



Ontario

Ministère des  
Ressources  
naturelles

Objet <b>CONSENTEMENT À UNE CESSION, AU TRANSFERT, À UNE HYPOTHÈQUE OU À UNE CHARGE CONCERNANT DES DOCUMENTS DE LA COURONNE OU DU MINISTÈRE</b>		Procédure <b>TP 2.05.01</b>	
Rédigée par - Direction Terres et Eaux	Section Gestion des terres	Date de publication 14 octobre 2005	
Remplace la directive intitulée Titre inchangé	Numéro Numéro inchangé	En date du 11 février 1997	Page 1 sur 11

## 1.0 DÉFINITIONS

Dans cette directive,

« demandeur » signifie le cédant, l'auteur du transfert, le débiteur hypothécaire, le grevant de charge, selon le cas;

« acte » comprend l'acte, le transfert, les lettres patentes, le bail de la Couronne, le bail de la résidence d'été, le bail ou le contrat de location à des fins d'aménagement hydroélectrique;

« bail principal » signifie le bail émis par la Couronne;

« tenant conjoint » signifie un co-proprétaire d'une propriété, identifié sur un acte de transfert comme tenant conjoint, qui, au décès de l'autre co-proprétaire, devient automatiquement propriétaire de l'intérêt du défunt dans la propriété en vertu du droit de survie;

« Règlement 688 » signifie le Règlement 688, tel que modifié, dans le cadre de la Loi portant sur la réforme de l'enregistrement immobilier;

« sous-location » signifie un bail émis un preneur à bail de la Couronne à un tiers;

« tenant commun » signifie un co-proprétaire d'une propriété dont l'intérêt réel dans la propriété, à son décès, devient partie de sa succession et qui sera aliéné distinctement de l'intérêt d'autres tenants communs.

## 2.0 ORIENTATION DU PROGRAMME

### 2.1 BUT

Fournir les lignes directrices relatives à la procédure de mise en œuvre de la Directive TP 2.05.01.

### 2.2 FLEXIBILITÉ DE LA PROCÉDURE

Un degré élevé de flexibilité peut être requis pour répondre aux exigences variées des bureaux locaux d'enregistrement.

Procédure n°: TP 2.05.01 Consentement à une cession, un transfert, une hypothèque ou une charge concernant des documents de la Couronne ou du Ministère	Date de publication 14 octobre 2005	Page 2 of 11
--	--	-----------------

### 3.0 **PROCÉDURE**

#### 3.1 **Responsabilité d'aviser le tenant des détails du document**

Avant ou au moment de transmettre une approbation de consentement au demandeur, les superviseurs de secteur doivent informer le demandeur des éléments suivants :

- le loyer/frais annuels à verser;
- la fréquence à laquelle le loyer et(ou) les frais annuels seront ajustés (p. ex., annuellement, de façon conjoncturelle);
- les obligations contractuelles spécifiées dans le document de la Couronne ou du Ministère; et
- la date d'échéance du document et des droits légaux de renouvellement/prolongation (aucune suggestion ne devrait être faite relativement à la probabilité de renouvellement ou de prolongation du document - (le contrat doit être explicite).

Cette procédure peut être menée par écrit, par téléphone ou en personne.

#### 3.2 **PROCESSUS D'APPROBATION DE CONSENTEMENT**

Les superviseurs de secteur sont responsables d'assurer le respect des conditions inscrites au tableau suivant.

##### **LÉGENDE**

BPA	Bail visant le Parc Algonquin
BPR	Bail visant le parc Rondeau
BAH	Bail à des fins d'aménagement hydroélectrique
BC	Bail de la Couronne
BRE	Bail visant une résidence d'été
CLAH	Contrat de location à des fins d'aménagement hydroélectrique
PO	Permis d'occupation

<b>LES SUPERVISEURS DE SECTEURS DOIVENT :</b>	<b>BC, BRE, BAH, CLAH</b>	<b>BPA</b>	<b>BPR</b>	<b>PO</b>
a) Demander au demandeur de remplir une Demande portant sur les terres de la Couronne (Formulaire 830).	X	X	X	X
b) Dans le cas d'un consentement à une cession etc. à une entreprise, exiger que le demandeur fournisse une recherche corporative.	X	X	X	X

