physique.

**land<sup>2</sup> = terre, terrain, fonds de terre, fonds**

NOTE Acceptation juridique primaire. Le terme désigne la terre, le terrain, pris comme objet de propriété.

**land<sup>3</sup> = bien-fonds, fonds, terre**

NOTE Acceptation juridique variable qui englobe, selon le cas, par exemple, terrain et bâtiments, terrain, bâtiments et droits qui s'y rattachent, etc.

Le mot *land* dans les expressions à l'étude est pris dans le sens de bien-fonds.

1- Mr. Justice Story, who was more liberal than other commentators in relaxing the strict rule of the *lex rei sitæ*, thus states his views<sup>[12]</sup>: Not only lands and houses, but servitudes and easements, and other **charges on lands**, as mortgages and rents, and trust estates are deemed to be, in the sense of law, immovables and governed by the *lex rei sitæ* [Nous soulignons.] (*Henderson v. The Bank of Hamilton*, 23 S.C.R. 716)

Ensuite, la *charge* dont on parle dans ce dossier correspond-elle à la *charge*<sup>1</sup> ou à la *charge*<sup>2</sup> du dossier sûretés 101?

Le terme *charge on/upon/land* réfère à la notion de charge<sup>2</sup> (sûreté réelle) et désigne une sûreté qui grève un bien immobilier.

Aussi, la *charge on/upon land* peut faire référence à la charge<sup>1</sup> du dossier 101 (au sens propre du mot *charge*) dans le cas notamment d'une débenture.

"charge" ...is also applied in a restricted sense to cases where the security has no special name, and where there is not necessarily a personal debt. Thus, if the owner of land agrees that it shall be security for a debt or obligation by himself or another person, that will **charge the land**; the principal effect of such a charge is to entitle the grantee to take proceedings to obtain a sale of the property charged. (*Jowitt's Dictionary of English Law*, 2nd ed., vol. 1, p. 321)

If a mortgagee by deposit of title deeds, an unpaid vendor or other person claiming an equitable **charge upon land** is in a position to bring an action to enforce his charge, he may in that action obtain a certificate of *lis pendens* and register it so as to give notice to persons subsequently acquiring interests in the land. (*Falconbridge on Mortgages*, 2003, 5th ed., p. 8-25)

Debenture stock constituting first lien and **charge on lands**. (*Wotherspoon v. Canadian Pacific Ltd*, [1987] 1 S.C.R. 952 [en appel de la Cour d'appel de l'Ontario])

A debenture creating a charge is sometimes called a secured charge... The charge created by debentures as a rule is fixed on the company's property or by way of floating charge. (*Jowitt's Dictionary of English Law*, 2nd ed., vol. 1, p. 560)

La sûreté immobilière est une sûreté réelle sur un bien-fonds; elle peut prendre la forme d'une hypothèque, d'une charge ou d'un privilège. L'expression *charge on land* au sens étendu sert à désigner une sûreté immobilière. C'est pourquoi nous trouvons les expressions *charge on land*, *charge upon land* et *land charge* surtout en contexte. En voici d'ailleurs quelques-uns.

In Alberta, the *Land Titles Act* ... section 1(f) defines "encumbrance" as meaning any **charge on land** created or effected for any purpose whatever, including mortgage, mechanics' or builders' liens and executions, unless expressly distinguished. (*Anger and Honsberger Real Property*, 1985, 2nd, v.2, p. 1033)

**charge 7.** A **charge on land** given for the purpose of securing the payment of a debt or the performance of an obligation. (Dukelow, *the Dictionary of Canadian Law*, 2004, 3rd ed., p. 180)

La définition qui précède est assez large pour désigner toute forme de sûreté immobilière.

D'après ces contextes, nous constatons que le *charge on land* est synonyme de land security.

Ensuite, *charge on/upon land* peut faire référence à un grèvement en général d'un bien-fonds.

## Statutory right of way

218 ... 3) Registration of an instrument granting or otherwise creating a statutory right of way

(a) **constitutes a charge on the land** in favour of the grantee, and

(b) confers on the grantee the right to use the land charged in accordance with the terms of the instrument, and the terms, conditions and covenants expressed in the instrument are binding on and take effect to the benefit of the grantor and grantee and their successors in title, unless a contrary intention appears. (*Land Title Act*, RSBC 1996, CH. 250)

1... (e) “encumbrance” means **any charge on land** created or effected for any purpose whatever, inclusive of mortgage, mechanics’ or builders’ liens, when authorized by statute, and executions against land, unless expressly distinguished... (*Land Titles Act*, RSA 2000 cL-4 Sched. 2;2008 c22 s12)

Cet autre sens réfère à une définition de *charge* qui n’a pas été traitée dans le cadre des présents travaux. Il s’agirait ici du terme *charge* entendu dans un sens très général, qui rejoindrait les définitions suivantes :

**charge**... 5. A registered interest less than fee simple and a registered encumbrance on land... 8. Includes every encumbrance on land. (Dukelow, Daphne A., *the Dictionary of Canadian Law*, 3rd ed., 2004, p. 180)

Nous ne nous attarderons pas davantage sur ce sens général qui s’écarte du droit des sûretés.

