

Gunter Lockheimer and Irwin Volk
Appellants

v.

Ilio Sacchetti *Respondent*

and

Registrar of Registry Office, Papineau Division *Mis en cause*

INDEXED AS: SACCHETTI v. LOCKHEIMER

File No.: 18444.

1988: February 29; 1988: May 26.

Present: Beetz, Estey*, Lamer, Le Dain and
La Forest JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
QUEBEC

Registration — Subdivision — Original lots subdivided — Subdivision effective from deposit in Registry Office of plan and book of reference approved by Minister — Subdivision valid notwithstanding registrar's failure to enter subdivisions on index of original lots — Subdivided lots unaffected by registrations made against original lots after subdivision took effect — Civil Code, arts. 2168, 2175 — Cadastre Act, R.S.Q. 1977, c. C-1, ss. 14, 15.

Registration — Subdivision — Subdivision not being a real right, subject to no registration requirement — General rules of registration under arts. 2082, 2083 and 2085 C.C. inapplicable — Civil Code, arts. 2082, 2083, 2085, 2175 — Cadastre Act, R.S.Q. 1977, c. C-1, s. 14.

Appeal — Cross-appeal — Motion made at hearing — Motion dismissed as tardy.

Montclair Investment Corporation was the owner of lots 5 and 6 of the north range of the Township of Amherst. Between 1959 and 1961 the company subdivided these two lots. The registrar prepared an index of immovables for each subdivided lot; however, he failed to note on the index of the original lots that these lots had been subdivided, as required by s. 14 of the *Cadastre Act*. This notation was not made until March 16, 1978. Between 1960 and 1971, appellants purchased eleven of these subdivided lots and duly registered their titles on the index of the lots. In 1977, respondent, who was both creditor of Montclair Investment Corporation

Gunter Lockheimer et Irwin Volk *Appellants*

c.

Ilio Sacchetti *Intimé*

et

Le registrateur du Bureau d'enregistrement de la division de Papineau *Mis en cause*

RÉPERTORIÉ: SACCHETTI c. LOCKHEIMER

N° du greffe: 18444.

1988: 29 février; 1988: 26 mai.

Présents: Les juges Beetz, Estey*, Lamer, Le Dain et
La Forest.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

d

Enregistrement — Subdivision — Lots originares subdivisés — Subdivision en vigueur à compter du dépôt au bureau d'enregistrement des plan et livre de renvoi approuvés par le ministre — Subdivision valide nonobstant l'omission du registrateur de faire une entrée des subdivisions sur les lots originares — Enregistrements sur les lots originares après l'entrée en vigueur de la subdivision n'affectant pas les lots subdivisés — Code civil, art. 2168, 2175 — Loi sur le cadastre, L.R.Q. 1977, chap. C-1, art. 14, 15.

Enregistrement — Subdivision — Une subdivision n'est pas un droit réel et n'a pas à être enregistrée — Règles générales de l'enregistrement énoncées aux art. 2082, 2083 et 2085 C.c. inapplicables — Code civil, art. 2082, 2083, 2085, 2175 — Loi sur le cadastre, L.R.Q. 1977, chap. C-1, art. 14.

Appel — Pourvoi incident — Requête présentée à l'audition — Requête rejetée pour tardiveté.

Montclair Investment Corporation était propriétaire des lots 5 et 6 du rang nord du canton d'Amherst. De 1959 à 1961, la compagnie a fait subdiviser la totalité de ces deux lots. Le registrateur a préparé un index des immeubles pour chaque lot de subdivision; cependant, il a omis d'annoter l'index des lots originares pour y indiquer que ces lots avaient été subdivisés, comme l'exige l'art. 14 de la *Loi sur le cadastre*. Cette annotation n'a été faite que le 16 mars 1978. Entre 1960 et 1971, les appelants ont acquis onze de ces lots de subdivision et ont dûment enregistré leur titre à l'index de ces lots. En 1977, l'intimé, créancier et propriétaire

* Estey J. took no part in the judgment.

* Le juge Estey n'a pas pris part au jugement.

and owner of half its shares, had lots 5 and 6 seized prior to judgment. In a judgment by default, respondent was declared owner of an undivided half of these lots. He registered this judgment against lots 5 and 6 and then caused the other undivided half of these lots to be seized and sold by the court. He purchased the other half and registered the sale against the original lots. In June 1980, respondent brought an action to be declared the absolute owner of lots 5 and 6, to have the subdivisions entered on the index of immovables struck out and to force appellants to vacate their immovables. Alternatively, respondent further asked that if his rights could not be enforced the registrar be ordered to compensate him.

The Superior Court dismissed the action and the claim against the registrar. The Court of Appeal allowed the appeal, declared respondent the sole owner of lots 5 and 6 and ordered appellants to relinquish possession of the disputed subdivisions. Applying articles 2082, 2083 and 2085 C.C., the Court of Appeal held that the subdivision could not be set up against respondent and that he had priority over purchasers of the subdivided lots because respondent had registered his rights before the subdivision was noted on the index of the original lots.

Held: The appeal should be allowed.

Subdivision is simply a cadastral operation by which the owner parcels all or part of a lot and gives each new parcel a separate number made up in part of the number of the original lot. Subdivision is not a real right and is not subject to registration. Thus the rules as to priority set out in arts. 2082 *et seq.* of the *Civil Code* cannot be applied to determine the rights of the parties.

Respondent's submission that a subdivision must be registered under art. 2175 C.C. or s. 14 of the *Cadastre Act* cannot be upheld. The "deposit" of the plan of subdivision in the Minister's office and the "deposit" of this plan, as approved by the Minister, in the Registry Office are not synonymous with registration by deposit, but rather mean filing, handing over or forwarding.

