



Ministère des Services
aux consommateurs et
aux entreprises
Division de l'enregistrement
Bureau de l'arpentage
et des droits immobiliers

BULLETIN N° 2001-2

DATE : le 20 août 2001

Destinataires : tous les
registreurs

*Loi sur l'enregistrement
des droits immobiliers
Loi sur l'enregistrement
des actes*

*Loi de 2000 sur la
réforme du logement
social*

LOI DE 2000 SUR LA RÉFORME DU LOGEMENT SOCIAL

I. CONTEXTE

Ce bulletin vise à résumer les dispositions de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social* («la Loi») qui concernent l'enregistrement immobilier et à préciser les exigences relatives à l'enregistrement des documents. Ce résumé ne couvre pas toutes les dispositions de la Loi, et il faut donc se référer à la Loi pour obtenir le texte complet des articles et autres exigences pertinentes. Le 1^{er} janvier 2001, certains biens de la Société du logement de l'Ontario, de la Couronne du chef du ministère des Affaires municipales et du Logement, de la Couronne du chef de l'Ontario ou d'une commission locale de logement ont été transférés à diverses entités. Aux termes de l'article 34 de la Loi, le transfert de ces biens a été effectué par le biais de décrets (décrets de transfert) qu'il n'est pas exigé d'enregistrer sur le titre des biens immeubles transférés pour que ces transferts prennent effet. Aux termes de la Loi, l'avis de transfert doit être donné dans des déclarations écrites contenues dans les documents enregistrés par la suite.

II. ARTICLE 43 – TRANSFERT AUX DESTINATAIRES

Cet article de la Loi traite du transfert par décret aux destinataires selon l'article 34 de la Loi. Aux termes de l'article 43, tous les destinataires doivent prendre les mesures nécessaires pour faire enregistrer le transfert sous le régime de la *Loi sur l'enregistrement des actes* ou sous le régime de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* et précise les déclarations obligatoires que le destinataire doit faire comme indiqué ci-dessous. Le paragraphe 43(9) de la Loi prévoit aussi que l'auteur du transfert peut faire les déclarations au nom du destinataire. L'auteur et le destinataire peuvent l'un ou l'autre signer le document, même si l'auteur ne le fait normalement pas, sauf s'il agit aux termes du paragraphe 43(9). Dans la pratique, l'auteur procèdera à l'enregistrement de ces transferts de titre aux termes du paragraphe 43(9) de la Loi. Conformément au paragraphe 43(4) de la Loi, l'auteur n'est pas tenu de passer la formule 1.

Transfert à des destinataires exemptés

Tout destinataire d'un bien transféré par décret de transfert est autorisé, avant l'enregistrement du transfert, à transférer le bien, le grever, notamment par hypothèque, concéder un intérêt sur lui ou disposer d'un tel intérêt, si le destinataire ou le bénéficiaire fait partie de la liste figurant dans le paragraphe 60(2) de la Loi. Si le destinataire initial n'a pas enregistré un transfert avec les déclarations requises, le destinataire exempté suivant doit prendre les mesures nécessaires pour faire enregistrer le transfert sur titre avec les déclarations requises (voir l'article 61 de la Loi).

III. DROITS DE CESSION IMMOBILIÈRE

Il n'est pas nécessaire d'inclure un affidavit de droits de cession immobilière ni de percevoir des droits de cession immobilière lorsque le transfert :

- i) est effectué par un décret de transfert;
- ii) est en faveur d'un destinataire faisant partie de la liste des destinataires exemptés figurant dans le paragraphe 60(2) de la Loi; ou
- iii) est un transfert prescrit.

Dans le cas de transferts tels que décrits dans les paragraphes (ii) et (iii) ci-dessus, le document doit inclure une déclaration attestant que le transfert est exempté des droits de cession immobilière en vertu du paragraphe 60(1) de la Loi.

Pour toute cession subséquente à une tierce partie, quelle qu'elle soit, un affidavit de droits de cession immobilière et le paiement de ces droits seront exigés.

V. DÉCLARATIONS PAR UN DESTINATAIRE OU PAR UN DESTINATAIRE EXEMPTÉ

Pour respecter la Loi, il faut faire les déclarations suivantes, selon le cas. Ces déclarations doivent être passées par le destinataire ou, en vertu du paragraphe 43(9), par l'auteur au nom du destinataire.

