



Ministère de la  
Consommation et du  
Commerce

Division de  
l'enregistrement

Direction de  
l'enregistrement  
immobilier

BULLETIN N° 98003

*Loi sur l'enregistrement des droits  
immobiliers*

DATE : Le 14 décembre 1998

Destinataires :  
Tous les registrateurs

Brefs d'exécution

Le présent bulletin a pour d'éclaircir les points suivants :

- (I) les moyens de déterminer si un nom faisant l'objet d'une recherche est équivalent à celui inscrit dans la base de données sur les brefs;
- (II) les cas où il faut effectuer une recherche aux fins d'exécution lors de l'enregistrement d'un document aux termes de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*;
- (III) les cas où le personnel des bureaux d'enregistrement des droits immobiliers estime qu'un titre est libre et quitte d'un bref;
- (IV) les cas où un bref ne s'applique pas.

La majeure partie des renseignements contenus dans le présent bulletin ont été fournis dans des bulletins précédents. Les nouvelles pratiques sont indiquées spécialement.

**(I) LE NOM RECHERCHÉ CORRESPOND AU NOM ENREGISTRÉ**

Une recherche effectuée aux fins d'exécution peut porter uniquement sur le nom exact du propriétaire enregistré. En effet, aux termes de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, si un bref a été déposé sous un nom autre que celui du propriétaire enregistré, le bref n'a aucun effet.

On trouvera ci-après des précisions sur les cas où il sera considéré qu'un nom faisant l'objet d'une recherche automatique est équivalent au nom enregistré.

**1. Noms de particuliers**

Lorsque le nom de famille et le prénom recherchés sont identiques à ceux qui sont enregistrés, on considère que ces noms sont équivalents même dans les cas suivants :

- a) un des noms comporte une initiale et l'autre non; p. ex. Marc Gagnon et Marc J. Gagnon sont équivalents.
- b) les deux noms comportent des initiales ou un prénom supplémentaire qui n'est pas le même dans les deux cas; p. ex. Marc J. Gagnon et Marc P. Gagnon sont équivalents; Marc J. Gagnon et Marc François Gagnon sont aussi équivalents.
- c) les noms ou l'initiale apparaissent dans un ordre différent; p. ex. Marc J. Gagnon et Jean Marc Gagnon sont équivalents; Marc Jean Gagnon et François Marc Gagnon sont aussi équivalents.

Dans les cas suivants, les prénoms de particuliers ne sont pas équivalents :

- a) lorsque les prénoms sont interchangeable; p. ex. Robert Tremblay et Bob Tremblay ne sont pas équivalents;
- b) lorsqu'un prénom est une forme abrégée d'un autre prénom; p. ex. Bastien Lachance et Sébastien Lachance ne sont pas équivalents;
- c) lorsque les deux prénoms peuvent être des formes abrégées du même nom; p. ex. Bill Smith et Willy Smith ne sont pas équivalents;
- d) lorsqu'un nom est la version française d'un autre nom; p. ex. Pierre Johnson et Peter Johnson ne sont pas équivalents;
- e) lorsqu'il y a plus d'une façon d'écrire un prénom; p. ex. Catherine Fréchette et Katherine Fréchette ne sont pas équivalents;
- f) lorsqu'il y a une erreur typographique; p. ex. Jacques Allaire et Jacque Allaire ne sont pas équivalents.

Aux fins de la recherche, on suppose que les lettres utilisées seules sont des initiales et ne représentent pas des prénoms à moins qu'une seule lettre n'ait été donnée pour le prénom. Par exemple, si le nom est M. Gagnon, on considère que la lettre «M» est le prénom.