Procédure n° TP 2.05.01 Consentement à une cession, un transfert, une hypothèque ou une charge concernant des documents de la Couronne ou du Ministère	Date de publication 14 octobre 2005	Page 3 of 11
---	--	-----------------

<b>LES SUPERVISEURS DE SECTEURS DOIVENT :</b>	<b>BC, BRE, BAH, CLAH</b>	<b>BPA</b>	<b>BPR</b>	<b>PO</b>
c) Vérifier pour déterminer s'il y a quelque violation du document de la Couronne ou du Ministère (incluant des arriérés de loyer/frais) et prendre les mesures appropriées.	X	X	X	X
d) Si le bail est enregistré, étudier l'original du transfert/acte ou charge/hypothèque (formulaires 1 et 2 du Règlement 688) relativement au document de la Couronne ou du Ministère, pour vérifier qu'il décrit bien les terres.	X	X	X	
e) Si le locataire demande un consentement à l'étude d'une sous-location, étudier la copie du bail de sous-location du demandeur pour vérifier que la sous-location ne cède pas un intérêt plus grand que celui octroyé par le bail principal.	X	X	X	
f) Si un locataire demande un consentement à une hypothèque, vérifier que le terme de l'hypothèque ne dépasse pas le terme du bail.	X	X	X	X
g) Percevoir les frais de cession applicables, y compris tout arriéré de loyer/frais.	X	X	X	X
h) Si la demande est faite au nom d'une succession, obtenir le certificat de décès, une copie notariée des lettres d'homologation ou des lettres d'administration, et, s'il y a lieu, le règlement de droits successoraux fédéraux/d'impôt sur les biens transmis par décès (voir TP 2.05.02 Cession du pouvoir de vendre).	X	X	X	X
i) En matière de cession de pouvoir de vendre, se reporter à la directive TP 2.05.02 Cession de pouvoir de vendre.	X	X	X	

Procédure n°: TP 2.05.01 Consentement à une cession, un transfert, une hypothèque ou une charge concernant des documents de la Couronne ou du Ministère	Date de publication 14 octobre 2005	Page 4 of 11
--	--	-----------------

LES SUPERVISEURS DE SECTEURS DOIVENT :	BC, BRE, BAH, CLAH	BPA	BPR	PO
<p>k) Si le bail/la servitude est enregistré dans une division de greffe, remplir et exécuter le formulaire 5* du Règlement 688 intitulé « Annexe », indiquant qu'il s'agit d'un consentement à cession, à sous-location ou d'une obligation, selon le cas; ou</p> <p>Si le bail ou la servitude est enregistré dans une division des titres fonciers, remplir et exécuter le formulaire 5* du Règlement 688 intitulé « Annexe », indiquant qu'il s'agit d'un consentement à cession, à sous-location ou d'une obligation, selon le cas; ou</p> <p>Si le document n'est pas enregistré, remplir et exécuter le constat d'assermentation de l'Annexe « A » ci-joint, qui sera apposé à l'original ou à la copie certifiée du permis ou du bail visant le Parc Rondeau.</p>	X	X	X	
	X	X	X	
			X	X
l) Préparer la demande et l'acheminement appropriés pour la modification du <i>Land Index System</i> et des comptes de produits.	X	X	X	X

\* Les documents du formulaire 5 peuvent être obtenus auprès de la majorité des fournisseurs de papeterie juridique.

Lorsque le consentement nécessite un formulaire 5 (voir l'étape k ci-dessus), le personnel du secteur devrait indiquer l'information suivante dans l'Annexe :

- a) une description qui correspond à la description de la case 5 du formulaire 1 ou du formulaire 2, selon le cas;
- b) les parties prenantes à la transaction (p. ex., un transfert de John Harry Doe et Jane Susan Doe à titre de tenants conjoints à William James Smith) (information obtenue des cases 8 et 11 du formulaire 1 ou des cases 12 et 14 du formulaire 2); et
- c) le consentement de la Couronne.