1. [**Nom du destinataire, de l'auteur ou du destinataire exempté**] est une personne autorisée à faire ces déclarations aux termes de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*.
2. L'intérêt de [**nom de l'auteur**] sur le bien immeuble et ses droits à l'égard de celui-ci, tels que décrits dans ce transfert, ont été transférés à [**nom du destinataire**] par un décret de transfert prenant effet le [**date d'effet du transfert**] pris par le lieutenant-gouverneur en conseil en vertu de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*.
3. Nul ne peut, sans le consentement écrit préalable du ministre des Affaires municipales et du Logement, transférer ou grever, notamment par hypothèque, ou aménager ou réaménager le bien immeuble qui a été transféré par ce décret de transfert, ni concéder un intérêt sur le bien ou disposer d'un intérêt sur lui.
4. Ce document est conforme aux exigences de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*.

Exceptions aux restrictions

Le paragraphe 50(2) de la Loi précise que malgré les restrictions énoncées au paragraphe 3 ci-dessus, le destinataire ou le destinataire exempté peut prendre les mesures suivantes sans le consentement du ministre des Affaires municipales et du Logement :

- a) donner à bail un logement d'un ensemble domiciliaire situé sur le bien immeuble pour une durée maximale d'un an;
- b) donner à bail la partie du bien qui n'est pas résidentielle, si le transfert du bien effectué par le décret de transfert a été enregistré comme l'exige l'article 43 de la Loi;
- c) transférer le bien, le grever, notamment par hypothèque, concéder un intérêt sur lui ou disposer d'un tel intérêt si le destinataire ou le bénéficiaire est :
 - i) soit un gestionnaire de services lié,

- ii) soit une municipalité liée,
- iii) soit une personne morale sans but lucratif sous le contrôle du gestionnaire de services lié ou d'une municipalité liée, à condition toutefois que la fourniture de logements soit un élément de sa mission;
- iv) soit une société de logement sans but lucratif constituée en vertu de l'article 13 de la *Loi sur le développement du logement* et sous le contrôle majoritaire du gestionnaire de services lié ou d'une municipalité liée;
- d) transférer le bien, le grever, notamment par hypothèque, l'aménager ou le réaménager, concéder un intérêt sur lui ou disposer d'un tel intérêt si les conditions suivantes sont réunies :
 - i) le transfert du bien effectué par le décret de transfert a été enregistré comme l'exige l'article 43 de la Loi,
 - ii) l'opération est conforme aux critères prescrits.

Dans ces circonstances, l'une des déclarations suivantes doit figurer dans le document correspondant à cette opération :

- a) [**Nom du destinataire ou du destinataire exempté**] est une personne autorisée à faire ces déclarations aux termes de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*.
- b) La location à bail vise un logement d'un ensemble domiciliaire situé sur le bien immeuble et sa durée n'excède pas un an.
- c) La location à bail vise une partie du bien immeuble qui n'est pas résidentielle et le transfert du bien effectué par le décret de transfert a été enregistré comme l'exige l'article 43 de la Loi.
- d) Le (décrire l'intérêt visé, par exemple le transfert, l'hypothèque, etc.) sur le bien immeuble est un (intérêt, hypothèque, etc.) est un intérêt sur le bien immeuble dont le destinataire (ou bénéficiaire) est :
 - i) soit un gestionnaire de services lié,
 - ii) soit une municipalité liée,
 - iii) soit une personne morale sans but lucratif sous le contrôle du gestionnaire de services lié ou d'une municipalité liée, à condition toutefois que la fourniture de logements soit un élément de sa mission;
 - iv) soit une société de logement sans but lucratif constituée en vertu de l'article 13 de la *Loi sur le développement du logement* et sous le contrôle majoritaire du gestionnaire de services lié ou d'une municipalité liée.
- e) Le (décrire l'intérêt visé, par exemple le transfert, l'hypothèque, l'aménagement ou le réaménagement) sur le bien immeuble est un (transfert, hypothèque, etc.) d'un intérêt sur le bien immeuble; le décret de transfert a été enregistré comme l'exige l'article 43 de la Loi et l'opération répond aux critères prescrits.

VI. DÉCLARATIONS PAR LES FOURNISSEURS DE LOGEMENTS

La Loi traite aussi des fournisseurs de logements sans but lucratif qui, aux termes des articles 95 et 96 de la Loi, doivent enregistrer sur le titre du bien un document énonçant certaines restrictions, notamment le fait qu'ils ne peuvent pas, sans le consentement du ministre des Affaires municipales et du Logement et du gestionnaire de services concerné, disposer de l'ensemble domiciliaire qu'ils administrent ou grever celui-ci d'une hypothèque. Ces restrictions sont énoncées ci-dessous.

1. [**Nom du fournisseur de logements**] est le fournisseur qui doit faire ces déclarations aux

termes de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*.