## **2. Dénomination sociale et raison sociale d'une société en nom collectif**

Seuls les brefs d'exécution portant le nom exact de la personne morale ou de la société en nom collectif inscrit sur l'acte de cession peuvent être cherchés. On considérera que les noms sont équivalents uniquement si le nom inscrit dans le registre des parcelles et le nom figurant sur le bref sont identiques. Toutefois, si l'identificateur d'un nom («Corporation», «Incorporated», «Limited» ou la traduction de ces identificateurs, p. ex. «Limitée») apparaît sous sa forme abrégée dans l'autre nom («Corp.», «Inc.», «Ltd.» ou «Ltée»), on considère que les noms sont équivalents. Si on cherche une dénomination sociale comprenant les termes «Limited» ou «Ltd.», le système ne trouvera pas la dénomination si elle est accompagnée d'un autre identificateur, p. ex. «Corporation» ou «Corp.» (en d'autres termes, Marc J. Gagnon Limited et Marc J. Gagnon Corp. ne sont pas équivalents) à moins que le terme «Corporation» ne fasse partie de la dénomination sociale (p. ex. X Corporation Limited).

Les dénominations comprenant un nombre seront considérées comme équivalentes uniquement si ce nombre est inscrit de la même façon dans les deux cas. p. ex. 1000 rue Yonge Ltd. et Mille rue Yonge Ltd. ne sont pas équivalents.

## **(II) CAS OÙ IL FAUT EFFECTUER UNE RECHERCHE AUX FINS D'EXÉCUTION :**

Les méthodes de recherche ont changé. En effet, les clients effectuent maintenant leurs propres recherches à distance ou à l'aide des terminaux se trouvant dans les bureaux d'enregistrement immobilier. Le personnel de ces bureaux doit vérifier l'état de l'exécution figurant sur le certificat au moment de l'enregistrement. Ce certificat est valide pour toute la journée correspondant à la date qui y est indiquée.

► **Cessions :**

Pour toute cession d'un droit, quel qu'il soit, sur un bien-fonds en tenure franche, il faut effectuer une recherche du nom du ou des propriétaires enregistrés. Cette exigence s'applique aux cessions entre conjoints ou entre les membres d'une même famille, aux cessions personnelles, aux cessions de biens-fonds municipaux et aux changements de tenure, ainsi qu'aux droits autres que les fiefs simples, p. ex. les cessions de servitudes, les domaines viagers, etc.

► **Pouvoir de vente :**

Le personnel du bureau d'enregistrement immobilier doit s'assurer que, au moment où il a été envoyé, l'avis de vente a été signifié à tous les créanciers saisissants dont le nom avait été consigné après l'enregistrement de la charge. Les brefs d'exécution déposés avant l'enregistrement de la charge ne seront pas éliminés, même si l'avis a été signifié au créancier.

*Nouveau* Si, le jour où l'avis a été envoyé, on présente un certificat d'exécution portant la date de cet envoi, on considère que les exigences de recherche aux fins d'exécution ont été respectées, car les brefs d'exécution déposés après cette date ne lient pas les parties en cause. Il n'est donc pas nécessaire d'effectuer la recherche d'un bref à la date où la cession découlant de l'exercice du pouvoir de vente a été enregistrée, si on a présenté un certificat tel que décrit précédemment.

► **Forclusion :**

Le personnel du bureau d'enregistrement immobilier doit s'assurer que les créanciers saisissants postérieurs (c.-à-d. postérieurs à l'enregistrement de la charge au moment de la délivrance de la déclaration de forclusion) sont directement visés par l'ordonnance de forclusion.

*Nouveau* Si, le jour où la déclaration a été délivrée, on présente un certificat d'exécution portant la date de cette délivrance, on considère que les exigences ont été respectées, car les brefs d'exécution déposés après cette date ne lient pas les parties en cause. Il n'est donc pas nécessaire d'effectuer la recherche d'un bref à la date de l'enregistrement de l'ordonnance de forclusion si on a présenté un certificat tel que décrit précédemment.

Par conséquent, que la cession découle de l'exercice du pouvoir de vente ou d'une forclusion, si la réclamation du créancier s'en trouve éteinte, le bref ne sera pas inscrit dans le registre des parcelles.

