



Bulletin N° 2008-05

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

**Ministère des Services
gouvernementaux
Service Ontario**

**Direction des politiques et de la
réglementation**

DATE : LE 17 OCTOBRE 2008

Procédures LTCQ :

- 1. Radiation de la clause
« grevé du droit » et
des documents**
- 2. Documents relatifs à
l'enregistrement**
- 3. Avis de description**
- 4. Plans de renvoi**
- 5. Engagements aux fins
de l'indemnisation**

**À L'ATTENTION DE TOUS LES
REGISTRATEURS**

Ceci remplace le Bulletin N° 2008-03 daté du 12 septembre 2008, afin de tenir compte de modifications mineures d'ordre rédactionnel.

HISTORIQUE

Pendant le processus d'automatisation, les dossiers du régime d'enregistrement des actes sont administrativement convertis en dossiers du régime d'enregistrement des droits immobiliers en vertu de l'article 32(1) de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*. Les procédures suivantes, dans la plupart des cas, ont déjà fait partie d'un éventail de documents et formulaires, de sorte que la publication du présent Bulletin vise à mettre à jour et valider cette procédure afin d'en faciliter la consultation et la compréhension. En plus du présent Bulletin, d'autres notes de service et Bulletins actuels s'appliquent dans les cas de biens-fonds admissibles à la conversion au régime d'enregistrement des droits immobiliers (LTCQ) et ils sont énumérés ci-dessous en Annexe « A ». Bien que le présent Bulletin concerne les propriétés admissibles à la conversion au régime d'enregistrement des droits immobiliers, certaines procédures peuvent s'appliquer aux propriétés en droits immobiliers absolus. Comme toujours, pour toute question concernant un NIP, les personnes qui procèdent à l'inscription devraient consulter le personnel du bureau d'enregistrement pour choisir la solution la plus appropriée au cas particulier.

Les dossiers de l'enregistrement des actes qui font l'objet de recherches pendant le processus d'automatisation sont divisés en parcelles, selon le type de propriété. La plupart de ces dossiers d'enregistrement des actes sont convertis en dossiers d'enregistrement des droits immobiliers et le régime d'enregistrement immobilier fait un relevé de propriété. Tous les droits actifs qui se rapportent au dossier en question sont reportés dans le registre des parcelles automatisé.

La demande de premier enregistrement n'est pas faite pendant ce processus de conversion administratif. Aucun levé de propriété n'est effectué, aucun avis n'est signifié aux parties

intéressées et certaines questions, comme la prescription acquisitive, ne peuvent pas être traitées, même si elles avaient pu l'être lors de la demande de premier enregistrement. En conséquence, le régime d'enregistrement immobilier peut inscrire le bien-fonds comme droit immobilier. Cependant, d'autres restrictions que celles énumérées à l'article 44 sont ajoutées à la parcelle. En contrepartie des recherches effectuées pendant le processus d'automatisation, certaines restrictions de l'article 44(1) sont radiées de la parcelle. Il en résulte que le régime d'enregistrement immobilier peut attribuer à la propriété un droit ayant plus de garanties et moins de restrictions qu'un droit « absolu », nonobstant l'exigence de la loi qui le mentionne comme étant un droit « restreint ». Les recherches pour trouver des brefs d'exécution visant le ou les propriétaire(s) enregistré(s) actuel(s) sont effectuées au moment de la conversion de l'unité foncière aux droits immobiliers. Si le ou les propriétaire(s) enregistré(s) actuel(s) a acquis la propriété dans une transaction sans lien de dépendance, des recherches sont effectuées afin de trouver aussi des brefs d'exécution visant l'ancien ou les anciens propriétaire(s).

Le titre LTCQ qui a été émis peut mettre en évidence des droits ou des documents que les parties ont décidé de ne pas appliquer, comme ces parties l'ont indiqué au système d'enregistrement. Du fait des différences entre le régime d'enregistrement des actes et le régime d'enregistrement des droits immobiliers, et du fait qu'aucun avis n'est signifié lors de la conversion administrative, ces droits peuvent être reportés dans la description de l'unité foncière des droits immobiliers restreints convertis aux droits immobiliers absolus comme « grevés du droit indiqué au n° » ou comme inscriptions relatives au document dans le champ de l'acte. Tout bref subsistant sera signalé dans la description de l'unité foncière comme « grevé de l'exécution n°, si exécutoire ».

