



Ontario

Ministry of  
Consumer and  
Commercial

Relations

Registration  
Division

Real  
Property  
Registration  
Branch

BULLETIN NO. 96001

DATE: Le 10 juillet 1996

TO: À tous les registrateurs

LOI SUR L'ENREGISTREMENT  
DES DROITS IMMOBILIERS

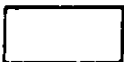
Avis en vertu de l'article 71

Un certain nombre de questions ont été soulevées au sujet des procédures énoncées dans le Bulletin 95005. Ces procédures sont énoncées de nouveau et clarifiées dans le présent Bulletin, qui remplace le Bulletin 95005. Ce dernier Bulletin est par les présentes révoqué.

L'article 71 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* précise que le directeur des droits immobiliers peut autoriser le titulaire d'un domaine ou d'un droit non enregistré, y compris un domaine ou un droit en equity, sur un bien-fonds à inscrire un avis au registre. Le présent Bulletin a les objectifs suivants en ce qui concerne l'inscription de ces avis :

- établir certaines normes concernant l'inscription des avis;
- réduire le temps que doivent consacrer les employés à ces inscriptions;
- fournir un outil supplémentaire en vue de faciliter l'inscription pour les clients;
- veiller à ce que les clients reçoivent le même genre de service dans tous les bureaux.

En vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, les avis aux termes de l'article 71 doivent être inscrits au registre à l'aide de la formule 16 du Règlement 690. En général, ces documents sont complexes et portent sur diverses questions qui quelquefois n'ont rien à voir avec les droits fonciers. De nombreux bureaux ont constaté que lorsqu'ils examinent de tels documents, ils ont souvent de la difficulté à déterminer s'ils portent bel et bien sur les droits fonciers. Le traitement de certains de ces documents dépend donc de l'interprétation des employés des bureaux d'enregistrement immobilier. Lorsqu'il s'agit



de documents complexes, cette interprétation peut être très difficile à faire. Ainsi, il peut y avoir un manque d'uniformité quant aux documents qui sont acceptés pour inscription. Cela peut être très frustrant tant pour les clients que pour les employés des bureaux d'enregistrement immobilier.

L'autre problème que présentent ces avis est leur suppression du registre. En vertu des procédures actuelles, pour ce faire, le registrateur doit être convaincu que tous les droits mentionnés dans le document sont expirés ou ont fait l'objet d'une libération. Cela peut constituer une tâche difficile pour le registrateur qui, dans de nombreux cas, doit obtenir une ordonnance du tribunal avant de pouvoir supprimer des documents du registre. En vue de remédier à cette situation, la formule 16 du Règlement 690 renferme une disposition permettant au directeur des droits immobiliers d'exiger qu'une déclaration fasse partie de la demande afin d'habiliter le registrateur à supprimer l'avis en question du registre des parcelles après une période précise. Cette disposition n'est toutefois pas utilisée fréquemment.

En vue de régler ces questions, le présent Bulletin propose une nouvelle formule qui peut servir de formule 16 du Règlement 690. Si l'avocat(e) de l'auteur(e) de la demande déclare, sur cette nouvelle formule, que le document porte sur des droits fonciers et y indique la période ou l'événement après lesquels l'avis en question pourra être supprimé du registre (voir ci-dessous), il ne sera pas nécessaire d'obtenir l'autorisation du directeur avant l'inscription. Il est à noter que, contrairement à ce qui était indiqué dans le Bulletin 95005, il est possible de préciser une période qui dépasse cinq ans. Un exemple de cette formule se trouve à l'Annexe «A».

Il est important de prendre note que la façon de procéder proposée dans le présent Bulletin s'ajoute à celle de la formule 16 du Règlement 690.

Voici un résumé des conditions qui se rattachent à une demande d'inscription au registre d'un avis en vertu de l'article 71 :

i) **FORMULE PRESCRITE 16**

Une demande d'inscription au registre d'un avis peut être faite à l'aide de la formule 4 (Document général) accompagnée de la formule 16 du Règlement 690 ou renfermant les renseignements de cette dernière formule.

Il n'est pas nécessaire d'obtenir l'autorisation du directeur des droits immobiliers avant d'inscrire les avis au registre dans le cas des demandes qui ont trait à :

- a) un document inscrit au registre pourvu que la demande ne vise pas à céder ou à louer le bien-fonds ou encore à le grever d'une charge;
- b) un genre d'avis autorisé auparavant (voir l'Annexe «B»);
- c) une convention dont l'inscription est précisément autorisée en vertu d'une autre loi, qui est le plus souvent la *Loi sur l'aménagement du territoire*. En pareil cas, il est nécessaire d'indiquer le titre de la loi et l'article dont il s'agit dans la case 8 de la formule 4. L'Annexe «C» renferme la liste des articles de la *Loi sur l'aménagement du territoire* dont le directeur a tenu compte par le passé;
- d) un document conforme à celui de l'Annexe «A» (voir ii).

Il faut obtenir l'autorisation du directeur dans tous les autres cas.

Le directeur n'a jamais exigé qu'on indique une période à la fin de laquelle le registrateur peut supprimer l'avis sans qu'une demande ne soit présentée. Toutefois, pour les raisons invoquées ci-dessus, on encourage fortement les parties à le faire. Dans le cas décrit au point a) ci-dessus, la durée de l'avis doit être reliée à la durée du document inscrit au registre.

