



Ministère des Services
gouvernementaux
Service Ontario

Direction des politiques et de la
réglementation

Bulletin n° 2008-04

*Loi sur
l'enregistrement des
droits immobiliers
Loi portant sur la
réforme de
l'enregistrement
immobilier*

DATE : 8 OCTOBRE 2008

1. Avis en vertu de l'article 71 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*
2. Demande de restrictions basée sur une ordonnance du tribunal
3. Bail de la Couronne en vertu de la *Loi sur les terres publiques*
4. Information et changements à l'indicateur d'interdiction d'opération

**À : TOUS LES REGISTRATEURS
ET TOUS LES UTILISATEURS DU
SYSTÈME D'INFORMATION SUR
L'ENREGISTREMENT
IMMOBILIER**

L'objet du présent Bulletin est de vous aviser des modifications appliquées à certains types de document, des nouveaux énoncés maintenant accessibles dans les documents créés par voie électronique et des nouveaux types de document accessibles.

Ces modifications viennent compléter les fonctionnalités courantes des systèmes ainsi qu'appuyer le travail en cours au sein du ministère et de Teranet Inc. relativement à la mise à jour du système d'enregistrement immobilier automatisé.

1) Avis en vertu de l'article 71 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*

Une modification s'impose dans le document électronique intitulé « Avis en vertu de l'article 71 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* ». À la suite de cette modification, le nom du document électronique est désormais changé pour « Avis » et un énoncé est ajouté pour définir l'autorité législative relative à l'Avis. Un « avis en vertu de l'article 71 de la *Loi sur l'enregistrement*

des droits immobiliers » est présentement répertorié dans le registre parcellaire sous « Avis ». Une fois que le nom du document électronique sera modifié à « Avis », le document continuera d'être répertorié sous « Avis » dans le registre parcellaire.

Ces modifications sont mises en œuvre en deux étapes afin de minimiser l'incidence sur les documents en cours de préparation. La mise en œuvre des modifications suivra le calendrier suivant :

À compter du 13 octobre 2008, le nom du document intitulé « Avis en vertu de l'article 71 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* » sera changé pour « Avis » et l'énoncé autre que de droit suivant sera accessible :

3550 Cet avis est émis en vertu de l'article 71 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*.

La sélection de l'énoncé mentionné précédemment est recommandée dans le cadre d'Avis dès que ledit énoncé sera accessible, soit le 13 octobre 2008. Toutefois, cette sélection ne sera pas obligatoire avant le 10 novembre 2008, date à laquelle de nouvelles modifications seront mises en œuvre en vue de renforcer la sélection de l'énoncé 3550 dans un « Avis ».

Renseignements sur la transition :

1a) Documents en cours de préparation – le 13 octobre 2008

Tout document intitulé « Avis en vertu de l'article 71 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* » qui se trouve dans un dossier en cours de préparation verra uniquement le nom du document changer à la suite de la mise en œuvre de la modification. Les signatures ne seront pas retirées, mais l'énoncé 3550 pourra être sélectionné, le cas échéant. Comme dans le cadre de toute modification aux documents signés, de sélection ou de retrait d'un énoncé, y compris le nouvel énoncé 3550 ou dans le cadre d'une modification à tout renseignement, toutes les signatures seront supprimées et le document devra être signé à nouveau avant d'être soumis à l'enregistrement.

1b) Documents portant la mention Reçu mais non certifié le 13 octobre 2008

Tout document intitulé « Avis en vertu de l'article 71 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* » portant la mention Reçu mais non certifié le 13 octobre 2008 verra le nom du document changé à la suite de la mise en œuvre de la modification. Cette modification sera appliquée à l'octroi du certificat par le personnel du bureau de l'enregistrement immobilier et lorsque le document passe de « Reçu » à « Enregistré ». Tout « Avis » pour lequel il n'y a aucune mention d'enregistrement en vertu de l'article 71 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* ne sera pas retourné à la correction pour cette raison et sera traité comme ayant été enregistré en vertu de l'article 71 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*.