#### Exemple

<p><b>DESCRIPTION :</b></p> <p>Lot 12345, section Sudbury Est – TENURE À BAIL, étant la résidence d'été NEJ 123 sur le lac Hawthorne, désignée comme étant la partie 1 du Plan 99R-1234.</p>
--

Procédure n°: TP 2.05.01 Consentement à une cession, un transfert, une hypothèque ou une charge concernant des documents de la Couronne ou du Ministère	Date de publication 14 octobre 2005	Page 5 of 11
--	--	-----------------

Transfert de John James Doe et Mary Susan Doe à titre de tenants conjoints à Mack Construction Company, Ltd.

CONSENTEMENT DE LA COURONNE :

Le consentement de la Couronne au transfert mentionné aux présentes est accordé.

\_\_\_\_\_

Nom du superviseur de secteur

District \_\_\_\_\_

pour ou au nom du Ministre des Richesses naturelles

Lors du traitement des consentements, les superviseurs de secteur devraient tenir compte des éléments suivants.

- 1) Seuls les consentements aux hypothèques et aux charges ou aux cessions d'intérêts de la personne défunte doivent être acheminées aux Services juridiques pour examen avant d'accorder le consentement à la transaction.
- 2) Les noms des premières parts devraient être écrits correctement.
- 3) Les cessionnaires, cédants, débiteurs hypothécaires et titulaires de charge doivent être habilités à détenir des titres de terres de la Couronne. Cette règle ne s'applique pas aux héritiers aux termes d'un testament.
- 4) L'utilisation du terme « tenants conjoints » ou « tenant commun » devrait être cohérente dans tout les documents et devrait être utilisée correctement. Le personnel du Ministère devrait utiliser la terminologie indiquée par les parties dans la cession/le transfert de la tenure à bail.
- 5) Les descriptions officielles doivent être correctes et cohérentes dans tous les documents.
- 6) Les cessions/transferts sont normalement remplis en double exemplaire. Alors, le formulaire 5 (Annexe) original devra être rempli et photocopié. L'original et la photocopie devrait chacun porter une signature originale.
- 7) Tous les baux ne nécessitent pas un consentement de la Couronne relativement aux hypothèques. Si le bail ne nécessite pas le consentement du Ministère, le consentement n'est pas requis.

Procédure n°. TP 2.05.01 Consentement à une cession, un transfert, une hypothèque ou une charge concernant des documents de la Couronne ou du Ministère	Date de publication 14 octobre 2005	Page 6 of 11
--	--	-----------------

- 8) Les hypothèques/charges sont normalement remplis en trois exemplaires; un original du formulaire 5 (Annexe) devra être rempli. L'original et les 2 copies devront porter une signature originale.
- 9) Certaines transactions autorisées en vertu de la Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier peuvent être faites sur un document général (formulaire 4 aux termes du Règlement 688).
- 10) Le formulaire original, 1, 2 et 4, s'il y a lieu, devrait être retourné au demandeur ou à son avocat accompagné du nombre requis de formulaires 5.
- 11) Aucun crédit ne sera accordé pour les frais déjà payés relativement à un permis d'utilisation des terres terminé, à l'exception de la mise à jour de tenure pour louer ou vendre/patenter les sites de camps récréatifs. Les frais annuels correspondent au coût du permis et s'appliquent même si un permis est terminé en raison d'un décès ou de l'échéance (au transfert).

### **3.3 Cessions de succession**

Pour le traitement des intérêts des personnes décédées, différentes règles s'appliquent à différentes situations.

En matière de ventes, de baux, de permis d'occupation et de permis d'utilisation des terres, le Ministère reçoit de nombreuses demandes de cession des intérêts de personnes décédées. Les documents requis pour traiter ces demandes varient en fonction du type d'intérêt détenu par le défunt.

Dans les cas où une personne est décédée avant le 1<sup>er</sup> janvier 1971, l'information supplémentaire suivante est également nécessaire avant d'approuver une cession :

- a) l'original ou la copie notariée du règlement des droits successoraux fédéraux, si la personne est décédée avant le 1<sup>er</sup> janvier 1959; ou
- b) l'original ou la copie notariée du règlement des droits de succession, si la personne est décédée entre le 1<sup>er</sup> janvier 1959 et le 31 décembre 1971, inclusivement.