A subdivided lot is effective for registration purposes on the date the plan of subdivision is deposited in the Registry Office. The registrar's failure to make a notation on the index of the original lot after the plan has been deposited, as required by s. 14 of the *Cadastre Act*, does not invalidate the subdivision since it has already taken effect. The registrar will however be liable if this failure causes loss to anyone. Under article 2168 C.C., in

de la moitié des actions de Montclair Investment Corporation, a fait saisir avant jugement les lots 5 et 6. Dans un jugement par défaut, il a été déclaré propriétaire de la moitié indivise de ces lots. Il a enregistré ce jugement contre les lots 5 et 6, puis il a fait saisir et vendre en justice l'autre moitié indivise de ces lots. Il s'en est porté adjudicataire et a enregistré cette vente contre les lots originaux. En juin 1980, l'intimé a intenté une action pour se faire déclarer propriétaire absolu des lots 5 et 6, faire radier les subdivisions portées à l'index des immeubles et obliger les appelants à quitter leurs immeubles. Comme conclusion subsidiaire, l'intimé demandait également, s'il ne pouvait être maintenu dans ses droits, que le registrateur soit condamné à l'indemniser.

La Cour supérieure a rejeté l'action et la réclamation contre le registrateur. La Cour d'appel a accueilli l'appel, déclaré l'intimé seul propriétaire des lots 5 et 6 et ordonné aux appelants de renoncer à la possession des subdivisions en litige. Appliquant les art. 2082, 2083 et 2085 C.c., la Cour d'appel a décidé que la subdivision était inopposable à l'intimé et qu'il avait priorité sur les acquéreurs des lots subdivisés parce que l'intimé avait enregistré ses droits avant que la subdivision soit annotée à l'index des lots originaux.

Arrêt: Le pourvoi est accueilli.

La subdivision est une simple opération cadastrale par laquelle le propriétaire morcelle un lot, en tout ou en partie, et désigne chaque nouvelle parcelle par un numéro autonome composé pour partie du numéro du lot originaire. La subdivision ne constitue pas un droit réel et elle n'est pas soumise à l'enregistrement. Il n'y a donc pas lieu d'appliquer les règles de préférence édictées aux art. 2082 et suiv. du *Code civil* pour déterminer les droits des parties.

La prétention de l'intimé selon laquelle la subdivision doit être enregistrée en vertu de l'art. 2175 C.c. ou de l'art. 14 de la *Loi sur le cadastre* doit être rejetée. Le «dépôt» du plan de la subdivision au bureau du ministre et le «dépôt» de ce plan approuvé par ce dernier au bureau du registrateur ne sont pas synonymes d'enregistrement par dépôt, mais signifie plutôt production, remise ou transmission.

Un lot de subdivision entre en vigueur, pour les fins de l'enregistrement, à la date du dépôt du plan de subdivision au bureau d'enregistrement. L'omission du registrateur d'annoter l'index du lot originaire une fois le plan déposé, comme l'exige l'art. 14 de la *Loi sur le cadastre*, n'invalide pas la subdivision puisqu'elle est déjà en vigueur. Le registrateur engage toutefois sa responsabilité si l'inexécution de cette obligation cause préjudice à

any act registered after the subdivision the lots are to be designated by the number assigned to them in the plan of subdivision. The effect of this article is that any title registered without the official designation of a lot does not affect the immovable and confers no right which can be set up against third parties. As the original lot ceased to exist when the subdivided lots became effective, the registrations containing the designation of the original lot are invalid and do not affect that lot. In the present case, respondent cannot claim any right in appellants' lots, since none of the acts registered by him affects those lots. The registrations carried out by respondent on original lots 5 and 6 are invalid against appellants. Only the acts registered by appellants and containing the number and designation of the subdivided lots can be set up against third parties claiming rights to those lots.

At the hearing, respondent made a motion to file a cross-appeal regarding liability of the registrar. In view of the tardiness of this motion, it should be dismissed. In addition, the trial judge concluded that there was no proof of damage caused by the registrar's failure and there is no reason to alter that conclusion.

Cases Cited

Referred to: *St-Gelais v. Banque de Montréal*, [1968] S.C.R. 183; *Economic Realty Ltd. v. Benoît*, [1946] C.S. 81.

Statutes and Regulations Cited

Cadastre Act, R.S.Q. 1977, c. C-1, ss. 14, 15.
Civil Code, arts. 1646, 2082, 2083, 2085, 2129a, 2132 et seq., 2161, 2168, 2171, 2175.

Authors Cited

Bélanger, Albert. "La description légale d'un emplacement" (1981), 83 *R. du N.* 517.
Bélanger, Albert. "Le régistrateur québécois" (1982), 84 *R. du N.* 499.
Charron, Camille. "Plans et cadastres: leur mise en vigueur et leurs effets sur les titres" (1974), 76 *R. du N.* 345.
Comtois, Roger. "Jurisprudence: Opérations cadastrales—Subdivision et redivision—"Ajouté"" (1973), 75 *R. du N.* 546.
Giroux, G. M. "La publicité foncière" (1936), 38 *R. du N.* 447.
Lamontagne, Denys-Claude. "Questions d'enregistrement" (1982), 84 *R. du N.* 407.

quelqu'un. En vertu de l'art. 2168 C.c., tout acte enregistré postérieurement à la subdivision doit désigner les lots par le numéro qui leur est donné sur le plan de subdivision. Par l'effet de cet article, le titre enregistré sans la désignation officielle d'un lot n'affecte pas l'immeuble et ne confère aucun droit opposable aux tiers. Le lot originaire ayant cessé d'exister lors de l'entrée en vigueur des lots de subdivision, les enregistrements contenant la désignation du lot originaire sont inopérants et n'affectent pas ce lot. En l'espèce, l'intimé ne saurait prétendre à aucun droit dans les lots des appelants, puisque aucun des actes qu'il a enregistrés n'affecte ces lots. Les enregistrements effectués par l'intimé sur les lots originaires 5 et 6 sont inopérants dans la mesure où les appelants sont concernés. Seuls les actes enregistrés par les appelants et contenant le numéro et la désignation des lots de subdivision sont opposables aux tiers qui revendiquent des droits sur ces lots.

À l'audience, l'intimé a présenté une requête pour former un pourvoi incident quant à la responsabilité du registrateur. Vu sa tardiveté, cette requête doit être rejetée. De plus, le juge de première instance a conclu qu'il n'y avait aucune preuve des dommages causés par l'omission du registrateur; il ne serait pas opportun de modifier cette conclusion.

