



Ministère de la
Consommation et du
Commerce

Division de
l'enregistrement

Direction de
l'enregistrement
immobilier

BULLETIN NO 99001

DATE : Le 26 janvier 1999

Destinataires :
Tous les registrateurs

*Loi sur l'enregistrement des droits
immobiliers*
Loi sur l'enregistrement des actes
*Loi portant réforme de l'enregistrement
immobilier*
*Loi de 1991 sur l'enregistrement
électronique dans le cadre de lois
relevant du ministère de la
Consommation et du Commerce*

Enregistrement électronique de
documents relatifs aux droits
immobiliers

I. Contexte

Le ministère de la Consommation et du Commerce et Teranet Land Information Services Inc. travaillent depuis un certain nombre d'années à l'établissement de services d'enregistrement immobilier par voie électronique. L'automatisation des dossiers d'enregistrement immobilier et la conversion de dossiers du régime d'enregistrement des actes au régime d'enregistrement des droits immobiliers ont marqué le début de la première phase de ces services. Le processus se poursuit; l'automatisation a été entreprise dans 24 bureaux d'enregistrement immobilier et, dans de nombreux cas, elle est terminée. Dans le cadre du processus d'automatisation, on a mis sur pied des services électroniques de recherches à distance par l'entremise de la passerelle de Teranet, logiciel connu sous le nom de Teraview^{MD}. Désormais, les clients du système d'enregistrement immobilier du comté de Middlesex peuvent se prévaloir, également par l'entremise de la passerelle Teraview, de services d'enregistrement électronique à distance pour les documents relatifs aux droits immobiliers, connus sous le nom de e-reg^{MC}.

La *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier* a été modifiée en 1994 afin de permettre l'enregistrement électronique de documents. La Loi établit le cadre pour l'enregistrement électronique de documents et précise que les exigences relatives à l'enregistrement doivent faire l'objet de règlements. Le présent bulletin porte sur les règlements et les arrêtés qui renferment ces exigences. Au cours du processus de rédaction des projets de règlements et de conception du système d'enregistrement électronique, on a consulté un grand nombre d'utilisateurs, notamment le Barreau du Haut-Canada, L'Association du Barreau canadien, l'Ontario Real Estate Lawyers Association et l'Association des arpenteurs-géomètres de l'Ontario.

Les modifications apportées à la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier* en 1994 visaient principalement à éliminer l'exigence de présenter un document sous forme écrite et signé et à autoriser la transmission électronique directe de documents. En vertu de la Loi, les documents électroniques qui ont pour effet d'aliéner, notamment par création ou cession, un domaine ou un droit sur un bien-fonds n'ont pas à être sous forme écrite ni signés. Elle prévoit également qu'un document enregistré sous forme électronique l'emporte sur toute copie sous forme écrite du document qui n'est pas une copie imprimée du document électronique. Les règlements présentent un autre concept clé, soit celui des états légaux. Le système d'enregistrement électronique de documents permet l'utilisation d'états légaux, ce qui élimine la nécessité pour la personne inscrite de fournir des preuves relatives à la question dont traite l'état. Les registrateurs peuvent se fier à ces états et faire en sorte que l'enregistrement prenne effet si le document électronique est autrement admissible à l'enregistrement. Dans le cadre du système d'enregistrement électronique de documents, ce sont les renseignements exigés dans un document qui sont prescrits, la formule ne l'est pas. Par conséquent, les formules «FIEF» qui ont découlé de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier* en 1984 ne s'appliquent pas au système d'enregistrement électronique de documents.

II. Enregistrement électronique des documents relatifs aux droits immobiliers

Teranet et le ministère ont terminé l'essai du système d'enregistrement électronique de documents relatifs aux droits immobiliers et, le 25 janvier 1999, il est devenu possible, pour les clients qui le désirent, d'enregistrer des documents sous forme électronique au bureau d'enregistrement immobilier du comté de Middlesex (London) où se déroule le projet-pilote. Le système d'enregistrement électronique de documents comporte diverses fonctions qui seront mises en place graduellement dans un ou plusieurs comtés à la fois. Par exemple, le système permet actuellement de recevoir les documents sous forme électronique mais ils doivent toujours être passés en revue par les employés des bureaux d'enregistrement immobilier aux fins de l'attestation du document et du titre.

Une fois que le projet-pilote sera terminé au bureau d'enregistrement immobilier du comté de Middlesex (London), les clients seront avisés suffisamment d'avance du dépôt du deuxième règlement pris en application de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier*, qui rendra obligatoire l'enregistrement électronique de la plupart des documents relatifs aux droits immobiliers dans le comté de Middlesex. De plus, les services d'enregistrement électronique de documents seront alors offerts dans d'autres bureaux d'enregistrement immobilier. Les clients des bureaux en question seront informés bien à l'avance des changements à venir. Selon le ministère et Teranet, le prochain bureau visé devrait être celui de Halton (Milton).