Dans le cas d'une succession, une demande de cession (succession) est préparée et accompagnée des documents et ajouts requis. Cet ensemble de documents est utilisé pour obtenir l'approbation de la Direction des services juridiques pour la cession, et pour mettre à jour le LIS (Land Index System) et les dossiers des comptes de produits. La Direction des services juridiques peut demander de l'information supplémentaire.

En plus des exigences relatives au traitement, précisées dans les sections 3.1 et 3.2 de cette directive, les critères mentionnés dans les sections 3.3.1 à 3.3.4 s'appliqueront, s'il y a lieu.

Procédure n°. TP 2.05.01 Consentement à une cession, un transfert, une hypothèque ou une charge concernant des documents de la Couronne ou du Ministère	Date de publication 14 octobre 2005	Page 7 of 11
--	--	-----------------

### 3.3.1 Succession - Vente

Lorsqu'une vente a été faite mais que les lettres patentes n'ont pas été émises, ou que les conditions de vente ne sont pas satisfaites au moment du décès, toutes les requêtes relatives à la demande devront être soumises à la Direction des services juridiques.

Lorsque la vente est conclue, les lettres patentes peuvent contenir le nom du défunt. En l'absence de directives antérieures du défunt, pour autant qu'un rapport d'inspection préparé par le personnel de district indique que les conditions de ventes ont été satisfaites. Si le défunt a, avant son décès précisé que les lettres patentes soient émises en son nom ou au nom d'autres personnes à titre de tenant conjoint ou de tenant en commun, le bail peut être émis de la sorte.

La section 31 de la *Loi sur les terres publiques* prévoit que les lettres patentes émises pour ou au nom d'une personne décédée ne sont donc pas nulles, mais les titres relatifs aux terres alors consentis sont conférés à ses héritiers, cédants, légataires ou autre représentant légal de la personne décédée selon les lois en vigueur.

### 3.3.2 Succession - Location

Si le locataire défunt était tenant conjoint, un certificat de décès ou une déclaration statutaire du décès du locataire devrait être inclus dans le dossier de la requête.

Si le locataire décédé était le seul locataire ou détenait le bail à titre de tenant en commun, les documents suivants doivent être inclus au dossier de la requête :

- a) une copie notariée des lettres d'homologation ou des lettres d'administration de la succession du défunt émises par un tribunal successoral de l'Ontario; et
- b) une cession de l'exécuteur testamentaire ou de l'administrateur du solde du terme du bail ou du droit sur une partie d'un tel bail, selon le cas.

Le scénario suivant peut se présenter lors du traitement d'une demande de cession ou de transfert d'un bail :

Dans certains cas, les améliorations aux baux ou aux permis d'occupation ont été vendues par la personne décédée et aucune cession du bail ou du permis d'occupation n'a été demandée au Ministère et aucun transfert ou cession n'a été enregistré au bureau d'enregistrement. Le détenteur des améliorations demande maintenant que le bail soit cédé en son nom, mais le terme du bail est échu.

La procédure suivante devrait être respectée pour réaliser la cession :

- a) Effectuer une recherche de titre au bureau d'enregistrement.
- b) Renouveler le bail au nom du locataire enregistré
- c) S'assurer que l'exécuteur testamentaire ou l'administrateur est enregistré sur le titre

Procédure n° TP 2.05.01 Consentement à une cession, un transfert, une hypothèque ou une charge concernant des documents de la Couronne ou du Ministère	Date de publication 14 octobre 2005	Page 8 of 11
---	--	-----------------

- d) Étudier la demande de transfert et, si elle est en règle, consentir au transfert.
- e) Demander le document de transfert enregistré du client, le joindre à la requête et le transmettre tel qu'indiqué sur le formulaire d'acheminement.

Dans certaines situations, les hypothèques et les autres charges sont enregistrées contre le bail pour lequel le consentement au transfert est demandé. Le consentement au transfert ne doit pas être accordé à moins que le locataire ait obtenu la mainlevée des hypothèques ou des charges enregistrées en contrepartie.

### 3.3.3 Succession – Permis d’occupation

Si le défunt détenteur de permis était le seul permissionnaire ou si le permis a été émis à deux personnes ou plus (sans droit au survivant), les documents suivants doivent être transmis au bureau principal :

- a) une copie notariée des lettres d’homologation ou des lettres d’administration de la succession du défunt émises par un tribunal successoral de l’Ontario; et
- b) une cession de l’exécuteur testamentaire ou de l’administrateur de l’intérêt du défunt aux améliorations des terres décrites dans le permis.