Jurisprudence

Arrêts mentionnés: *St-Gelais v. Banque de Montréal*, [1968] R.C.S. 183; *Economic Realty Ltd. v. Benoît*, [1946] C.S. 81.

Lois et règlements cités

Code civil, art. 1646, 2082, 2083, 2085, 2129a, 2132 et suiv., 2161, 2168, 2171, 2175.
Loi sur le cadastre, L.R.Q. 1977, chap. C-1, art. 14, 15.

Doctrines citées

Bélanger, Albert. «La description légale d'un emplacement» (1981), 83 *R. du N.* 517.
Bélanger, Albert. «Le régistrateur québécois» (1982), 84 *R. du N.* 499.
Charron, Camille. «Plans et cadastres: leur mise en vigueur et leurs effets sur les titres» (1974), 76 *R. du N.* 345.
Comtois, Roger. «Jurisprudence: Opérations cadastrales—Subdivision et redivision—"Ajouté"» (1973), 75 *R. du N.* 546.
Giroux, G. M. «La publicité foncière» (1936), 38 *R. du N.* 447.
Lamontagne, Denys-Claude. «Questions d'enregistrement» (1982), 84 *R. du N.* 407.

Marler, William deMontmollin. *The Law of Real Property*. Completed and arranged by George C. Marler. Toronto: Burroughs & Co., 1932.

APPEAL from a judgment of the Quebec Court of Appeal, [1984] C.A. 18, setting aside a judgment of the Superior Court¹. Appeal allowed.

Jack Bobrove, for the appellants.

Léo Di Battista and *Sergio Tucci*, for the respondent.

Jean-Yves Bernard, for the mis en cause.

English version of the judgment of the Court delivered by

LAMER J.—Montclair Investment Corporation, which is not a party to this action, was the owner of lots 5 and 6 of the north range of the Township of Amherst, Papineau registration division. By four successive operations between 1959 and 1961, Montclair had these entire lots subdivided. In accordance with arts. 2161 and 2171 of the *Civil Code*, the registrar prepared an index of immovables for each subdivided lot; however, he failed to note on the index of the original lots that these lots had been subdivided, as required by s. 14 of the *Cadastre Act*, R.S.Q. 1977, c. C-1. This notation was not made until March 16, 1978. Between 1960 and 1971, appellants purchased eleven of these subdivided lots and duly registered their titles on the index thereof.

On May 14, 1974, by an agreement signed in Italy, respondent bought half the capital stock of Montclair and granted a one-year loan to that company. Three years later, as he had received neither the shares nor repayment of the loan, respondent made a seizure before judgment of lots 5 and 6. On October 28, 1977, in a judgment by default, respondent was declared owner of an undivided half of these lots and also obtained damages against Montclair. Respondent registered this judgment against lots 5 and 6, and then caused the other undivided half of these lots to be seized and sold by the court. He purchased this other half and registered the sale in December 1979, still against the original lots.

Marler, William deMontmollin. *The Law of Real Property*. Completed and arranged by George C. Marler. Toronto: Burroughs & Co., 1932.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec, [1984] C.A. 18, qui a infirmé un jugement de la Cour supérieure¹. Pourvoi accueilli.

Jack Bobrove, pour les appelants.

Léo Di Battista and *Sergio Tucci*, pour l'intimé.

Jean-Yves Bernard, pour le mis en cause.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE LAMER—Montclair Investment Corporation, qui n'est pas partie à la présente instance, était propriétaire des lots 5 et 6 du rang nord du canton d'Amherst, division d'enregistrement de Papineau. De 1959 à 1961, par quatre opérations successives, Montclair a fait subdiviser la totalité de ces lots. Conformément aux art. 2161 et 2171 du *Code civil*, le registrateur a préparé un index des immeubles pour chaque lot de subdivision; cependant, il a omis d'annoter l'index des lots originaires pour y indiquer que ces lots avaient été subdivisés, comme l'exige l'art. 14 de la *Loi sur le cadastre*, L.R.Q. 1977, chap. C-1. Cette annotation n'a été faite que le 16 mars 1978. Entre 1960 et 1971, les appelants ont acquis onze de ces lots de subdivision et ont dûment enregistré leur titre à l'index de ces lots.

Le 14 mai 1974, par convention signée en Italie, l'intimé a acheté la moitié du capital-actions de Montclair et lui a consenti un prêt d'une durée d'un an. Trois ans plus tard, n'ayant reçu ni les actions, ni le remboursement du prêt, l'intimé a effectué une saisie avant jugement des lots 5 et 6. Le 28 octobre 1977, dans un jugement par défaut, l'intimé a été déclaré propriétaire de la moitié indivise de ces lots et a en outre obtenu une condamnation pécuniaire contre Montclair. L'intimé a enregistré ce jugement contre les lots 5 et 6, puis il a fait saisir et vendre en justice l'autre moitié indivise de ces lots. Il s'en est porté adjudicataire et a enregistré cette vente en décembre 1979, toujours contre les lots originaires.

¹ Mtl. Sup. Ct., No. 500-05-003419-809, May 26, 1981.

¹ C.S. Mtl., n° 500-05-003419-809, 26 mai 1981.

On June 2, 1980, respondent brought an action to be declared the absolute owner of lots 5 and 6, to have the subdivisions entered on the index of immovables struck out and to force appellants to vacate their immovables. Alternatively, respondent further asked that if his rights could not be enforced the mis en cause registrar be ordered to compensate him, with interest and costs.

The Superior Court judge dismissed the action and concluded that respondent could not succeed in his claim against the mis en cause. The Court of Appeal allowed the appeal, declared respondent the sole owner of lots 5 and 6 and ordered appellants to relinquish possession of the disputed subdivisions: [1984] C.A. 18.

In this Court, appellants' primary argument was that all the formalities required for the validity of the subdivisions were carried out in accordance with art. 2175 C.C., which reads as follows:

2175. Whenever the owner of a property designated upon the plan or book of reference, subdivides the same into town or village lots, he must deposit in the office of the Ministre de l'énergie et des ressources a plan and book of reference certified by himself, with particular numbers and designations, so as to distinguish them from the original lots; and if the Ministre de l'énergie et des ressources finds that such particular plan and book of reference are correct, he transmits a copy certified by himself to the registrar of the division and to the clerk or the secretary-treasurer of the municipality within the limits of which is situated the subdivided property.