► **Faillites :**

Si un syndic de faillite cède un bien-fonds, le droit immobilier ne sera assujéti à aucun bref d'exécution déposé à l'endroit du failli. De plus, il n'est pas nécessaire d'effectuer une recherche aux fins d'exécution à l'endroit du failli ni à l'endroit du syndic de faillite.

Par conséquent, si le syndic de faillite cède un bien-fonds ou s'il demande l'enregistrement à titre de propriétaire, il n'est pas nécessaire d'effectuer une recherche aux fins d'exécution à l'endroit du failli.

### **Failli libéré**

Lorsqu'un failli est libéré et qu'il cède un bien acquis après la libération, le droit immobilier sera assujéti à tout bref d'exécution déposé à l'endroit de l'ancien failli. Par ailleurs, le droit sera assujéti aux brefs déposés avant la libération à moins que le registrateur ne soit convaincu que la libération ne comportait aucune condition relativement aux biens acquis par le failli après cette libération et que le jugement sur lequel l'exécution est fondée ne constitue pas une réclamation à laquelle l'actif du failli demeure assujéti après la libération.

Dans les cas suivants, les brefs demeurent en vigueur :

- ▶ dette ou obligation résultant d'une fraude, d'un détournement de fonds ou d'une malversation commis à titre de fiduciaire;
- ▶ amende ou pénalité imposée par un tribunal ou dette résultant d'un engagement ou d'un cautionnement;
- ▶ dette ou obligation découlant d'une pension alimentaire;
- ▶ dette ou obligation résultant d'une ordonnance alimentaire, d'une ordonnance de déclaration de paternité ou d'une ordonnance d'entretien visant un conjoint ou un enfant n'habitant pas avec le failli;
- ▶ dette ou obligation résultant de l'obtention d'un bien au moyen d'une fausse déclaration ou d'une allégation frauduleuse;
- ▶ obligation résultant d'un dividende qu'un créancier aurait eu droit de recevoir dans le cas d'une réclamation prouvable n'ayant pas été divulguée au syndic, à moins que le créancier n'ait été au courant de la faillite et n'ait pas pris les mesures nécessaires pour prouver la validité de sa réclamation.

Le registrateur peut juger que la déclaration de l'avocat du failli concernant l'état de la libération et de la dette constitue une preuve acceptable que le bref ne s'applique pas. L'avocat doit indiquer qu'il a une connaissance réelle des faits. Une déclaration fondée sur ses connaissances et sa croyance ne sera pas acceptée.

### ▶ **Sociétés en nom collectif :**

Comme les biens de la société en nom collectif sont soustraits à l'exécution forcée pratiquée à l'encontre d'un associé personnellement, la recherche peut être limitée à la raison sociale de la société figurant au titre. Si la raison sociale de la société ne figure pas au titre et que ce dernier comporte uniquement une déclaration générale telle que «bien de la société», il faut faire une déclaration solennelle indiquant la raison sociale de la société en nom collectif afin de pouvoir effectuer une recherche de cette raison sociale.

La recherche doit porter sur les commandités et les commanditaires.

### ▶ **Bien cédé par le fiduciaire d'une succession, etc. ou demande de transmission :**

Lorsqu'un bien est cédé par le fiduciaire d'une succession ou que le légataire demande d'être enregistré à titre de propriétaire, la recherche doit être limitée au nom du défunt. Le système de recherche a été conçu de sorte qu'il suffit d'inscrire le nom du défunt pour trouver toutes les capacités de ce nom. Par exemple, pour André Morency, fiduciaire de la succession de Marc Gagnon, il suffit de chercher le nom de Marc Gagnon.

► **Intérêt bénéficiaire :**

Si un bénéficiaire donne son consentement ou renonce à son droit sur un bien, il faut chercher le nom du bénéficiaire aux fins d'exécution à moins que ce dernier n'ait renoncé à tous ses droits sur le bien.