À l'exception des brefs, ces avis de clauses « grevé du droit » ou « grevé de l'exécution » abordent généralement les droits qui n'ont pas été entièrement traités dans les documents enregistrés. Si le droit subsistant concerne une description, des dettes, un(e) conjoint(e) ou des bénéficiaires, il sera identifié comme tel. Tout autre droit subsistant figurera comme étant « grevé du droit indiqué au n° ».

Le NIP LTCQ peut aussi ne pas contenir des documents qui ont été résumés dans le régime d'enregistrement (par ex., la plupart des dépôts). On a également modifié certaines pratiques de l'enregistrement immobilier de façon à ce que des documents enregistrés ou déposés dans le système d'enregistrement puissent être consultés dans les enregistrements de droits immobiliers postérieurs à la conversion.

1.0 RADIATION DE LA CLAUSE « GREVÉ DU DROIT » et des DOCUMENTS.

Dans la plupart des cas, la radiation de la clause « grevé du droit » oblige le client à préparer et à enregistrer un document. Dans le système d'enregistrement électronique, il faut présenter un type (général) de document de demande. Dans l'environnement non électronique, il faut présenter une demande de modification du registre selon l'article 75 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*. Dans le système de documents comme dans celui de l'enregistrement électronique, la demande doit être présentée par une partie intéressée. Si le cas le justifie, pour fournir la preuve nécessaire à la radiation du droit, il est possible de présenter la déclaration d'un avocat dans le cadre de l'enregistrement électronique et la déclaration ou l'affidavit d'un avocat dans le cadre du système de documents. Dans le système de documents comme dans le système électronique, il faut présenter une demande de modification du droit au registrateur. Cette demande doit contenir l'énoncé et les renseignements nécessaires qui se trouvent dans la formule 15, Règlement de l'Ontario 690 en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*.

L'application de droits d'enregistrement varie selon le cas. Les procédures normales de droit immobilier s'appliquent aux cas qui n'ont pas été traités avant la conversion de l'enregistrement des actes; il faut enregistrer une demande et les droits d'enregistrement normaux sont appliqués.

Une demande de modification de la parcelle est exigée si un droit ou un document a été inscrit sur la parcelle d'un droit immobilier converti, que la preuve a été enregistrée ou déposée dans l'enregistrement des actes et n'a pas été reportée; cependant, l'enregistrement sera dispensé des droits à acquitter. Selon les circonstances, il peut y avoir quelques cas où il n'est pas nécessaire de fournir d'autres explications sur le titre. Dans ce cas-là, le registrateur peut modifier les dossiers sans demande ni droits.

Le type de la preuve, le cas échéant, qu'il faut intégrer à la demande dépend du droit particulier indiqué sur le titre. Cela peut inclure une preuve fondée sur l'avis juridique d'un avocat, le consentement d'une tierce partie, la jurisprudence ou des échéances en vertu de la *Loi sur la prescription des actions*. Cette énumération n'est pas exhaustive et comme toujours, les personnes qui procèdent à l'inscription doivent s'entendre avec le registrateur pour décider du type de preuve nécessaire et s'il faut acquitter des droits d'enregistrement.

1.1 DOCUMENTS PRÉSENTÉS À LA CONVERSION

Voici des exemples courants de documents qui sont reportés sur un NIP à partir des dossiers d'enregistrement conformément aux procédures de conversion et aux processus pour les supprimer. Cette liste n'est pas exhaustive.

1.1.2 CONVENTIONS D'ACHAT

Pour faire supprimer la convention, si la partie qui l'a enregistrée y consent, il est possible d'enregistrer une demande accompagnée du consentement.

À défaut de consentement, il faut que la demande soit accompagnée de la preuve suivante par déclaration ou affidavit d'un avocat :

- Les lieux ne sont pas occupés par l'acheteur;

De plus, une ou plusieurs des déclarations suivantes, seulement, s'applique(nt) à la situation :

- La période prévue à la convention est expirée et il n'y a pas eu de renouvellement ou de prolongement;
- Une partie s'est trouvée en défaut, mais aucune somme n'a été payée ou n'est en souffrance en vertu des modalités de la convention;
- Il n'existe plus aucun droit fondé sur les conditions prévues à la convention spécifique.

1.1.3 AVIS DE CONVENTION D'ACHAT

Conformément à la *Loi sur l'enregistrement des actes*, les avis de convention d'achat expirent un an après leur enregistrement, sauf s'ils sont prolongés ou renouvelés. Dans ce cas, il n'est pas nécessaire d'enregistrer une demande. Le registrateur a l'autorité d'annuler les droits qui ont expiré.