In appellants' submission the registrations made by respondent against the original lots are therefore invalid, because in view of the subdivisions made those lots no longer existed. They further argued that, as subdivision is not a real right it does not have to be registered, and art. 2083 C.C. cannot be applied to set the order of priority in the parties' rights.

Respondent in turn argued that a subdivision must be registered under art. 2175 C.C. and s. 14 of the *Cadastre Act*; as the registrar did not make the required notation, respondent's rights have priority over those of appellants because they were registered earlier. Alternatively, if he must bear the loss of the disputed immovables, respondent

Le 2 juin 1980, l'intimé a intenté une action pour se faire déclarer propriétaire absolu des lots 5 et 6, faire radier les subdivisions portées à l'index des immeubles et obliger les appelants à quitter leurs immeubles. Comme conclusion subsidiaire, l'intimé demandait également, s'il ne pouvait être maintenu dans ses droits, que le registrateur mis en cause soit condamné à l'indemniser, avec intérêt et dépens.

Le juge de la Cour supérieure a rejeté l'action et conclu que l'intimé ne pouvait réussir dans sa réclamation contre le mis en cause. La Cour d'appel a accueilli l'appel, déclaré l'intimé seul propriétaire des lots 5 et 6 et ordonné aux appelants de renoncer à la possession des subdivisions en litige: [1984] C.A. 18.

Devant cette Cour, les appelants soutiennent principalement que toutes les formalités essentielles à la validité des subdivisions ont été accomplies conformément à l'art. 2175 C.c. qui se lit ainsi:

2175. Lorsqu'un propriétaire subdivise en lots de ville ou de village un terrain marqué aux plan et livre de renvoi, il est tenu d'en déposer, au bureau du ministre de l'énergie et des ressources, un plan et livre de renvoi, par lui certifiés, avec des numéros et désignations particulières de manière à les distinguer des lots primitifs; et si ces plan et livre de renvoi particuliers sont trouvés corrects par le ministre de l'énergie et des ressources, il en transmet copie par lui certifiée au registrateur de la division et au greffier ou au secrétaire-trésorier de la municipalité dans les limites de laquelle est situé le terrain subdivisé.

Selon les appelants, les enregistrements faits par l'intimé contre les lots originaires sont donc inefficaces, parce que ces lots n'existaient plus vu les subdivisions effectuées. Par ailleurs, ils plaident que, comme la subdivision n'est pas un droit réel, elle n'a pas à être enregistrée, et que l'art. 2083 C.c. ne saurait s'appliquer pour établir l'ordre de priorité des droits des parties.

Pour sa part, l'intimé prétend que la subdivision doit être enregistrée en vertu des art. 2175 C.c. et 14 de la *Loi sur le cadastre*; le registrateur n'ayant pas fait l'annotation prescrite, les droits de l'intimé ont préséance sur ceux des appelants parce qu'ils ont été enregistrés antérieurement. Subsidiairement, s'il doit supporter la perte des immeubles en

asked that the registrar be ordered to compensate him. The mis en cause supported appellants' arguments and denied his liability to respondent.

There is no question that the registrar was at fault in failing to note the subdivision on the index of the original lots, since he had a legal duty to do so. In my opinion, the case at bar turns on the effect of this failure on the rights of the parties who each registered their title, one against the original lots and the other against the subdivided lots. However, in view of the arguments made in this Court and the judgment rendered by the Court of Appeal in the present case, we must first determine whether, as respondent suggests, the subdivision must in fact be registered. If not, the articles relied on by the Court of Appeal are inapplicable and the matter must be resolved in accordance with other principles.

In order to determine the rights of the parties at bar, the Court of Appeal applied arts. 2082, 2083 and 2085 C.C., which deal with the effects of registration:

2082. Registration gives effect to real rights and establishes their order of priority according to the provisions contained in this title.

2083. All real rights subject to be registered take effect from the moment of their registration against creditors whose rights have been registered subsequently or not at all. If however a delay be allowed for the registration of a title and it be registered within such delay, such title takes effect even against subsequent creditors who have obtained priority of registration.

2085. The notice received or knowledge acquired of an unregistered right belonging to a third party and subject to registration, cannot prejudice the rights of a subsequent purchaser for valuable consideration whose title is duly registered, except when such title is derived from an insolvent trader.

In the view of the Court of Appeal, although subdivision is neither an ownership title nor a real right it affects the registration of both; in the absence of specific provisions, the Court applied the general rules of registration. Thus, as respondent registered his rights before the subdivision was

litige, l'intimé demande que le registrateur soit condamné à l'indemniser. Quant au mis en cause, il appuie les prétentions des appelants et nie sa responsabilité envers l'intimé.

^a Il ne fait aucun doute que le registrateur a commis une faute en omettant d'annoter la subdivision à l'index des lots originaires, puisqu'il avait l'obligation légale de le faire. À mon sens, le présent litige porte sur l'incidence de cette omission sur les droits des parties qui ont chacune enregistré leur titre, l'une sur les lots originaires, l'autre sur des lots de subdivision. Toutefois, étant donné les prétentions soulevées devant cette Cour et le jugement rendu par la Cour d'appel en l'espèce, nous devons dans un premier temps déterminer si, comme l'affirme l'intimé, la subdivision doit effectivement être enregistrée. Dans la négative, les articles invoqués par la Cour d'appel sont inapplicables, et le litige doit être tranché selon d'autres principes.

^e Afin de déterminer les droits des parties en l'espèce, la Cour d'appel a appliqué les art. 2082, 2083 et 2085 C.c., qui portent sur les effets de l'enregistrement:

^f **2082.** L'enregistrement des droits réels leur donne effet et établit leur rang suivant les dispositions contenues dans ce titre.

^g **2083.** Tout droit réel soumis à la formalité de l'enregistrement a effet du moment de son enregistrement à l'encontre des autres créanciers dont les droits n'ont été enregistrés que subséquemment, ou ne l'ont pas été. Si néanmoins un délai est accordé pour enregistrer un titre et que l'enregistrement soit effectué dans ce délai, ce titre a son effet à l'encontre même des créanciers subséquents qui ont priorité d'enregistrement.