2. [**Nom du fournisseur de logements**] ne doit pas, sans le consentement écrit préalable de [**nom du gestionnaire de services**] et du ministre des Affaires municipales et du Logement ou son successeur, disposer, notamment par transfert ou location à bail, de tout ou partie du bien immeuble décrit dans le présent document ou de tout ou partie d'un ensemble domiciliaire situé sur ce bien, y compris les biens meubles s'y trouvant, ni les offrir, les inscrire, les annoncer ou les présenter en vue de leur disposition.
3. [**Nom du fournisseur de logements**] ne doit pas grever, notamment d'une hypothèque ou d'une nouvelle hypothèque, le bien immeuble décrit dans la case 6 ni tout ou partie d'un ensemble domiciliaire situé sur ce bien, et ne doit pas proroger la durée d'un tel grèvement, existant ou approuvé, ni le modifier, sauf si l'une ou l'autre des conditions suivantes est remplie :
 - i) il le fait conformément aux règles prescrites par règlement adopté en vertu de la *Loi de 2000 sur la réforme du Logement social*, comme en atteste [**nom du gestionnaire de services**] dans une déclaration contenue dans un document enregistrable touchant ou prouvant cette opération;
 - ii) le ministre des Affaires municipales et du Logement a donné son consentement écrit préalable, comme en atteste [**nom du gestionnaire de services**] dans une déclaration contenue dans un document enregistrable attestant de cette opération ou la rendant applicable.

VII. LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Aux termes du paragraphe 43(6) de la Loi, l'enregistrement d'un transfert requis aux termes du paragraphe (1), est réputé, pour l'application de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, un acte de cession qui comprend les déclarations visées aux alinéas 50(22) a), b) et c) de cette dernière.

VIII. EXIGENCES CONCERNANT L'ENREGISTREMENT

- Le personnel du bureau d'enregistrement immobilier ne vérifiera pas les déclarations contenues dans les documents présentés à l'enregistrement. Étant donné que le destinataire atteste dans une déclaration que le document est conforme aux exigences de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*, les documents seront acceptés sur la foi des renseignements fournis, en présumant que toutes les déclarations sont conformes à la législation pertinente.
- Comme la Loi prévoit des exceptions à la disposition exigeant le consentement du ministre des Affaires municipales et du Logement, le personnel du bureau d'enregistrement immobilier ne vérifiera pas les restrictions mentionnées dans les déclarations. Lors de l'enregistrement suivant, le document doit contenir une déclaration attestant que le transfert ou autre document est autorisé et que les consentements pertinents du ministre des Affaires municipales et du Logement ont été obtenus.
- Un affidavit de droits de cession immobilière n'est pas requis si le transfert est effectué par un décret de transfert, s'il est en faveur d'un destinataire faisant partie de la liste des destinataires exemptés figurant dans le paragraphe 60(2) de la Loi ou s'il s'agit d'un transfert prescrit. Dans ces deux derniers cas, il faut une déclaration attestant que le transfert est exempté des droits de cession immobilière conformément au paragraphe 60(1) de la Loi.
- Il faut suivre comme requis la procédure normale de recherche de la passation des documents

selon la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*. Si le transfert n'est pas effectué par le destinataire d'origine, la recherche doit porter sur le propriétaire enregistré et sur les intérêts interposés.

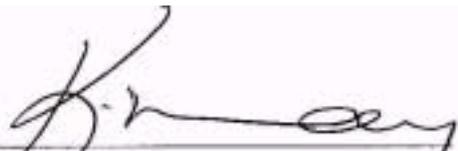
- Pour les restrictions dont il est question au paragraphe V ci-dessus, il ne faut pas donner un numéro d'enregistrement distinct ni exiger le paiement de droits supplémentaires. Le relevé de ces restrictions doit être effectué comme indiqué ci-dessous.
- Par contre, il faut enregistrer séparément les restrictions visées par le VI conformément à l'article 118 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* et suivre les procédures courantes.

IX. EXIGENCES CONCERNANT LES RELEVÉS

Étant donné que la législation exige une déclaration restreignant les opérations effectuées sans le consentement du ministre des Affaires municipales et du Logement, si le document contient une telle déclaration, la remarque suivante devrait faire l'objet du relevé :

« Aucun transfert ou grèvement ni aucune charge ou autre opération sans le consentement du ministre des Affaires municipales et du Logement. »

À part les instructions ci-dessus, le personnel ne vérifiera pas le respect de cette restriction.



Katherine M. Murray
Directrice des droits immobiliers