### 3.3.4 Succession – Permis d’utilisation des terres

Un permis d’utilisation des terres devra être annulé sur réception de la preuve de décès du titulaire du permis. À la discrétion du chef de district, un nouveau permis peut être émis à une personne qui prouve au Ministère qu’elle est la bonne personne ayant droit aux améliorations du défunt. Une vérification à cet effet peut être menée en examinant le testament homologué ou, si le titulaire de permis est décédé intestat, les lettres d’administration, le cas échéant.

Dans la majorité des cas, cette décision peut être prise par le chef de district sans discussion avec le bureau principal. Dans certains cas inhabituels, le chef de district peut demander conseil à la Direction des services juridiques. Pour prendre une décision, les documents suivants devront être étudiés :

- a) une copie notariée des lettres d'homologation ou des lettres d'administration et une cession de l'exécuteur testamentaire ou de l'administrateur du défunt relativement aux améliorations aux terres concernées; ou
- b) une déclaration statutaire des faits portant sur la succession du défunt démontrant que le demandeur est la personne qui devrait recevoir le permis conformément au règlement de succession, lorsqu’il n’y a pas de testament ni de lettres d’homologation ou d’administration. Veuillez vous reporter à l’Annexe « B ».

L’Annexe « B » présente un ensemble de règles de succession à utiliser dans les cas où le testament ou les lettres d’administration ne contiennent pas de disposition relative aux intérêts du défunt titulaire de permis. Ces règles peuvent également être utilisées lorsqu’il n’y a pas de testament ou de lettres d’administration. Il peut être nécessaire, dans ce cas, d’obtenir une déclaration statutaire de



Procédure n° TP 2.05.01 Consentement à une cession, un transfert, une hypothèque ou une charge concernant des documents de la Couronne ou du Ministère	Date de publication 14 octobre 2005	Page 9 of 11
---	--	-----------------

l'exécuteur établissant la valeur de la succession ou les directives des bénéficiaires admissibles afin d'établir la partie ayant droit aux améliorations de permis d'utilisation des terres du défunt.

#### **4.0 RÉFÉRENCES**

##### **4.1 Lois**

- Loi portant réforme sur l'enregistrement des droits immobiliers
- Loi portant réforme sur l'enregistrement des droits immobiliers (Règlement 688)
- Loi sur les terres publiques

##### **4.2 Renvoi à d'autres directives**

- TP 2.05.01 (POL) Consentement à une cession, un transfert, une hypothèque ou une charge concernant des documents de la Couronne ou du Ministère.

Procédure n° TP 2.05.01 Consentement à une cession, un transfert, une hypothèque ou une charge concernant des documents de la Couronne ou du Ministère	Date de publication 14 octobre 2005	Page 10 of 11
---	--	------------------

## ANNEXE « A »

« ADMETTRE LA CESSION dudit {insérer le type de document p. ex.. Permis d'occupation} numéro {insérer le numéro} de {insérer NOM 1} de {insérer le lieu de résidence} (et) {insérer des noms et lieux de résidence supplémentaires et le type de succession en cas de 2 personnes ou plus} à {insérer NOM 1} de {insérer le lieu de résidence} (et) {insérer les noms et lieux de résidence supplémentaires et, dans le cas d'un bail, le type de succession en cas de 2 personnes ou plus}. »

---

{Nom du superviseur de secteur}  
{Secteur}  
{District}  
pour et au nom du Ministre  
des Richesses naturelles