^h **2085.** L'avis donné ou la connaissance acquise d'un droit non enregistré appartenant à un tiers et soumis à la formalité de l'enregistrement, ne peut préjudicier aux droits de celui qui a acquis depuis pour valeur, en vertu d'un titre dûment enregistré, sauf les cas où l'acte procède d'un failli.

Selon la Cour d'appel, bien que la subdivision ne soit ni un titre de propriété, ni un droit réel, elle a des incidences sur leur enregistrement; en l'absence de dispositions précises, la Cour lui applique les règles générales de l'enregistrement. Ainsi, comme l'intimé a enregistré ses droits avant que la

noted on the index of the original lot, the Court of Appeal considered that the subdivision could not be set up against him and he therefore had priority over purchasers of the subdivided lots.

The provisions applied by the Court of Appeal are contained in Title Eighteenth, "Of Registration of Real Rights". These provisions do not prescribe the rights subject to registration but the effect of registration on real rights, in other words how those rights will rank among themselves. Articles 2082 *et seq.* will only apply if the rights are real rights, otherwise their priority will not be governed by those articles. For example, art. 1646 C.C. provides that a lease for more than twelve months must be registered in order to protect the tenant in the event of a change of owner; as a lease is a personal right, the effect of this registration is not governed by Title Eighteenth but by art. 1646 itself. The nature of a subdivision must therefore first be determined to establish whether it is a real right.

Subdivision is broadly defined as a cadastral operation. In Quebec the cadastre is used for the identification of plots of land and the registration of acts affecting them. It is a graphic representation of the division of land into units of ownership. Naturally, this division is not static, since the purpose of preparing the cadastre was not to halt economic activity and real estate development. For the cadastre to accurately reflect reality a mechanism was needed to record the parcelling of land which is constantly occurring. This mechanism is called subdivision. Subdivision is a simple cadastral operation by which the owner parcels all or part of a lot and gives each new parcel a separate number made up in part of the number of the original lot. (Giroux, "La publicité foncière" (1936), 38 *R. du N.* 447, at p. 449; Comtois, "Jurisprudence: Opérations cadastrales—Subdivision et redivision—"Ajouté" (1973), 75 *R. du N.* 546, at p. 548; Bélanger, "La description légale d'un emplacement" (1981), 83 *R. du N.* 517, at p. 573.)

subdivision soit annotée à l'index du lot originaire, la Cour d'appel estime que la subdivision lui est inopposable et, partant, qu'il a priorité sur les acquéreurs des lots de subdivision.

^a Les dispositions appliquées par la Cour d'appel sont regroupées sous le Titre dix-huitième, «De l'enregistrement des droits réels». Ces dispositions prescrivent non pas le domaine de l'enregistrement, mais l'effet de l'enregistrement sur les droits réels, c'est-à-dire qu'elles déterminent le rang qu'auront ces droits entre eux. Or, pour que les art. 2082 et suiv. reçoivent application, il faut être en présence de droit réels, faute de quoi la priorité des droits n'est pas régie par ces articles. Par exemple, l'art. 1646 C.c. édicte qu'un bail d'une durée supérieure à douze mois doit être enregistré pour protéger le locataire en cas de changement de propriétaire; comme le bail est un droit personnel, l'effet de cet enregistrement n'est pas régi par le Titre dix-huitième, mais bien par l'art. 1646 même. Il faut donc déterminer en premier lieu la nature d'une subdivision pour savoir si elle constitue un droit réel.

En termes généraux, la subdivision se définit comme une opération cadastrale. Au Québec, le cadastre sert à l'identification des terrains et à l'enregistrement des actes qui les affectent. Il constitue une représentation graphique de la division du territoire en unités de propriété. Naturellement, cette division n'est pas statique, puisque l'établissement du cadastre n'avait pas pour but de mettre une halte à l'activité économique et à l'exploitation immobilière. Pour que le cadastre demeure fidèle à la réalité, il fallait prévoir un mécanisme permettant d'y consigner les morcellements de propriété qui surviennent constamment. Ce mécanisme, c'est la subdivision. La subdivision est une simple opération cadastrale par laquelle le propriétaire morcelle un lot, en tout ou en partie, et désigne chaque nouvelle parcelle par un numéro autonome composé pour partie du numéro du lot originaire. (Giroux, «La publicité foncière» (1936), 38 *R. du N.* 447, à la p. 449; Comtois, «Jurisprudence: Opérations cadastrales—Subdivision et redivision—"Ajouté"» (1973), 75 *R. du N.* 546, à la p. 548; Bélanger, «La description légale d'un emplacement» (1981), 83 *R. du N.* 517, à la p. 573.)

As the cadastre must be updated for registration purposes, subdivision also helps to reduce the risk of confusion in this area. When it becomes effective, a separate index of immovables is prepared for each subdivided lot to record acts affecting it. If subdivision did not exist, acts relating to all the parcels created from the same original lot would be entered on the index for that lot. Determining exactly what rights affect each parcel would then be a very onerous operation, in view of the large number of entries that might be made on a subdivided lot. The purpose of subdivision is therefore also to facilitate keeping the real estate register.

A real right is a legal relationship between a person and a thing: it gives its holder a direct and immediate legal power over the thing, a power which he exercises without intermediary. If principal (the right of ownership and its components), it relates to the physical aspect of the thing; if accessory (such as an hypothec, pledge or privilege), it concerns the monetary value of the thing as a guarantee of the performance of a principal obligation. The attributes of the real right are the right of pursuit and the right of preference, as well as possession and the right of abandonment.

A cadastral operation is obviously not a real right: it creates no legal relationship between a person and a thing and confers on its originator no right of preference or right of pursuit. Subdivision as such does not in any way alter the rights of the owner of the original lot: he is quite free to subdivide his lot without giving up his right of ownership. Subdivision only substitutes several lots on the cadastre where previously there was only one. No real right is thus created, altered or extinguished. It is only when the owner transfers one of the subdivided lots that a real right will arise.