III. Règlements et arrêtés

Le 25 janvier 1999, des règlements et des arrêtés pris en application de la *Loi de 1991 sur l'enregistrement électronique dans le cadre de lois relevant du ministère de la Consommation et du Commerce*, de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier*, de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* et de la *Loi sur l'enregistrement des actes* ont été déposés afin de permettre, aux clients qui le désirent, de procéder à l'enregistrement électronique de documents relatifs aux droits immobiliers au bureau d'enregistrement immobilier du comté de Middlesex (London). Ces règlements et arrêtés modifient également les règlements existants qui portent sur l'enregistrement immobilier; ils sont entrés en vigueur lors de leur dépôt. Le contenu de ces documents est similaire aux projets de règlements du lieutenant-gouverneur en conseil qui ont été transmis aux registrateurs et qui faisaient partie des documents associés au programme du 10 novembre 1997 parrainé par l'Association du Barreau canadien - Ontario, le Barreau du Haut-Canada et L'Association des bâtonniers de comtés et districts.

Le projet de loi 25, intitulé la *Loi de 1998 visant à réduire les formalités administratives*, a reçu la sanction royale le 18 décembre 1998. Cette loi renferme de nombreuses modifications aux mesures législatives portant sur l'enregistrement immobilier, dont le règlement pris en application de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier* qui donne les autorisations nécessaires en vue de l'enregistrement électronique de documents. En vertu de la *Loi de 1998 visant à réduire les formalités administratives*, certains règlements peuvent être adoptés et certains arrêtés peuvent être pris par le ministre de la Consommation et du Commerce (le «ministre») tandis que d'autres peuvent l'être par les directeurs de l'enregistrement des immeubles et des droits immobiliers. En règle générale, en vertu de la *Loi de 1998 visant à réduire les formalités administratives*, le ministre adoptera tous les règlements sauf ceux qui portent sur les formules servant à l'enregistrement ou le contenu de ces formules et dont la responsabilité sera confiée au directeur de l'enregistrement des immeubles. Le ministre prendra les arrêtés qui portent notamment sur les droits et les aspects administratifs, et le directeur de l'enregistrement des immeubles sera chargé de ceux qui portent sur des méthodes de bureau. Le directeur des droits immobiliers prendra également certains arrêtés en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*.

À la suite de ces modifications, les projets de règlements de 1997 ne pouvaient plus être déposés car le lieutenant-gouverneur en conseil n'était plus habilité à adopter des règlements en vertu des mesures législatives pertinentes. Ce dernier a conservé le pouvoir de révoquer les règlements qu'il a adoptés. Les règlements suivants pris en application des lois portant sur l'enregistrement immobilier qui devaient être révoqués l'ont donc été par le lieutenant-gouverneur en conseil :

Règlement de l'Ontario 14/99 pris en application de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier*;
Règlement de l'Ontario 20/99 pris en application de la *Loi sur l'enregistrement des actes*;
Règlement de l'Ontario 23/99 pris en application de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*.

Le fond des projets de règlements de 1997 n'a pas changé et les nouveaux règlements et arrêtés qui ont été déposés le 25 janvier 1999 constituent essentiellement une version réorganisée des projets de règlements de 1997.

Des modifications supplémentaires ont également été apportées aux règlements portant sur l'enregistrement immobilier. Il est important de se rappeler que, dans l'ensemble, ces modifications ont une incidence très minime. La plupart d'entre elles visent à révoquer un certain nombre de formules qui n'ont pas été utilisées depuis que les formules FIEF ont commencé à être utilisées à la suite de l'adoption de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier* en 1984. Les règlements qui portent sur l'enregistrement immobilier ont également dû être modifiés pour tenir compte des changements apportés au pouvoir d'adopter des règlements et de la distinction faite entre les formes électroniques et non électroniques.

Voici le sommaire des règlements et arrêtés en question :

a) *Loi de 1991 sur l'enregistrement électronique dans le cadre de lois relevant du ministère de la Consommation et du Commerce*

1. **Règlement de l'Ontario 13/99 :** **Règlements du lieutenant-gouverneur en conseil**

Cette loi rend possible l'enregistrement électronique dans le cadre de lois relevant du ministère. Ce règlement précise que cette loi s'applique à la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier* et à la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*.

b) **Règlements pris en application de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier***

1. **Règlement de l'Ontario 15/99 :** **Règlement du ministre visant à modifier le Règlement de l'Ontario 688 pris en application de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier***

L'article 1 du Règlement de l'Ontario 688 désignait tous les biens-fonds de l'Ontario en vertu de la Partie I de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier*. Ce règlement révoque l'article 1 qui était redondant puisque la *Loi de 1998 visant à réduire les formalités administratives* traite de cette désignation.