Si l'avis n'est pas expiré, avec le consentement de la partie qui l'a enregistré, il est possible d'enregistrer une demande de le supprimer.

1.1.4 PRIVILÈGES DE CONSTRUCTEUR ET CERTIFICATS D'ACTION

Les privilèges de constructeur qui n'ont pas été supprimés, annulés ou acquittés ne seront pas reportés s'il y a eu subséquemment un acte translatif de propriété et qu'aucun certificat d'action n'a été enregistré. Si un privilège a été reporté et qu'il y ait subséquemment eu un acte translatif de propriété, le registrateur peut supprimer le privilège si aucun certificat d'action n'a été enregistré.

Pour supprimer un privilège de constructeur ou un certificat d'action qui ont été reportés, il est possible d'enregistrer une renonciation par le titulaire du privilège ou une ordonnance du tribunal annulant ou acquittant le privilège ou l'action. Le privilège ou l'action peuvent également être supprimés par l'enregistrement d'une demande accompagnée d'une preuve par déclaration ou affidavit d'un avocat énonçant tous les éléments suivants :

- Une recherche a été faite et le titulaire du privilège demeure introuvable;
- La disposition précise de la *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction* qui prévoit l'expiration du privilège;
- Le fait que le privilège ait ou non été définitif;
- Il n'y a aucune autre protection découlant de privilèges.

1.1.5 PRIVILÈGES DE CONSTRUCTION ET CERTIFICATS D'ACTION

Les privilèges de construction ou certificats d'action qui n'ont pas été supprimés, annulés ou acquittés avant la conversion seront reportés.

Conformément à une pratique bien établie au ministère, il est possible d'enregistrer une renonciation par le titulaire du privilège ou une ordonnance du tribunal annulant ou acquittant le privilège ou l'action pour supprimer un privilège de constructeur ou un certificat d'action qui a été reporté. Dans les cas où le titulaire du privilège joint un certificat d'action à une renonciation et qu'il subsiste d'autres privilèges sur le titre, le registrateur donnera suite à la renonciation et supprimera le privilège et la renonciation sur le titre, mais ne supprimera pas le certificat d'action. Le certificat d'action doit être laissé sur le titre étant donné qu'il pourrait préserver d'autres privilèges.

Le privilège peut également être supprimé par l'enregistrement d'une demande accompagnée d'une preuve par déclaration ou affidavit d'un avocat énonçant tous les éléments suivants :

- Une recherche a été faite et le titulaire du privilège demeure introuvable;
- La disposition précise de la *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction* qui prévoit l'expiration du privilège;
- Le fait que le privilège ait ou non été définitif;
- Il n'y a aucune autre protection découlant de privilèges.

1.1.6 CERTIFICATS DE LITIGES EN INSTANCE

Un certificat de litige en instance (ou certificat de *lis pendens*) qui n'a pas été acquitté ou annulé par ordonnance du tribunal sera reporté au moment de la conversion.

En général, une ordonnance du tribunal est nécessaire pour annuler un certificat de litige en instance étant donné qu'il constitue un avis de décision judiciaire. Une demande présentée au registrateur et accompagnée de la déclaration ou de l'affidavit d'un avocat au sujet de l'état de cette action peut être acceptée si le registrateur est convaincu que l'ordonnance du tribunal est superflue et que le certificat, une fois enregistré, peut être supprimé. Cette situation doit se présenter rarement, comme dans les cas où l'on a effectué une recherche dans les dossiers des tribunaux et que ce dossier est inactif. Une déclaration ou un affidavit d'avocat à cet effet constituerait une preuve acceptable pour supprimer le certificat. Ce type de demande n'est acceptable que dans les cas où le certificat était enregistré au régime d'enregistrement et reporté à la conversion de droits immobiliers restreints aux droits immobiliers absolus, et non pas à un certificat enregistré aux droits immobiliers.

1.1.7 HYPOTHÈQUES

Les hypothèques qui n'auront pas été acquittées seront reportées au NIP LTCQ. S'il n'est pas possible d'obtenir l'acquittement de l'hypothèque par le titulaire de la charge hypothécaire, ou si celui-ci demeure introuvable, le registrateur peut accepter une demande conforme à l'article 102 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* pour supprimer l'hypothèque. La preuve à l'appui de la demande doit être constituée de reçus, relevés bancaires, chèques annulés, etc., avec un énoncé de droit indiquant que le titulaire de la charge hypothécaire n'a pu être retrouvé. Un engagement d'indemnisation de la Caisse d'assurance des droits immobiliers est nécessaire. Une autre possibilité consiste à obtenir et à enregistrer une ordonnance du tribunal acquittant l'hypothèque.