► **Autres cas où une recherche est nécessaire :**

En plus des cas décrits précédemment, il faut effectuer une recherche aux fins d'exécution dans les cas suivants :

- demande présentée en vertu du gain de survie à la suite du décès d'un tenant conjoint;
- demande présentée en vertu du gain de survie à la suite du décès d'un fiduciaire, sauf s'il est indiqué que ce dernier est un tenant commun;  
Dans les cas de gain de survie, le bref d'exécution n'est exécutoire que si le shérif a annoncé la mise en vente des biens-fonds aux fins d'exécution d'un bref. Le shérif ne peut exécuter le bref que si le tenant conjoint ou le fiduciaire est décédé plus de six mois après le dépôt du bref.
- demande de radiation d'une dette (à l'endroit d'un propriétaire précédent qui est décédé);
- demande de changement du nom du propriétaire enregistré;
- procédure qui élimine le propriétaire enregistré (p. ex. ordonnance tenant lieu de cession, forclusion, pouvoir de vente);
- demande d'annulation ou d'abandon d'une servitude.

*Nouveau*

**REMARQUE :**

Si, avant la publication du présent bulletin, le personnel du bureau d'enregistrement immobilier ne cherchait pas l'ancien nom au moment d'enregistrer une demande de changement de nom, il doit désormais chercher l'ancien et le nouveau noms dans le cas de l'enregistrement de la cession d'un bien-fonds. Il faut effectuer cette recherche uniquement pour les demandes antérieures à la publication du présent bulletin.

**(III) TITRE LIBRE ET QUITTE**

*Nouveau*

On peut présenter un affidavit du propriétaire enregistré dans lequel ce dernier déclare qu'il n'est pas le débiteur par jugement nommé dans le bref d'exécution pour démontrer que le titre est libre et quitte du bref, pourvu que la créance constatée par jugement soit inférieure à 50 000 \$. Avant la publication du présent bulletin, ce montant était de 10 000 \$.

Lorsque le montant indiqué dans le bref d'exécution est de 50 000 \$ ou plus, on peut présenter une déclaration écrite du créancier par jugement ou de son avocat selon laquelle le propriétaire enregistré n'est pas le débiteur pour démontrer que le titre est libre du bref d'exécution.

*Nouveau*

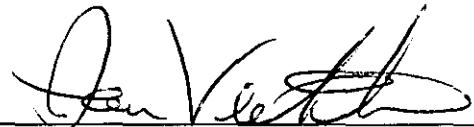
Par ailleurs, quel que soit le montant indiqué dans le bref, l'avocat du propriétaire enregistré peut faire une déclaration non équivoque selon laquelle son client n'est pas la personne mentionnée dans le bref. Dans ce cas, il n'est pas nécessaire de donner des précisions concernant le bref.

**(IV) CAS OÙ UN BREF NE S'APPLIQUE PAS**

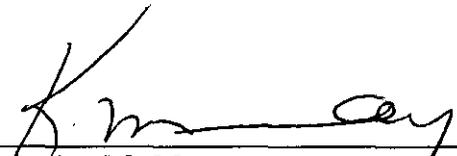
- ▶ Lorsque, en effectuant une recherche dans les brefs, on découvre un certificat de privilège remis en vertu de la *Loi sur l'aide juridique* ou de la *Loi sur la mise en liberté sous caution*, le privilège s'applique uniquement aux biens-fonds qui y sont mentionnés.
- ▶ Il n'est pas nécessaire de chercher des brefs d'exécution relativement à un conjoint dont le nom figure dans un document uniquement aux fins de consentement aux termes de la *Loi sur le droit de la famille*.

Le présent bulletin entre en vigueur sur-le-champ.

Il remplace les bulletins 75078, 75085, 75088, 81031, 82027, 84028, 86002, 87003 et 89009, ainsi que le point 2 du bulletin 78020 et du bulletin 84034, à l'exception des paragraphes 1 et 2.



Ian Veitch  
Directeur de l'enregistrement des immeubles



Katherine M. Murray  
Directrice des droits immobiliers