1c) Les documents « Avis » reçus entre le 13 octobre 2008 et le 10 novembre 2008

En raison de l'introduction du nouvel énoncé 3550 ainsi que de la modification du nom de document, un « avis » soumis pour enregistrement entre le 13 octobre 2008 et le 10 novembre 2008 peut inclure ou non l'énoncé 3550. Un « avis » ne sera pas retourné à la correction pour l'inclusion de l'énoncé 3550 et sera traité comme ayant été enregistré en vertu de l'article 71 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*.

1d) Documents en cours de préparation le 10 novembre 2008

À compter du 10 novembre 2008, tout « avis » qui se trouve dans un dossier en cours de préparation et dans lequel l'énoncé 3550 n'est pas sélectionné ne réussira pas les vérifications de validation à la signature du document. Le message suivant sera reçu et l'énoncé 3550 devra être sélectionné avant que le document puisse être signé et soumis à l'enregistrement.

Instrument d'énoncé manquant : 3550.

Comme dans le cadre de toute modification aux documents signés, de sélection ou de retrait d'un énoncé, y compris le nouvel énoncé 3550 ou dans le cadre d'une modification à tout renseignement, toutes les signatures seront supprimées et le document devra être signé à nouveau avant d'être soumis à l'enregistrement.

2) Demande de restrictions basée sur une ordonnance du tribunal

Il s'agit d'un nouveau document créé pour l'enregistrement électronique, ou pour l'enregistrement papier dans un bureau qui n'est pas doté de l'enregistrement électronique obligatoire. Ce document est utilisé dans le cadre de l'enregistrement d'une ordonnance d'un tribunal qui impose des restrictions quant aux opérations sur une propriété. En règle générale, ces ordonnances sont nommés Arrêtés restrictifs et elles visent souvent à restreindre l'aliénation ou le grèvement d'une ou de plusieurs propriétés. Lorsque ce document est utilisé, l'indicateur d'interdiction d'opération sera activé sur le NIP. Le nom du document sera répertorié sur le NIP comme « ARRÊTÉS RESTRICTIFS ».

L'information ci-dessous définit les énoncés accessibles ou requis dans le cadre du nouveau document « Demande de restrictions basée sur une ordonnance du tribunal » et les mentions suivantes seront ajoutées à la prochaine version du Guide de procédures d'enregistrement électronique.

Propriété

Une fois le NIP entré, les données issues du dossier Propriété dans POLARIS sont importées dans le document. Si la demande touche plus d'un NIP, entrez chaque NIP.

Partie donnante

Entrez le nom du tribunal.

Requérant

Entrez le nom du ou des requérants.

Énoncé

Dans le cadre d'une Demande de restrictions basée sur une ordonnance du tribunal, l'ordonnance doit faire partie de la demande et l'énoncé suivant doit être sélectionné. L'ordonnance peut être importée sous format txt, tif ou pdf. Cet énoncé est un énoncé de droit et peut uniquement être signé aux fins d'intégralité par le titulaire légal du compte.

3721 Le requérant soumet une demande d'enregistrement pour insérer l'ordonnance. L'ordonnance est toujours en vigueur.

La restriction imposée relativement au titre doit être définie dans l'énoncé suivant. Cet énoncé est un énoncé de droit et peut uniquement être signé aux fins d'intégralité par le titulaire légal du compte.

3750 L'ordonnance du tribunal contient la restriction suivante relativement au titre : Insérer la restriction.

Énoncé supplémentaire

L'énoncé suivant est facultatif.

61 Échéance : Texte

L'énoncé suivant est également disponible.

3730 Ce document renvoie au(x) numéro(s) d'enregistrement numéro(s).

Droits de cession immobilière

Les droits de cession immobilière sont facultatifs et servent uniquement si l'ordonnance a pour effet de transférer la terre et de créer une restriction.

Autorité

Pour de plus amples renseignements sur l'autorisation adéquate des documents, se reporter aux exigences générales, section sur l'autorisation des documents dans le Guide sur les procédures d'enregistrement électronique.