### Exemples

- 1) « ADMETTRE LA CESSION dudit Permis d'occupation numéro 0000 de JOHN B. GOOD de la Cité de Sault Ste. Marie dans le district d'Algoma à ANNE A. SMITH et MARTIN J. JONES du canton de The Archipelago dans le district de Parry Sound. »
- 2) « ADMETTRE LA CESSION dudit bail numéro 0000 dans Parc Rondeau de JOHN B. GOOD du canton de Harrow dans le comté d'Essex à ANNE E. SMITH de London dans le comté de Middlesex. »
- 2) « ADMETTRE LA CESSION dudit bail du numéro 0000 dans le Parc Rondeau Park de ANNE E. SMITH de London dans le comté de Middlesex à ALLAN B. JACKSON de Windsor dans le comté d'Essex et BRIAN J. JACKSON du canton de Walden dans la municipalité régionale de Sudbury, à titre de tenants en commun. »
- 3) « ADMETTRE LA CESSION dudit bail numéro 0000 dans le Parc Rondeau de ALLAN B. JACKSON de Windsor dans le comté d'Essex et BRIAN J. JACKSON du canton de Walden dans la municipalité régionale de Sudbury, à titre de tenants en commun, à John R. Doe et Jane E. Doe du canton de Tilbury East dans le comté de Kent, à titre de tenants conjoints. »
- 4) « ADMETTRE LA CESSION dudit bail numéro 0000 dans le Parc Rondeau de John R. Doe et Jane E. Doe du canton de Tilbury East dans le comté de Kent et tenants conjoints à Charles J. Johnson d'East York dans la Municipalité de la Communauté urbaine de Toronto. »
- 5) « ADMETTRE LA CESSION dudit bail numéro 0000 dans le Parc Rondeau de Charles J. Johnson d'East York dans la Municipalité de la Communauté urbaine de Toronto à Andrew J. Kerr et Heather A. Kerr du canton de Blandford-Blenheim dans le comté d'Oxford à titre de tenants conjoints. »

Procédure n°. TP 2.05.01 Consentement à une cession, un transfert, une hypothèque ou une charge concernant des documents de la Couronne ou du Ministère	Date de publication 14 octobre 2005	Page 11 of 11
--	--	------------------

## ANNEXE « B »

### **Partie A – Part du conjoint survivant**

Lorsque l'intestat laisse :

- a) un conjoint et aucune descendance, le conjoint obtient la totalité.
- b) un conjoint et un enfant, le conjoint obtient 75 000 \$ et la moitié des revenus.
- c) un conjoint et plus d'un enfant, le conjoint obtient 75 000 \$ et un tiers du solde.
- d) un conjoint et la descendance d'un enfant décédé, le conjoint obtient 75 000 \$ et la moitié du solde.
- f) un conjoint et la descendance de plus d'un enfant décédé, le conjoint obtient 75 000 \$ et un tiers du solde.
- g) un conjoint, un enfant et la descendance d'un enfant décédé ou d'enfants décédés, le conjoint obtient 75 000 \$ et un tiers du solde.

### **Partie B – Part de la descendance**

S'il y a un conjoint survivant, le montant qui sera distribué à la descendance de l'intestat correspondra au solde de la succession à laquelle l'une des règles de la Partie A s'applique. S'il n'y a pas de conjoint survivant, la succession entière ou une partie de la succession de l'intestat sera distribuée à la descendance survivante de la façon suivante :

Lorsque l'intestat laisse :

- a) un enfant et aucune descendance d'un enfant décédé, l'enfant obtient tout.
- b) des enfants et aucune descendance d'un enfant décédé, les enfants obtiennent des parts égales.
- c) des enfants et une descendance d'un enfant décédé ou d'enfants décédés, divisez le montant distribuable en autant de part égale que le nombre d'enfants survivants et de descendants des enfants décédés qui ont survécu à l'intestat. Chaque enfant survivant obtient une part et une part est accordée à la descendance de chaque enfant décédé. La part de la descendance survivante de chaque enfant décédé est partagée entre eux comme si c'étaient la succession de cet enfant intestat qui était répartie entre eux.
- d) des petits-enfants et aucune descendance d'un petit-enfant décédé ou de petits-enfants décédés, les petits-enfants obtiennent des parts égales.
- e) des petits-enfants et une descendance d'un petit-enfant décédé ou de petits-enfants décédés : Partagez le montant distribuable en autant de parts égales qu'il y a de petits-enfants survivants et de petits-enfants décédés qui ont laissé une descendance qui a survécu à l'intestat. Chaque petit-enfant survivant prend une part et une part est accordée à la descendance survivante de chaque petit-enfant décédé comme si c'étaient la succession de ce petit-enfant intestat qui était répartie entre eux.