Nous avons relevé *charge on land* et sa variante *land charge* dans certains contextes où il est question de taxes foncières :

- Money is raised for the operation of the water system by collecting:

...

(b) **Land Charges** — levied against every parcel of land (with access to regional water) whether water is connected or not. The charge is based on acreage and is levied through the property tax account — therefore being eligible for the Homeowners Grant. (The amount of fees and taxes is set by Bylaw and then passed by the SCR D Board.) (Water Use Efficiency Catalogue for British Columbia. Internet.[[http://www.env.gov.bc.ca/wsd/plan\\_protect\\_sustain/water\\_conservation/wtr\\_use\\_eff\\_cat\\_bc/econ\\_finan.html](http://www.env.gov.bc.ca/wsd/plan_protect_sustain/water_conservation/wtr_use_eff_cat_bc/econ_finan.html)].)

12] On January 25, 2001, the Commission released its decision that Ledcor was to be granted access to the municipal lands subject to conditions including that it pay \$7,616 to the City for the

recovery of costs incurred to provide access. The Commission did not require Ledcor to pay **land charges** or access fees and fixed common costs to the City, payments which the City had been seeking. (*Federation of Canadian Municipalities v. AT & T Canada Corp. (C.A.)*, 2002 FCA 500, (2002), [2003] 3 F.C. 379)

Ce sens rejoindrait la définition suivante de *charge* :

**Charge... 6.** As related to taxation or other financial encumbrance or burden imposed on or in respect of land, personal property, or persons (A), the imposition of that taxation encumbrance, or burden; or (B) that tax, encumbrance, or burden itself. (Dukelow, Daphne A., *the Dictionary of Canadian Law*, 3rd ed., 2004, p. 180)

Nous ne retiendrons pas cet autre sens étranger au droit des sûretés aux fins des présents travaux.

Selon ces contextes, *charge on land*, *charge upon land* et *land charge* sont synonymes.

Le terme *Land charges* fait référence au régime d'enregistrement des charges sur les biens-fonds (*Land Charges Register*) en vigueur au Royaume-Uni, qui vise à protéger les titulaires d'intérêts sur des biens réels et d'offrir plus de certitude aux acquéreurs. *Land charges* en ce sens ne fera pas l'objet d'étude de notre dossier, puisqu'il n'est pas en usage au Canada.

Il y aurait donc 2 sens à retenir pour *charge on land* et ses variantes :

*charge on land*<sup>1</sup> = *land security*

*charge on land*<sup>2</sup> (en référence à une *charge*<sup>1</sup> sur un bien-fonds)

## ÉQUIVALENTS

Le PAJLO a normalisé « **charge foncière** » pour rendre *charge on land* et *charge upon land*.

Le terme *land security* a été rendu par « sûreté immobilière » dans le dossier sûretés 202 groupe *land security/personal property security*, et *land mortgage* a été rendu par « hypothèque immobilière » dans le dossier sûretés 302 groupe *chattel mortgage/land mortgage*. Dans les deux cas, *land* faisait référence à la catégorie classique du sens de *land*, c'est-à-dire à la distinction qui s'apparente à celle du droit civil c'est-à-dire entre meuble (*chattel*) et immeuble (*land*).

On trouve les traductions suivantes pour *charge on land* /*land charge*/ *charge upon land*

= « **charge grevant un bien-fonds** » (*United Trust c. Dominion Stores et al.*, [1977] 2 R.C.S. 915; *Slattery (Syndic de) c. Slattery*, [1993] 3 R.C.S. 430; *codification administrative de la Loi sur les prescriptions*, L.R.T.N.-O. 1988, ch. L-8; Lois révisées du Nouveau-Brunswick, 1973, ch. L-8, par. 25(1))

= « **charge sur un bien-fonds** » : (Privilège du constructeur, *Loi sur le*, C.P.L.M. c. B911; Règles de la Cour fédérale du Canada (1979-1998), C.R.C., ch. 663, p. 4496, r. 2400)

= « **charge réelle** » (Lois refondues de l'Ontario, 1980, ch. 302, art. 226.1)

= « **servitude foncière** » : (*Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

= « **charge sur une/les terre(s)** » : (*Loi d'Établissement de soldats*, S.R.C. 1927, c. 188; *Loi sur les Terres destinées aux anciens combattants*, S.R.C. 1970, c. V-4)

Nous avons vu dans l'analyse notionnelle qu'il y a 2 acceptions à retenir pour *land charge*.