Signataires

Une fois le document créé, sélectionnez Instrument dans la barre de menus, sélectionnez Signer dans la liste déroulante. Cet écran prévoit l'autorisation de l'intégralité et la publication du document.

Une ordonnance du tribunal doit être électroniquement signée au nom du requérant par son avocat. Se reporter aux exigences générales, section sur les signataires dans le Guide sur les procédures d'enregistrement électronique.

3) Bail de la Couronne en vertu de la *Loi sur les terres publiques*

Ce nouveau document est créé pour l'enregistrement et servira lorsqu'une lettre patente de bail de la Couronne est utilisée par le ministère des Richesses naturelles (MRN) sur les terres de la Couronne. Ce document peut uniquement être enregistré en format papier puisqu'il engendre la création du ou des NIP. Une fois le ou les NIP créés, les documents subséquents pourront être enregistrés en version électronique. Le nom du document apparaît sur le NIP sous « BAIL COURONNE LTP ». Les baux de la Couronne en vertu de la *Loi sur les terres publiques* sont dotés de clauses selon lesquelles le locataire ne doit pas assigner, sous-louer, aliéner ni constituer en charge la parcelle à bail, sous réserve des consentements écrits appropriés du ministère. Par conséquent, ce document activera la mention d'indicateur d'interdiction d'opération pour le titre sur le NIP créé par ce document.

4) Information et changements à l'indicateur d'interdiction d'opération

Dans le système automatisé, un indicateur d'interdiction d'opération est accessible et peut être assigné à une parcelle pour diverses raisons. L'indicateur d'interdiction d'opération peut provenir d'une enquête de la part du registrateur sur la propriété tandis que la détermination est en cours pour établir si l'avertissement du registrateur doit être enregistré sur le titre de la propriété. L'indicateur d'interdiction d'opération peut également découler de l'enregistrement d'un avertissement du registrateur ou de l'enregistrement d'un des types de document énumérés

ci-dessous. Lorsqu'un indicateur d'interdiction d'opération est assigné à une propriété, il a pour effet d'empêcher la majorité des enregistrements. Il est important de noter que l'enregistrement de certains documents est permis malgré l'indicateur d'interdiction d'opération établi sur la parcelle. Par conséquent, le système a été conçu de sorte que les documents puissent être reçus, malgré l'indicateur d'interdiction d'opération sur le titre, lorsque certains énoncés donnés (voir ci-dessous) sont sélectionnés ou lorsque certains documents sont enregistrés.

Le type de documents enregistrés qui établissent un indicateur d'interdiction d'opération sur le titre déterminent le type de documents dont l'enregistrement est empêché sans la sélection au préalable de l'un des énoncés stipulés en 4a) ou 4b). Par exemple, si un Avertissement - Charge est enregistré sur une parcelle, l'objet du document est de restreindre les opérations de constitution de charge et en conséquence, la mainlevée de la charge est interdite sous réserve de la sélection de l'un des énoncés en 4a) ou 4b) dans la mainlevée. Si la parcelle est assujettie à l'enregistrement d'un Avertissement - Terre, l'objet du document est de limiter les opérations sur la terre; toutefois un autre Avertissement - Terre pourrait ne pas être restrictive de sorte à protéger d'autres intérêts et par conséquent l'un des énoncés en 4a) ou 4b) n'est pas requis pour permettre la réception de ce document.

En outre, dans certains types de documents, l'un des énoncés en 4a) ou 4b) n'est pas requis afin d'autoriser l'enregistrement. Un privilège dans l'industrie de la construction en est un exemple. Un privilège dans l'industrie de la construction n'est pas interdit en raison de l'exigence réglementaire d'effectuer l'enregistrement dans un délai donné afin de préserver le privilège.

La liste suivante présente les documents en vertu desquels un indicateur d'interdiction d'opération sera assigné à une propriété pour laquelle la sélection d'un des énoncés ci-dessous, nouveau ou existant, pourrait permettre l'enregistrement de documents subséquents.