As subdivision is not a real right arts. 2082 *et seq.* cannot in my view be applied to determine priority between the rights of the parties. Respondent still maintained that art. 2083 governs the matter because subdivision is "subject to be regis-

Comme le cadastre doit être tenu à jour aux fins de l'enregistrement, la subdivision permet en outre de réduire les risques de confusion dans ce domaine. En effet, dès son entrée en vigueur, chaque lot de subdivision fait l'objet d'un index des immeubles distinct sur lequel sont inscrits les actes qui l'affectent. Si la subdivision n'existait pas, les actes relatifs à tous les morcellements provenant d'un même lot originaire seraient inscrits à l'index de ce lot. La constatation de l'état des droits grevant chacune des parcelles serait alors une tâche des plus ardue, compte tenu de la multiplicité des inscriptions que comporterait un lot morcellé. La subdivision a donc également pour but de faciliter la tenue du registre foncier.

Pour sa part, le droit réel est un lien de droit entre une personne et une chose; il confère à son titulaire un pouvoir juridique direct et immédiat sur la chose, pouvoir qui s'exerce sans aucun intermédiaire. S'il est principal (droit de propriété et ses démembrements), il porte sur la matérialité même de la chose; accessoire (p. ex. hypothèque, nantissement et privilège), il vise la valeur pécuniaire de la chose comme garantie de l'exécution d'une obligation principale. Le droit réel comporte comme attributs le droit de suite et le droit de préférence, ainsi que la possession et la faculté d'abandon.

De toute évidence, une opération cadastrale n'est pas un droit réel: elle ne crée aucun lien de droit entre une personne et une chose, et ne confère à son auteur ni droit de préférence, ni droit de suite. La subdivision comme telle ne modifie en rien les droits du propriétaire du lot originaire; il lui est tout à fait loisible de subdiviser son lot sans se départir de sa propriété. La subdivision ne fait que substituer au cadastre plusieurs lots là où auparavant il n'y en avait qu'un seul. De ce fait, aucun droit réel ne prend naissance, n'est modifié ou éteint. Ce n'est que si le propriétaire transfère l'un des lots de subdivision qu'un droit réel entrera en jeu.

Comme la subdivision n'est pas un droit réel, on ne peut selon moi appliquer les art. 2082 *et suiv.* pour déterminer la priorité entre les droits des parties. L'intimé soutient malgré tout que l'art. 2083 règle le litige, parce que la subdivision est

tered" under art. 2175 C.C. In his submission this article provides that registration must be made by deposit in accordance with arts. 2132 *et seq.* This argument cannot be upheld, as I see nothing in art. 2175 providing for registration. When registration of an act is required, it is done in clear and express terms, as can be seen from the many articles of the *Civil Code* dealing with this matter. The "deposit" of a certified plan is not synonymous with registration by deposit, but rather means filing, handing over, forwarding. Additionally, this "deposit" is done in the Minister's office, and the Minister in turn forwards a copy certified by him to the registrar. Registration cannot take place by deposit in the Minister's office, and the legislator certainly did not intend to make the Minister responsible for registration on behalf of the owner.

Respondent further relied on the wording of s. 14 of the *Cadastre Act* as a basis for arguing that the subdivision must be registered:

14. As soon as any subdivision or redivision plan, accompanied by a book of reference, has been deposited in his office, the registrar shall note in the index to immoveables, under the number of the original lot or of the subdivision or redivision, the fact that such lot has been subdivided or redivided, in whole or in part, as the case may be.

The plan which is "deposited" in the registrar's office is not deposited as the result of a registration by deposit, as respondent appeared to think, but as the result of the forwarding of a certified copy of the plan by the Minister. At the risk of repeating myself, such a deposit is not a registration. Section 14 further imposes on the registrar a duty to make a notation on the index of the original lot to inform persons concerned of the fact of the subdivision. It cannot be inferred from this duty imposed on the registrar that the owner also has a duty to register the cadastral operation he has undertaken. Moreover, paragraph 3 of art. 2129a C.C. expressly provides that the depositing of a subdivision plan does not constitute registration.

2129a. The deposit of a plan in the registry office in virtue of an act requiring it is considered as a registration of such plan and treated as such.

«soumise à la formalité de l'enregistrement» en raison de l'art. 2175 C.c. D'après lui, cet article prévoit que l'enregistrement doit se faire par dépôt, selon les art. 2132 et suiv. Cette prétention ne saurait tenir, car je ne vois rien dans l'art. 2175 qui prescrive l'enregistrement. Lorsque le législateur veut imposer l'enregistrement d'un acte, il le fait en termes clairs et exprès, comme en témoignent les nombreux articles du *Code civil* portant sur le sujet. Le «dépôt» du plan certifié n'est pas synonyme d'enregistrement par dépôt, mais signifie plutôt production, remise, transmission. De plus, ce «dépôt» se fait au bureau du ministre, lequel transmet à son tour une copie certifiée par lui au registrateur. Il ne peut y avoir d'enregistrement par dépôt au bureau du ministre, et le législateur n'a sûrement pas voulu charger le ministre d'un enregistrement pour le compte du propriétaire.

L'intimé s'appuie en outre sur le texte de l'art. 14 de la *Loi sur le cadastre* pour prétendre que la subdivision doit être enregistrée:

14. Dès qu'un plan de subdivision ou redivision, accompagné d'un livre de renvoi a été déposé à son bureau, le registrateur doit annoter dans l'index aux immeubles, sous le numéro du lot originaire, ou de la subdivision ou redivision, le fait que ce lot a été subdivisé ou redivisé, en tout ou en partie, selon le cas.

Le plan qui est «déposé» au bureau du registrateur ne l'est pas à la suite d'un enregistrement par dépôt, comme semble le croire l'intimé, mais bien à la suite de la transmission par le ministre d'une copie certifiée du plan. Au risque de me répéter, ce dépôt n'est pas un enregistrement. L'article 14 impose de plus au registrateur l'obligation d'annoter l'index du lot originaire pour informer les intéressés du fait de la subdivision. On ne peut inférer de cette obligation du registrateur que le propriétaire a de son côté l'obligation d'enregistrer l'opération cadastrale qu'il effectue. D'ailleurs, le troisième alinéa de l'art. 2129a C.c. prévoit expressément que le dépôt d'un plan de subdivision ne constitue pas un enregistrement.