Il faudra déterminer d'après le contexte, le sens du terme anglais *charge on land* pour ensuite le traduire par l'équivalent français approprié.

Nous proposons les équivalents suivants pour rendre les différents sens de *charge on land* :

*land charge*<sup>1</sup> = *land security*

Nous proposons l'équivalent « **sûreté immobilière** » qui est déjà recommandé dans le dossier 202 groupe *land security*.

*land charge*<sup>2</sup> (en référence à une *charge*<sup>1</sup> sur un bien-fonds)

Nous proposons « **charge immobilière** ». L'équivalent « **charge** » a déjà été recommandé pour rendre *charge*<sup>1</sup> dans le dossier 101 groupe Termes de base.

## ANALYSE NOTIONNELLE

### *lien on land*

Le privilège est une sûreté qui est reconnue en common law, en equity et qui peut être créée par l'effet de la loi. Il se distingue de l'hypothèque et de la charge en ce sens qu'il sert à garantir une dette relative à un bien sur lequel il porte.

On trouve l'expression *lien on land* en contexte. En voici quelques-uns tirés de CANLII.

**Special lien on land and improvements.**

347(1) A municipality has a **lien on land** and improvements for the amount of the taxes in respect of the land and improvements. (*Municipal Act*, C.C.S.M. c. M225)

"**encumbrance**" means a charge or **lien on land** other than a mortgage, and includes an hypothecation of the charge or lien (*Real Property Act*, C.C.S.M. c. R30)

The existence of a **lien on land** and improvements would be readily ascertainable by a purchaser of the property and by other persons who had commercial dealings with the taxpayer affecting the property. (*Wallace (Rural Municipality) v. Mead Petroleum & Farms Ltd. et al.*, 2005 MBCA 3 (CanLII))

Il n'y a que 4 occurrences de *lien upon land* dans CANLII. Pour cette raison nous ne retiendrons pas cette tournure.

## ÉQUIVALENTS

Nous avons constaté les traductions suivantes pour rendre *lien on land* :

= « **privilège sur les biens-fonds** » (*Loi sur les jugements*, C.P.L.M., ch. J-10, art. 2)

= « **privilège sur un bien-fonds** » (*Loi sur le privilège du constructeur*, C.P.L.M. ch. B-91, par. 1(1))

= « **privilège sur le bien-fonds** » (*Loi sur les municipalités*, C.P.L.M. ch. M225, par. 347(1); *Loi de 2001 sur les municipalités*, L.O. 2001, ch. 25, par. 443(2))

= « **privilège foncier** » (*Loi sur l'impôt foncier provincial*, L.R.O. 1990, ch. P32, par. 26(1))

= « **privilège grevant le terrain** » (*Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O., 1990, ch. P13, par. 32(2))

= « **privilège immobilier** » (Droit civil du Québec)

L'équivalent à retenir est soit « privilège foncier » ou bien « privilège immobilier ». Nous favorisons l'expression « privilège immobilier » puisque l'adjectif « immobilier » et non « foncier » a été retenu dans les expressions « sûreté immobilière » dans le dossier 202 et « hypothèque immobilière » dans le dossier 302 en droit des sûretés.

**TABLEAU RÉCAPITULATIF – 114D**

<b>TERMES RELEVÉS</b>	<b>ÉQUIVALENTS RECOMMANDÉS</b>
<p><b>charge on land<sup>1</sup>; charge upon land<sup>1</sup>; land charge<sup>1</sup>; land security; security on land; real property security; security on real property; real estate security; security on real estate; real security<sup>2</sup></b></p> <p>ANT chattel security; personal property security; security on personal property</p>	<p><b>sûreté immobilière</b> (n.f.)</p> <p>Voir sûreté<sup>1</sup></p> <p>ANT sûreté mobilière</p>
<p><b>charge on land<sup>2</sup>; charge upon land<sup>2</sup>; land charge<sup>2</sup></b></p>	<p><b>charge immobilière</b> (n.f.)</p>
<p><b>lien on land</b></p>	<p><b>privilège immobilier</b> (n.m.)</p>