Annexe - Clauses restrictives a. 118 - Charge, affiché au NIP sous : RESTRICTION - CH
Demande d'ordonnance prohibitive - Charge, affiché au NIP sous : DEM ORD PROHIB - CHRG
Demande d'ordonnance prohibitive - Terre, affiché au NIP sous : DEM ORD PROHIB - TERRE
Demande de restriction basée sur une ordonnance du tribunal, affiché au NIP sous : ARRÊTÉS RESTRICTIFS
Demande en vertu de l'annexe de clauses restrictives a.118 - Charge, affiché au NIP sous : RESTRICTION-TERRE
Avertissement - Charge, affiché au NIP sous : AVERT - CHARGE
Avertissement - Charge (*Loi sur la faillite et l'insolvabilité*), affiché au NIP sous : AVERT CH FAILLIT
Avertissement - Terre, affiché au NIP sous : AVERT - TERRE
Avertissement - Terre (*Loi sur la faillite et l'insolvabilité*), affiché au NIP sous : AVERT TR FAILLIT
Avertissement - Terre (*Loi sur l'administration des successions*), affiché au NIP sous : AVERT-TR ADMIN SUCC
Bail de la Couronne (*Loi sur les terres publiques*), affiché au NIP sous : BAIL DE LA COURONNE LTP

4a) Nouveaux énoncés relatifs à l'indicateur d'interdiction d'opération

Outre les énoncés prévus dans les exigences générales du Guide de procédures d'enregistrement électronique, et les énoncés ci-dessous, la sélection de l'un des trois nouveaux énoncés suivants permettra l'enregistrement de certains documents lorsqu'une parcelle enregistrée est assujettie à un indicateur d'interdiction d'opération sur le titre. Les énoncés en **gras** sont des énoncés de droit et peuvent uniquement être signés aux fins d'intégralité par le détenteur du compte légal.

3755 Conformément au numéro d'enregistrement numéro, le consentement de Nom a été obtenu pour l'enregistrement de ce document.

3756 L'enregistrement de ce document n'est pas interdit par le numéro d'enregistrement numéro.

3757 Conformément au numéro d'enregistrement numéro, Nom a consenti à l'enregistrement de ce document. Importer le consentement

REMARQUE : Si le consentement est sous forme d'ordonnance du tribunal, un énoncé de texte de loi de format livre sous l'énoncé 61 doit être inclus attestant que l'ordonnance du tribunal est en vigueur.

4b) Énoncés existants

3726 Nom a consenti à l'enregistrement du document, sous réserve du maintien du numéro d'enregistrement numéro.

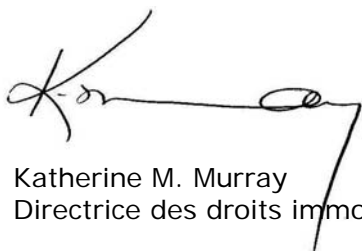
3733 L'enregistrement de ce document n'est pas interdit par le numéro d'enregistrement numéro qui empêche les opérations relatives au numéro de charge numéro.

3741 Ce document est enregistré en vertu de l'ordonnance prohibitive numéro d'instrument.

L'ajout de ces trois nouveaux énoncés s'insère aux énoncés existants à sélectionner dans les situations où, par exemple, une Restriction en vertu de l'article 118 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* a été enregistrée sur un titre et que le nouvel acheteur entend maintenir cette restriction. L'énoncé 3755 serait sélectionné pour indiquer que le consentement de la partie requis en vertu de la restriction a été accordé et l'énoncé 3726 serait sélectionné pour attester que le nouvel acheteur consent au maintien de la restriction.

4c) Avertissement du registrateur

Lorsqu'un avertissement du registrateur est enregistré sur un NIP, les énoncés mentionnés précédemment ne permettront pas la réception d'un document. Les inscrits doivent communiquer avec le registrateur pour discuter de la situation et, le cas échéant, le registrateur pourra autoriser l'enregistrement.



Katherine M. Murray
Directrice des droits immobiliers