Conformément aux procédures actuelles, la période d'inscription de tout avis peut, sur présentation d'une autre demande, être prolongée après la date d'expiration.

ii) NOUVELLE FORMULE (Annexe «A»)

Une demande d'inscription au registre d'un avis peut être faite à l'aide de la formule 4 (Document général), soit en y joignant la formule de l'annexe "A" de ce présent Bulletin ou en y ajoutant les renseignements demandés sur la formule de l'annexe "A" du présent Bulletin. Une demande de ce genre doit être présentée par l'avocat(e) de l'auteur(e) de la demande et doit préciser que l'avis porte sur des droits fonciers. Il n'est pas nécessaire d'indiquer la nature de ces droits.

La demande doit renfermer une période à la fin de laquelle l'avis expirera et une mention visant à autoriser le registrateur à supprimer l'avis, à la fin de la période indiquée, sans demande. La période peut être indiquée de l'une des façons suivantes :

- a) une date précise;
- b) en fonction de la durée du document inscrit existant;
- c) sous forme d'indication au registrateur qu'il devra supprimer l'avis s'il est présenté avec une libération signée par les parties autorisées à le faire dans l'avis.

Il est aussi possible de mentionner que l'avis sera en vigueur pour une «période indéterminée», auquel cas il n'expirera pas et ne pourra pas être supprimé automatiquement du registre. Il est à noter que dans ce cas, pour que l'avis puisse être supprimé du registre, il faudra que toutes les parties signent une libération ou qu'on obtienne une ordonnance du tribunal. Cela est nécessaire parce que, comme nous l'avons mentionné précédemment, il est difficile de déterminer si les droits décrits dans l'avis ont expiré. On incite donc les parties à indiquer une période précise à la fin de laquelle l'avis expirera.

Si les exigences indiquées précédemment sont respectées, il ne sera pas nécessaire d'obtenir l'autorisation du directeur avant l'inscription.

La période d'inscription de l'avis peut, sur présentation d'un avis supplémentaire, être prolongée après la date d'expiration.



Ian Veitch  
Directeur de l'enregistrement  
des immeubles



Katherine M. Murray  
Directrice des droits immobiliers

# **ANNEXE «A»**

## **FORMULE**

**Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers  
Demande d'inscription au registre d'un avis  
relatif à un domaine ou un droit non enregistré, y compris  
un domaine ou un droit en equity  
Article 71 de la Loi**

**Destinataire : Le registrateur de la Division de l'enregistrement des droits immobiliers de .....**

Je soussigné(e) . . . . . , suis l'avocat ou l'avocate de . . . . .

Je confirme que les auteurs de la demande ont le domaine ou le droit non enregistré, y compris un domaine ou un droit en equity, qui est décrit comme étant la parcelle ou le numéro de parcelle . . . . .

ou

Je confirme que les auteurs de la demande sont les propriétaires ou les créanciers hypothécaires inscrits et que le présent document met à effet leur droit sur le bien-fonds en question. (\*)

Le bien-fonds est inscrit au registre au nom de . . . . . , et je demande par les présentes, en vertu de l'article 71 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, l'inscription au registre d'un avis pour ladite parcelle.

J'autorise par les présentes le registrateur à supprimer l'inscription au registre de l'avis relatif à ladite parcelle sans avis ni demande dans l'un des cas suivants :

- a) À partir de cette date .....,
- b) après ..... ans à partir de la date d'inscription au registre dudit avis,
- c) lors de la suppression du ou des documents inscrits suivants :  
.....  
..... , ou
- d) avec le consentement de la ou des parties ci-dessous :  
.....  
.....

ou

Le présent avis sera en vigueur pour une période indéterminée.

Le domicile élu des auteurs de la demande est :

.....  
.....

Date .....  
.....  
Signature de l'avocat ou avocate des auteurs de la demande

(\*) À utiliser lorsque l'auteur de la demande est le propriétaire ou le créancier hypothécaire inscrit.

## **ANNEXE «B»**

Les genres d'avis suivants ont été approuvés par le directeur des droits immobiliers aux fins de l'inscription en vertu de l'article 71 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*. Il ne s'agit toutefois pas d'une liste exhaustive.

- *Une convention qui prévoit une charge pour garantir le paiement d'une dette ou le rendement d'une obligation (c'est-à-dire une charge donnée pour garantir les obligations en vertu d'une convention à frais partagés)*
- *Une convention visant à accorder une servitude, que la convention comporte ou non une référence aux servitudes existantes*
- *Une convention en matière d'avis d'inscription*
- *Des conventions sans but lucratif*
- *Un avis de privilège de l'acheteur*
- *Un avis de privilège du vendeur*
- *Un avis d'option d'achat*
- *Un avis de convention visant à modifier la charge*
- *Un avis relatif à la constitution d'un privilège en vertu de la Loi sur les foyers pour personnes âgées et les maisons de repos*
- *Un avis de droit de préemption*
- *Le report de l'exécution d'une charge en vertu de l'article 71*
- *Une convention d'occupation*
- *Un avis de logement*
- *Un avis de cession générale des loyers*

## **ANNEXE «C»**

Le directeur des droits immobiliers a établi que les paragraphes et alinéas suivants de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, autorisaient l'inscription d'un avis en vertu de l'article 71 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*.

- *Par. 28(10) : Conventions en matière d'améliorations communautaires*
- *Par. 31(7) : Ordres relatifs aux normes des biens-fonds*
- *Par. 33(7) : Conditions de délivrance du permis de démolir et privilèges*
- *Par. 37(3) : Conventions relatives aux densités accrues*
- *Alinéas 41(7)c) et 41(8)b) : Conventions relatives aux plans d'implantation*
- *Par. 51(26) et 51(27) : Conventions en matière de lotissement*
- *Par. 53(12) et 55(4) : Conventions en matière d'autorisation de séparation*