2. Règlement de l'Ontario 16/99 : Règlement du ministre en vertu de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier*

Ce règlement autorise l'enregistrement électronique de documents relatifs aux droits immobiliers, de façon facultative, dans le comté de Middlesex. Au paragraphe 3 (2), on prévoit la possibilité de désigner des régions où l'enregistrement électronique de documents est obligatoire. Aucune région n'a été désignée à l'heure actuelle. Une fois que le projet-pilote aura pris fin, un autre règlement désignant les régions appropriées sera déposé.

3. Règlement de l'Ontario 17/99 : Règlement du directeur de l'enregistrement des immeubles modifiant le Règlement de l'Ontario 688 pris en application de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier*

Ce règlement modifie le Règlement de l'Ontario 688 afin d'y inclure une référence à une forme non électronique. Cette modification obligera l'utilisation des formules FIEF pour les enregistrements non électroniques ou sur papier.

4. Règlement de l'Ontario 18/99 : Règlement du ministre pris en application de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier*

Ce règlement réitère les pouvoirs du directeur de l'enregistrement des immeubles quant à l'émission de directives pour la signature de documents et pour les formules approuvées. Ce règlement fait référence au processus de dépôt de clauses types de charge. Il est à noter que cela continuera de se faire sur papier.

5. Règlement de l'Ontario 19/99 : Règlement du directeur de l'enregistrement des immeubles pris en application de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier*

Ce règlement touche le plus les utilisateurs du système d'enregistrement immobilier puisqu'il renferme le contenu prescrit des documents électroniques. Il est essentiellement le même que le projet de règlement de 1997 qui a été distribué, à l'exception de quelques changements mineurs tels que l'augmentation à 50 000 \$ des montants exigés pour l'annulation des brefs. (Voir aussi le Bulletin 98003.) La forme et la teneur des documents créés dans le système d'enregistrement électronique de documents ont été déterminées en fonction de ce règlement.

c) Règlements et arrêtés pris en application de la *Loi sur l'enregistrement des actes*

1. Règlement de l'Ontario 21/99 : Règlement du ministre pris en application de la *Loi sur l'enregistrement des actes*

Ce règlement précise les divisions d'enregistrement des actes qui sont désignées aux fins de l'acceptation des documents en français.

2. Règlement de l'Ontario 22/99 : Règlement du directeur de l'enregistrement des immeubles pris en application de la *Loi sur l'enregistrement des actes*

Auparavant, un certificat de mainlevée devait être enregistré à l'aide de la Formule 24 prescrite dans le Règlement de l'Ontario 995; cette formule a été révoquée. Ce certificat, qui s'applique aux documents non électroniques, doit désormais être préparé à l'aide de la Formule 3 du Règlement de l'Ontario 688 pris en application de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier*.

3. MRPR - 002/99: Arrêté du ministre en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des actes*

Cet arrêté, essentiellement d'ordre administratif, précise comment les registres des bureaux d'enregistrement immobilier doivent être tenus et renferme des détails administratifs sur la tenue de dossiers. (Voir l'arrêté ci-joint.)

d) Règlements et arrêtés pris en application de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*

1. Règlement du ministre - Règlement de l'Ontario 24/99

Ce règlement modifie le Règlement de l'Ontario 690 en vue d'ajouter la définition de forme électronique et non électronique.

2. Règlement de l'Ontario 25/99 : Règlement du directeur de l'enregistrement des immeubles

Ce règlement modifie le Règlement de l'Ontario 690 afin de tenir compte des enregistrements sous forme non électronique.

3. Règlement de l'Ontario 26/99 : Règlement du ministre pris en application de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*

Ce règlement se greffe au règlement similaire pris en application de la *Loi sur l'enregistrement des actes* (Règlement de l'Ontario 21/99) et précise les divisions d'enregistrement des droits immobiliers qui sont désignées aux fins de l'acceptation des documents en français. Il prescrit également certaines questions relatives aux preuves exigées pour quelques documents non électroniques.

4. Règlement de l'Ontario 27/99 : Règlement du directeur de l'enregistrement immobilier

Ce règlement se greffe au Règlement de l'Ontario 17/99 pris en application de la *Loi sur l'enregistrement des actes* (voir ci-dessus) et modifie le Règlement de l'Ontario 690 afin d'y inclure une référence à la forme non électronique. Ce règlement porte sur la forme des documents devant être enregistrés.

5. **MRPR - 001/99: Arrêté du ministre en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers***

Cet arrêté porte sur la forme des dossiers et est similaire à l'arrêté mentionné précédemment en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des actes* (MRPR - 002/99). Ces exigences faisaient auparavant l'objet du Règlement de l'Ontario 690.



Ian Veitch
Directeur de l'enregistrement immobilier



Katherine M. Murray
Directrice des droits immobiliers