



Bulletin N° 2000-1

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 des lois relevant du Ministère de la Consommation et du Commerce

Ministère de la Consommation et du Commerce

Division de l'enregistrement

Date : le 7 mars 2000

Destinataires : tous les registrateurs immobiliers

ENREGISTREMENT
ÉLECTRONIQUE
Comté du Middlesex

ENREGISTREMENT ÉLECTRONIQUE – COMTÉ DU MIDDLESEX

Le ministère de la Consommation et du Commerce et Teranet Land Information Services Inc. travaillent depuis quelques années à la mise au point d'un système d'enregistrement électronique. L'enregistrement électronique, connu sous l'acronyme e-reg^{MC}, est réalisé par le biais du logiciel passerelle Teraview^{MD}. L'enregistrement électronique a été introduit dans le comté du Middlesex, à titre facultatif, le 25 janvier 1999. À compter du 7 mars 2000, en vertu d'un règlement du ministère, l'enregistrement électronique des droits immobiliers devient obligatoire dans le comté du Middlesex.

Législation et réglementation

L'enregistrement électronique est légalement autorisé par la partie III de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier* (LREI). Cette loi a été modifiée en 1994 afin d'établir le cadre pour l'enregistrement électronique; elle précise notamment que les exigences relatives à l'enregistrement sont fixées par voie de règlements et d'ordonnances. Le Bulletin 99001, publié lors de l'introduction initiale de l'enregistrement électronique en janvier 1999, donne un résumé de ces règlements et ordonnances.

Au cours de l'élaboration des règlements et ordonnances, on a consulté un grand nombre d'utilisateurs, notamment l'Association du Barreau canadien - Ontario (ABCO), le Barreau du Haut-Canada (BHC), la Ontario Real Estate Lawyers Association et l'Association des arpenteurs-géomètres de l'Ontario (AAO). De plus, l'ABCO et le BHC ont créé un comité mixte sur l'enregistrement électronique des titres (le « Comité mixte »). Les recommandations de ce comité ont donné lieu à la rédaction d'une ébauche de directives de pratique pour les actes immobiliers dans le cadre de l'enregistrement électronique. On peut consulter ces directives sur le site web du Barreau du Haut-Canada à : <http://www.lsuc.on.ca> (sous la rubrique « Services and Information for Lawyers, Electronic Registration of Title Documents » - rubrique disponible en anglais seulement).

Les concepts clés des modifications apportées par la Partie III de la LREI sont les suivants :

- Éliminer l'exigence de présenter un document sous forme écrite et signé. En vertu de la LREI, 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 (art. 21 de la LREI).
- Donner le pouvoir d'autoriser la transmission électronique directe de documents dans la base de données électronique du réseau d'enregistrement immobilier (art. 23 de la LREI).
- 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 (art. 22 de la LREI).

Les règlements et ordonnances prescrivent les renseignements requis suivant la catégorie de documents. Les déclarations ne sont pas prescrites mais ont été prévues et programmées dans le système électronique. Lorsqu'on sélectionne la catégorie de documents, toutes les déclarations requises pour le document en question apparaissent à l'écran pendant sa création.

Les règlements précisent aussi les documents pour lesquels une déclaration de droit est requise. Une déclaration de droit est une déclaration nécessitant un avis juridique. Seules les personnes autorisées à exercer la profession d'avocat en Ontario peuvent faire ce genre de déclaration. Le système électronique n'autorisera que les personnes ayant les pouvoirs requis et qui sont membres actifs du Barreau du Haut-Canada à faire des déclarations de droit. La liste des avocats actifs sera régulièrement mise à jour à partir de la base de données du Barreau.

