



Bulletin No. 2000-2

*Loi sur l'enregistrement des
droits immobiliers*

Date: le 21 juillet 2000

Ministry of Consumer
and Commercial Relations

Avertissements en vertu de
l'article 128
Avertissements en vertu de
l'article 71

Registration Division

Destinataires :
tous les registrateurs

Les dispositions concernant l'enregistrement des avertissements ont été modifiées par la *Loi de 1998 visant à réduire les formalités administratives*. Ces modifications sont entrées en vigueur le 18 juin 1999. Le Bulletin N° 98009 contenait un résumé des modifications aux articles de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* portant sur les avertissements. L'objectif du présent bulletin est de donner des détails supplémentaires sur les procédures à suivre lors de l'enregistrement des avertissements et de clarifier l'utilisation de ces procédures d'avertissement modifiées.

La *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* prévoit l'enregistrement des droits qui peuvent faire l'objet d'un avertissement. Cet enregistrement avait pour objet de donner à la partie qui prétend à un droit la possibilité de protéger ce droit. Ces avertissements expiraient après cinq ans. Si le propriétaire enregistré contestait un avertissement, il pouvait déposer une demande de radiation auprès du registrateur, lequel tenait une audience.

Le contenu de ces avertissements faisait souvent l'objet de poursuites judiciaires et les décisions des audiences étaient souvent portées en appel. En conséquence, les dispositions relatives aux avertissements ont été modifiées. L'effet de la modification est que la durée d'application des avertissements a été réduite pour que le bien-fonds ne soit pas immobilisé pendant une période de temps prolongée. La durée d'application donne suffisamment de temps à un auteur d'avertissement pour entamer l'action appropriée et, le cas échéant, obtenir un certificat de poursuite en instance qui peut être enregistré sur le titre.

On trouvera ci-dessus un résumé des principales modifications apportées à la loi et aux procédures :

ARTICLE 71 – AVERTISSEMENTS

A. Article 71 – Enregistrement des conventions de vente

L'article 134 qui prévoyait l'enregistrement d'un avertissement pour protéger une convention de vente a été abrogé et l'article 71 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* a été modifié pour y ajouter le paragraphe suivant :

Paragraphe 1.1. Une convention de vente ou un avertissement relatif à cette convention ne sont pas enregistrés, mais une personne qui prétend à un droit sur le bien-fonds enregistré en vertu de la convention peut enregistrer un avertissement en vertu de ce paragraphe dans les conditions précisées par le directeur des droits immobiliers.

Le résultat est que les avertissements qui protègent une convention de vente sont maintenant enregistrés en vertu de l'article 71.

En application du paragraphe 1.1., les procédures suivantes ont été prescrites :

Procédures

1. Un avertissement au sujet d'une convention de vente peut être enregistré en vertu du paragraphe ci-dessus. Il sera enregistré sous *Caution of Agreement of Purchase and Sale (CAUAPS)* dans le système d'abstraction informatisé et sous *Caution of Agreement of Purchase and Sale* dans le système d'abstraction manuel. Les modifications correspondantes aux normes d'abstraction sont jointes.
2. La date de clôture fixée dans la convention de vente doit être indiquée dans l'avertissement. (Voir l'exemple d'avertissement rempli ci-joint; il remplace l'affidavit et donne des précisions sur la convention de vente.)
3. L'avertissement doit être assorti d'une déclaration de l'auteur de l'avertissement ou de son avocat autorisant le registrateur à radier l'avertissement visant le bien-fonds 60 jours après la date de clôture, et la date de clôture doit être indiquée dans la déclaration.
4. Toutes les conventions de vente doivent être assorties d'un affidavit concernant les droits de cession immobilière, et les droits sont payables, le cas échéant.
5. Les avertissements aux termes de ce paragraphe ne peuvent pas être renouvelés. Cependant, si la convention est prorogée, un autre avertissement peut être enregistré sur la base de la convention qui recule la date de clôture.
6. Un avertissement en vertu de ce paragraphe **n'empêche pas** l'enregistrement d'autres opérations. Dans le système automatisé, le personnel du bureau d'enregistrement doit veiller à ce que l'indicateur de non-opération (*No Dealings*) ne soit pas activé.

B. Autres avertissements en vertu de l'article 71

L'article 71 prévoit l'enregistrement d'avertissements autorisés par le directeur des droits immobiliers. Les droits suivants sont réputés acceptables :

- a) Le créancier prétend que le bien-fonds a été cédé dans l'intention de mettre en échec les créanciers.
- b) Le propriétaire enregistré prétend que les procédures associées au pouvoir de vente sont irrégulières parce que le propriétaire a racheté la charge avant toute vente du bien-fonds.

Procédures

1. Une demande d'avertissement en vertu de l'article 71, à l'exception d'un avertissement au sujet d'une convention de vente, sera enregistré sous *Caution (CAU)* dans le système d'abstraction automatisé et sous *Caution* dans le système d'abstraction manuel.
2. L'avertissement doit être assorti d'une déclaration par l'auteur de l'avertissement ou son avocat autorisant le registrateur à radier l'avertissement du registre parcellaire à l'expiration de 60 jours à compter de la date de l'enregistrement. Les avertissements en vertu de ce paragraphe ne peuvent pas être renouvelés.
3. Un avertissement en vertu de ce paragraphe **n'empêche pas** l'enregistrement d'autres opérations. Dans le système automatisé, le personnel du bureau d'enregistrement doit veiller à ce que l'indicateur de non-activité (*No Dealings*) ne soit pas activé.