Il est possible qu'une hypothèque ait fusionné avec les droits si le bien-fonds couvert par l'hypothèque a été transféré au créancier hypothécaire. La fusion de la charge hypothécaire est une question d'intention, et à cet égard il doit en exister une preuve. Une hypothèque qui a fait l'objet d'une fusion peut-être supprimée par l'enregistrement d'une demande indiquant le numéro de l'acte du document qui établit que l'hypothèque a été fusionnée. Si un tel document n'existe pas, une déclaration ou un affidavit d'avocat attestant de la fusion d'une hypothèque constitue aussi une preuve acceptable.

1.1.8 BAUX

Les baux qui n'ont pas fait l'objet d'une rétrocession ou d'une expiration enregistrée seront reportés, nonobstant le fait qu'ils puissent comporter une date d'échéance. La majorité des baux contiennent une option de renouvellement et il est possible que ce renouvellement n'ait pas été enregistré.

Pour annuler le bail, il est possible d'enregistrer une rétrocession du bail, son expiration, ou une demande assortie de la déclaration ou de l'affidavit d'un avocat ou du locateur énonçant pourquoi le bail n'est plus en vigueur. Par exemple, un énoncé que la durée du bail est expirée et qu'il n'y a pas occupation de fait. S'il subsiste une charge grevant le bail et que la durée de celui-ci n'est pas expirée, le titulaire de la charge doit consentir à la demande, cependant la charge ne sera pas supprimée du titre avant qu'une demande ou quittance distincte soit faite.

1.2 RADIATION DE LA CLAUSE « GREVÉ DE L'EXÉCUTION N°, SI EXÉCUTOIRE »

De même que pour radier la clause « grevé du droit » et les documents reportés lors de la conversion ci-dessus, la radiation des exécutions exige dans la plupart des cas que le client prépare

et enregistre une demande. Cependant, puisqu'il n'y a eu aucune occasion de lever les brefs avant la conversion, le registrateur devrait dispenser le client de l'acquittement des droits d'enregistrement. Quand la description de l'unité foncière a été grevée d'un bref visant un ancien propriétaire enregistré dans une transaction autre qu'une transaction sans lien de dépendance et que le bref a été déposé après que la partie ait vendu son droit, le registrateur peut radier le bref sans demande.

Si le bref est un lien selon la *Loi sur les services d'aide juridique* ou la *Loi sur la mise en liberté sous caution* qui ne s'applique pas au bien-fonds en question, le registrateur peut, sans demande, radier le bref de la description de l'unité foncière, puisque ces brefs ne grèvent que les unités foncières qui y sont inscrites.

La preuve exigée pour radier le bref peut être une déclaration ou un affidavit dans lesquels le propriétaire enregistré ou l'ancien propriétaire enregistré, selon le cas, indique qu'il n'est pas la même personne que le débiteur judiciaire dont le nom figure au bref, sous réserve que le montant du jugement soit inférieur à 50 000 \$.

Quand le bref s'élève à 50 000 \$ ou plus, une reconnaissance écrite du créancier judiciaire ou de son avocat stipulant que le débiteur n'est pas la même personne que le propriétaire enregistré ou l'ancien propriétaire enregistré est acceptable. De plus, sans égard au montant du bref, l'avocat du propriétaire enregistré ou de l'ancien propriétaire enregistré peut faire une déclaration ou un affidavit non équivoque précisant que son client n'est pas la même personne que celle qui figure au bref. Pour de plus amples renseignements, consultez le Bulletin 98003 intitulé : Brefs d'exécution.

1.2.1 PROCÉDURES D'ENREGISTREMENT ÉLECTRONIQUE

Pour radier des brefs dans le système électronique, la personne qui procède à l'inscription doit sélectionner le type de document « Demande de radier une exécution » et choisir la déclaration qui convient. La demande doit être présentée par une partie intéressée. Si la demande est présentée par le propriétaire enregistré actuel, et si l'auteur de la demande veut se servir de la déclaration 808 qui vise un ancien propriétaire enregistré, la déclaration doit être adaptée pour justifier le cas. Par exemple, ajoutez à la déclaration les mots, en italique et en caractères gras, suivants :

808 *John Doe, le propriétaire enregistré actuel et non pas* un ancien propriétaire enregistré, n'est pas la même personne qui figure comme partie au bref.