Méthodes d'enregistrement électronique des documents

Les personnes procédant à l'enregistrement électronique peuvent le faire depuis leurs bureaux, depuis un guichet au bureau d'enregistrement immobilier (BEI) en utilisant leur compte Teraview ou en demandant à un agent du BEI de transcrire le document sous forme électronique et de l'enregistrer en leur nom. L'article 25 de la LREI autorise les BEI à offrir ce genre de services. Cependant, on recommande aux clients réguliers de communiquer avec Teranet pour obtenir un compte Teraview qui leur permettra de retirer le maximum des avantages offerts par l'enregistrement électronique.

Pour utiliser le service d'aide du BEI, les requérants doivent fournir les documents et déclarations requis pour l'acte considéré. Le personnel du BEI ne peut pas fournir aux requérants de conseils à ce sujet ni de conseils juridiques. On peut consulter le « Electronic Registration Procedural Guide » auprès du BEI du Middlesex (London) ou en obtenir un exemplaire avec l'achat du logiciel Teraview. Pour l'enregistrement sur place, les clients doivent aussi présenter une pièce d'identité avec photographie ou deux pièces d'identité sans photographie. Pour tous les enregistrements nécessitant des déclarations de droit, les parties intéressées doivent être accompagnées de leurs avocats qui devront fournir leur numéro d'enregistrement au Barreau.

Les documents passés après le 7 mars qui sont envoyés par la poste ne sont pas sous forme électronique et par conséquent ne satisfont pas aux exigences réglementaires. Ces documents seront donc renvoyés aux requérants qui devront les présenter de nouveau sous forme électronique.

Enregistrement électronique - Exemptions

Les documents qui ont été passés sur les formules prescrites aux termes de la LREI (formules FIEF) avant le 7 mars 2000 peuvent encore être enregistrés sous cette forme après le 7 mars 2000.

Il n'est pas obligatoire de présenter sous forme électronique les documents que le système électronique ne peut pas traiter du fait des limites techniques du système (voir ci-dessous) ni les documents dont l'exemption est prévue dans les règlements. Ces documents doivent être enregistrés sur une formule FIEF.

Les documents suivants ne peuvent pas être enregistrés électroniquement : plans, concessions de la Couronne, demandes de premier enregistrement aux termes de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, descriptions et déclarations aux termes de la *Loi sur les condominiums*, et enregistrements dans d'autres registres, comme le registre routier, le registre des pipe-lines transcanadiennes et le registre des terres du Canada. Ces documents doivent être présentés sous forme écrite au bureau de l'enregistrement immobilier.

Limites du système

Le système d'enregistrement électronique a certaines limites quant au nombre ou à la dimension des documents qui peuvent être acceptés sous forme électronique. Le système fonctionne en utilisant des répertoires similaires au système de documents écrits existant. Les limites d'un répertoire sont les suivantes :

- 50 documents;
- 250 biens-fonds;
- 150 parties d'origine (p. ex. cédants ou constituants d'une charge);
- 150 parties destinataires (p. ex. cessionnaires ou titulaires d'une charge).

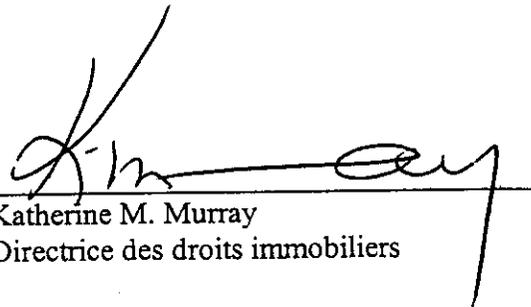
Si le répertoire dépasse les limites ci-dessus, on peut quand même enregistrer les documents électroniquement en subdivisant le répertoire en deux ou plusieurs répertoires.

Si un document dépasse à lui seul l'une des limites ci-dessus, il faut le présenter sous forme écrite au bureau de l'enregistrement immobilier.

Les limites et exemptions pourront changer à mesure de l'avancement des travaux d'amélioration du système d'enregistrement électronique.



Ian Veitch
Directeur de l'enregistrement des immeubles



Katherine M. Murray
Directrice des droits immobiliers