ARTICLE 128 - AVERTISSEMENTS

Les avertissements enregistrés en vertu de cet article doivent être basés sur un droit de propriété, c'est-à-dire que l'auteur de l'avertissement doit avoir le droit de recevoir un bien-fonds, une charge ou une cession de charge

Voici quelques exemples :

- Le droit d'un bénéficiaire en vertu d'un contrat de fiducie si le bénéficiaire prétend qu'il a droit à une cession du bien-fonds ou de la charge du fiduciaire à lui-même et qu'il l'a demandée.
- Le droit d'un optant qui a une option d'achat si l'optant a exercé cette option.
- Un droit qui peut être protégé par un avertissement en vertu d'une loi de l'Ontario ou du Canada.

Procédures:

1. Un avertissement enregistré en vertu de l'article 128 sera enregistré sous *Caution (CAU)* dans le système d'abstraction automatisé et sous *Caution* dans le système d'abstraction manuel.
2. Les avertissements enregistrés en vertu de cet article cesseront d'être exécutoires 60 jours après la date de l'enregistrement.
3. Les avertissements enregistrés en vertu de cette loi ne peuvent pas être renouvelés.
4. Les avertissements enregistrés en vertu de cet article **empêchent** d'enregistrer des opérations dans le registre parcellaire (voir le paragraphe 129(1)).

Le paragraphe 129(2) a été abrogé et remplacé par une disposition selon laquelle l'auteur de l'avertissement doit signifier une copie de l'avertissement et un avis contenant les détails de l'enregistrement au propriétaire enregistré du bien-fonds et à toutes les autres personnes ayant un droit sur le bien-fonds ou sur les charges visés par l'avertissement.

ARTICLE 130 - AVERTISSEMENTS

L'article 130 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* prévoit que le registrateur peut enregistrer un deuxième avertissement dans certaines circonstances. Cet article s'applique à l'article 128 et ne s'applique pas aux avertissements enregistrés en vertu de l'article. 71.

RADIATION DES AVERTISSEMENTS ENREGISTRÉS EN VERTU DES ARTICLES 71 ET 128

Un avertissement enregistré en vertu de ces articles peut être radié par :

1. un retrait de l'avertissement par l'auteur de l'avertissement.
2. le registrateur, sur demande du propriétaire enregistré ou toute autre personne ayant un droit sur le bien-fonds ou la charge visés par l'avertissement, ou 60 jours après la date d'enregistrement pour les autres avertissements, sans dépôt de demande.

RADIATION DES AVERTISSEMENTS ENREGISTRÉS AVANT LE 18 JUIN 1999

Un avertissement enregistré avant le 18 juin 1999 qui empêchait les opérations continuera à empêcher les opérations tant qu'il ne sera pas radié.

Un avertissement existant enregistré avant la date d'effet des articles de la *Loi de 1998 visant à réduire les formalités administratives* et enregistré en vertu de l'article 71, de l'article 128 ou de l'article 134 peut être radié comme suit :

Avertissements en vertu de l'article 128

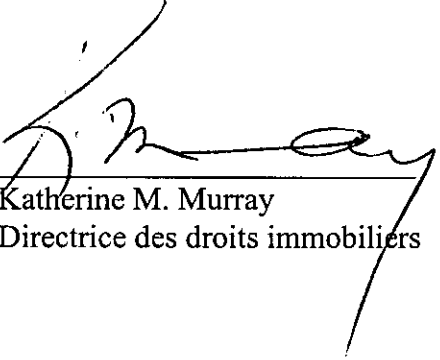
- a) Après cinq ans à partir de la date d'enregistrement de l'avertissement enregistré sans dépôt de demande;
- b) À la date indiquée dans l'avertissement enregistré sans dépôt de demande;
- c) Le propriétaire enregistré du bien-fonds ou toute autre personne ayant un droit sur le bien-fonds ou la charge visés par l'avertissement peut demander au registrateur de radier l'avertissement. Il faut une preuve qu'un avis de cette demande au registrateur a été signifié à l'auteur de l'avertissement au moins 60 jours avant le dépôt de la demande;
- d) Lors de l'enregistrement d'un retrait de l'avertissement par l'auteur de l'avertissement.

Avertissements en vertu des articles 71 et 134

- a) Après cinq ans à compter du 18 juin 1999 (c.-à-d. le 18 juin 2004), sans dépôt de demande;
- b) À la date précisée dans l'avertissement enregistré sans dépôt de demande;

- c) Le propriétaire enregistré du bien-fonds ou toute autre personne ayant un droit sur le bien-fonds ou la charge visés par l'avertissement peut demander au registrateur de radier l'avertissement. Il faut une preuve qu'un avis de cette demande au registrateur a été signifié à l'auteur de l'avertissement au moins 60 jours avant la date de dépôt de la demande;
- d) lors de l'enregistrement d'un retrait de l'avertissement par l'auteur de l'avertissement.

Le Bulletin N° 98009 est annulé par les présentes.



Katherine M. Murray
Directrice des droits immobiliers