2129a. Le dépôt d'un plan fait au bureau d'enregistrement en vertu d'une loi qui l'exige constitue un enregistrement de ce plan et est traité comme tel.

The plan must be accompanied with a notice showing the description of the immovable contemplated therein in accordance with the prescriptions of article 2168.

This provision does not include deposits of plans contemplated in articles 2166 to 2176c and in the Cadastre Act (Revised Statutes, 1941, chapter 320).

In short, since subdivision is not a "real right subject to be registered", there is no reason to apply the rules of preference stated in arts. 2082 *et seq.* of the *Civil Code* to determine the rights of the parties at bar. Such a determination must be made in light of the rules governing subdivision.

A subdivision takes place in accordance with art. 2175 C.C. and the provisions of Division III of the *Cadastre Act*. Under article 2175 an owner must prepare a certified subdivision plan which he submits for approval by the Minister of Energy and Resources. If the Minister approves it, he then forwards a copy of this plan to the registrar and to the clerk or secretary-treasurer of the municipality. In the opinion of commentators a subdivided lot is effective for registration purposes on the date this plan is deposited in the registry office (Marler, *The Law of Real Property* (1932), at p. 576; Charron, "Plans et cadastres: leur mise en vigueur et leurs effets sur les titres" (1974), 76 *R. du N.* 345, at p. 356; Bélanger, "Le registraire québécois" (1982), 84 *R. du N.* 499, at p. 537).

When the plan has been deposited, and hence after the subdivided lot has become effective, s. 14 of the *Cadastre Act* imposes on the registrar a duty to make a notation on the index of the original lot. The registrar is no doubt required to carry out this administrative formality so as to inform interested third parties, and he will be liable if his failure to do so causes prejudice to anyone. However, this formality is not essential to the validity of the subdivision, as respondent maintained, since the subdivision already became effective when the plans were received in the registry office. The subdivision is therefore complete as soon as the registrar receives the plans approved by the Minister, with all the consequences that result therefrom.

Ce plan doit être accompagné d'un avis indiquant la description de l'immeuble qui y est visé suivant les prescriptions de l'article 2168.

Cette disposition ne comprend pas les dépôts de plans visés par les articles 2166 à 2176c et par la Loi du cadastre (Statuts refondus, 1941, chapitre 320).

En somme, puisque la subdivision n'est pas un «droit réel soumis à la formalité de l'enregistrement», il n'y a pas lieu d'appliquer les règles de préférence édictées aux art. 2082 et suiv. du *Code civil* pour déterminer les droits des parties en l'espèce. Cette détermination doit se faire à la lumière des principes relatifs à la subdivision.

La subdivision se fait sous l'autorité de l'art. 2175 C.c. et des dispositions de la section III de la *Loi sur le cadastre*. Selon l'article 2175, le propriétaire doit établir un plan de subdivision certifié qu'il soumet à l'approbation du ministre de l'Énergie et des Ressources. S'il l'approuve, le ministre transmet ensuite une copie de ce plan au registraire, ainsi qu'au greffier ou au secrétaire-trésorier de la municipalité. Selon les auteurs, le lot de subdivision entre en vigueur, pour les fins de l'enregistrement, à la date du dépôt de ce plan au bureau d'enregistrement (Marler, *The Law of Real Property* (1932), à la p. 576; Charron, «Plans et cadastres: leur mise en vigueur et leurs effets sur les titres» (1974), 76 *R. du N.* 345, à la p. 356; Bélanger, «Le registraire québécois» (1982), 84 *R. du N.* 499, à la p. 537).

Une fois le plan déposé, donc après l'entrée en vigueur du lot de subdivision, l'art. 14 de la *Loi sur le cadastre* impose au registraire l'obligation d'annoter l'index du lot originaire. Assurément, le registraire est tenu d'accomplir cette formalité administrative pour informer les tiers intéressés, et il engage sa responsabilité si sa non-exécution cause préjudice à quelqu'un. Toutefois, il ne s'agit pas d'une formalité essentielle à la validité de la subdivision, comme le soutient l'intimé, puisque celle-ci est déjà entrée en vigueur au moment de la réception des plans au bureau d'enregistrement. La subdivision est donc parfaite dès que le registraire reçoit les plans approuvés par le ministre, avec toutes les conséquences que cela comporte.

In particular, s. 15 of the *Cadastre Act* provides that once a subdivision has been made the designation given to the subdivided lots will be a true description of those lots:

15. Whenever a subdivision or a redivision has been made, the particular number and designation given to each lot, upon the plan and in the book of reference of such division or redivision, shall be the true description of such subdivided lots respectively, and shall be sufficient as such in any document; and the provisions of article 2168 of the Civil Code shall apply to the lots of such subdivision or redivision.

As article 2168 C.C. applies to subdivided lots, any act registered after the subdivision must include the number and designation given to those lots by the owner:

2168. ...

As soon as such plans and books of reference have been deposited and notice thereof has been given, notaries passing acts concerning immovables indicated on such plan are bound to designate such immovables by the number given to them upon such plan and in the book of reference, in the manner above prescribed; in default of such designation the registration does not affect the lot in question, unless there is filed for registration a notice indicating the number on the plan and book of reference as being that of the lot intended to be affected by such registration.

The effect of this article is that the title registered without the official designation of a lot does not affect the immovable and confers no right which can be set up against third parties. This is the rule recognized by this Court in *St-Gelais v. Banque de Montréal*, [1968] S.C.R. 183. Mr. Bélanger is of the same opinion in "Le régistrateur québécois", loc. cit., at p. 509:

[TRANSLATION] 552. To ensure that cadastral documents will be used, the legislator provided that a registered document affects an immovable only if that document indicates the cadastral number or contains a legal description of the immovable which is to be affected by the registration.

553. In strictly legal terms, a document not containing a legal description of the immovable which a party purports to affect does not affect that immovable even when it is entered on the index of immovables.

Notamment, l'article 15 de la *Loi sur le cadastre* édicte qu'une fois la subdivision faite, la désignation donnée aux lots de subdivision constitue l'exacte description de ces lots:

15. Lorsqu'une subdivision ou redivision a été faite, le numéro spécial et la désignation donnés à chaque lot sur le plan et dans le livre de renvoi de cette subdivision ou redivision, constituent l'exacte description de ces lots subdivisés respectivement, laquelle est suffisante dans tout document; et les dispositions de l'article 2168 du Code civil s'appliquent aux lots de cette subdivision ou redivision.

Comme l'article 2168 C.c. s'applique aux lots de subdivision, tout acte enregistré postérieurement à la subdivision doit comporter le numéro et la désignation que le propriétaire a donnés à ces lots:

2168. ...

Aussitôt après que le dépôt de tel plan et livre de renvoi a été fait et qu'il en a été donné avis, les notaires sont tenus, en rédigeant les actes concernant les immeubles indiqués sur tel plan, de désigner ces immeubles par le numéro qui leur est donné sur le plan et dans le livre de renvoi, de la manière prescrite ci-dessus; à défaut de telle désignation l'enregistrement ne peut affecter le lot en question, à moins qu'il ne soit enregistré un avis indiquant le numéro sur le plan et livre de renvoi comme étant celui du lot qu'on veut affecter par tel enregistrement.

Par l'effet de cet article, le titre enregistré sans la désignation officielle d'un lot n'affecte pas l'immeuble et ne confère aucun droit opposable aux tiers. C'est le principe que cette Cour a reconnu dans l'arrêt *St-Gelais v. Banque de Montréal*, [1968] R.C.S. 183. Voici en outre ce qu'écrit M^e Bélanger dans «Le régistrateur québécois», loc. cit., à la p. 509:

552. Pour assurer l'utilisation des documents cadastraux, le législateur énonça que le document enregistré n'affectait un immeuble que si ce document indiquait le numéro cadastral ou contenait une description légale de l'immeuble qu'on voulait affecter par cet enregistrement.

553. Au plan strictement juridique, le document qui ne contient pas une description légale de l'immeuble qu'on prétend affecter, même lorsqu'il est inscrit sur l'index des immeubles, n'affecte pas cet immeuble.

(See to the same effect Marler, *op. cit.*, at p. 576, and Lamontagne, "Questions d'enregistrement" (1982), 84 *R. du N.* 407, at pp. 414-15.) Accordingly, as the original lot ceased to exist when the subdivided lots became effective, the registrations containing the designation of the original lot are invalid and do not affect that lot: *Economic Realty Ltd. v. Benoît*, [1946] C.S. 81.

In the case at bar the subdivision has been in effect since the plans were deposited in the registry office. Thus, the registrations made by respondent on original lots 5 and 6 are invalid so far as appellants are concerned: as the acts registered by respondent do not contain the official designation of the subdivided lots, those registrations do not affect them. Only the acts registered by appellants and containing the number and designation of the subdivided lots can be set up against third parties claiming rights to those lots. As far as appellants are concerned, it is the official number of the lot which must prevail against a number which no longer exists. Respondent clearly cannot claim any right in appellants' lots, since none of the acts he registered affects those lots. In my view, the appeal must therefore be allowed and the trial judgment restored.

At the hearing, respondent made a motion to file a cross-appeal regarding liability of the mis en cause registrar. Since the Court of Appeal upheld respondent's primary argument, it did not rule on this alternative conclusion. In view of the tardiness of this motion, I feel it should be dismissed. The trial judge further concluded that there was no evidence of the damages caused by the registrar's failure: I do not think there is any reason to alter that conclusion.

For all these reasons, I would allow the appeal with costs throughout.

Appeal allowed with costs.

Solicitor for the appellants: Jack Bobrove, Montréal.

Solicitor for the respondent: Sergio Tucci, Montréal.

Solicitors for the mis en cause: Bernard, Roy & Associés, Montréal.

(Voir au même effet Marler, *op. cit.*, à la p. 576, et Lamontagne, «Questions d'enregistrement» (1982), 84 *R. du N.* 407, aux pp. 414 et 415.) Par conséquent, le lot originaire ayant cessé d'exister lors de l'entrée en vigueur des lots de subdivision, les enregistrements contenant la désignation du lot originaire sont inopérants et n'affectent pas ce lot: *Economic Realty Ltd. v. Benoît*, [1946] C.S. 81.

En l'espèce, la subdivision est en vigueur depuis le dépôt des plans au bureau d'enregistrement. Ainsi, les enregistrements effectués par l'intimé sur les lots originaux 5 et 6 sont inopérants dans la mesure où les appelants sont concernés; comme les actes qu'il a enregistrés ne comportent pas la désignation officielle des lots de subdivision, ces enregistrements ne les affectent pas. Seuls les actes enregistrés par les appelants et contenant le numéro et la désignation des lots de subdivision sont opposables aux tiers qui revendiquent des droits sur ces lots. À leur égard, c'est le numéro officiel du lot qui doit prévaloir à l'encontre d'un numéro qui n'existe plus. L'intimé ne saurait prétendre à aucun droit dans les lots des appelants, puisque aucun des actes qu'il a enregistrés n'affecte ces lots. À mon avis, l'appel doit donc être accueilli et le jugement de première instance rétabli.

À l'audience, l'intimé a présenté une requête pour former un pourvoi incident quant à la responsabilité du registrateur mis en cause. La Cour d'appel ne s'est pas prononcée sur cette conclusion subsidiaire de l'intimé, puisqu'elle lui a donné gain de cause sur son moyen principal. Vu sa tardiveté, je suis d'avis que cette requête doit être rejetée. De plus, le juge de première instance a conclu qu'il n'y avait aucune preuve des dommages causés par l'omission du registrateur; je ne crois pas qu'il soit opportun de modifier cette conclusion.

Pour tous ces motifs, j'accueillerais le pourvoi avec dépens dans toutes les cours.

Pourvoi accueilli avec dépens.

Procureur des appelants: Jack Bobrove, Montréal.

Procureur de l'intimé: Sergio Tucci, Montréal.

Procureurs du mis en cause: Bernard, Roy & Associés, Montréal.