1.2.2 ENREGISTREMENTS DE DOCUMENTS

Dans le système de documents, il faut présenter une demande de modification du registre selon l'article 75 de la Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers. La demande doit être présentée par une partie intéressée.

1.2.3 RENSEIGNEMENTS SUR LE BREF

Pour signaler qu'une unité foncière est grevée d'un bref identifié seulement par un numéro, il peut arriver qu'une annotation soit inscrite dans la description de l'unité foncière d'une unité foncière dont le droit immobilier a été converti. Si le bref a été radié de la base de données des exécutions du ministère du Procureur général et si des recherches sont effectuées par numéro de bref, le client recevra le message suivant : « LE BREF A ÉTÉ RETIRÉ » ou « LE BREF EST EXPIRÉ ». Dans ces cas-

là, l'auteur de la demande ne peut pas fournir la preuve indiquant que la partie n'est pas la même personne qui figure comme partie au bref. Les registrateurs peuvent accepter un affidavit, une déclaration signée ou une déclaration dans le système électronique provenant d'un avocat ou de la personne inscrite précisant qu'ils ont effectué des recherches dans la base de données du ministère du Procureur général et qu'ils ont reçu l'un des messages mentionnés ci-dessus.

2.0 DOCUMENTS RELATIFS À L'ENREGISTREMENT

La pratique habituelle consistait à ne pas faire de renvoi aux documents relatifs à l'enregistrement se trouvant dans le régime d'enregistrement des droits immobiliers. Par contre, il existe des occasions où il est loisible de mentionner les actes du régime d'enregistrement sur des parcelles d'un droit immobilier converti. Par exemple, il est acceptable d'enregistrer sur des parcelles d'un droit immobilier converti des documents qui renvoient à des numéros du régime d'enregistrement (s'il y a lieu, enregistrement général, dépôts, etc.) sans qu'il soit nécessaire que les documents soient enregistrés dans le régime d'enregistrement des droits immobiliers.

2.1 CHANGEMENT DE NOM

Il existe des cas où le nom d'une partie a changé avant la conversion, mais où le nouveau nom n'a pas été indiqué sur la parcelle conformément à la preuve enregistrée ou déposée au système d'enregistrement. Un transfert, assorti des motifs du changement de nom, sera accepté sans demande distincte de changement de nom. Cependant, il sera nécessaire d'effectuer une recherche concernant les actes d'exécution sous l'ancien nom.

Il est aussi possible d'accepter d'autres documents comme une charge ou une cession, avec les motifs quant au changement de nom sur la foi des renseignements déjà enregistrés ou déposés, cependant les champs des propriétaires du NIP ne seront pas mis à jour. Si l'auteur de la demande veut que le champ du propriétaire du NIP soit mis à jour et qu'il indique le nouveau nom, il sera nécessaire de présenter une demande distincte en changement de nom et une recherche concernant les actes d'exécution.

Dans le cas où aucune preuve n'avait été enregistrée ou déposée auparavant, il faut présenter une demande ordinaire de changement de nom.

2.2 DÉPÔTS

Au cours du processus de conversion, les dépôts ne font généralement pas l'objet d'un examen, étant donné qu'ils ne sont pas des actes enregistrés sous le régime de la *Loi sur l'enregistrement des actes*. Les registrateurs peuvent accepter des preuves qui ont été déposées et permettront de clarifier ou de corriger une omission survenue en raison d'un enregistrement automatisé d'un bien-fonds, alors que le dépôt peut contenir des données qui expliquent la situation. Selon les circonstances, le registrateur peut modifier les dossiers en faisant un renvoi au dépôt comme une remarque relative au document, ou un document qui est enregistré peut faire un renvoi au dépôt. Dans les deux cas, il y aura une piste de vérification de la raison pour laquelle le NIP a été modifié.

2.3 DOCUMENTS Z et E

Lors de la conversion en droits immobiliers, certains actes combinés qui ont été enregistrés antérieurement sous un numéro d'enregistrement seront désignés par l'ajout d'un suffixe au numéro d'enregistrement.

- Les clauses restrictives contenues dans un transfert seront indiquées par l'utilisation du suffixe « Z » après le numéro de l'acte, et ce document sera appelé : clauses restrictives. Le transfert initial peut également être reporté s'il s'agit d'un document du titre encore actuel. Par l'ajout du « Z », les clauses demeureront sur le titre au moment de la suppression du transfert lors d'un changement de propriétaire.
- Les servitudes sont parfois désignées par le suffixe « E » lorsqu'elles sont inscrites dans la liste de documents. Encore une fois, cela se produit lorsqu'une servitude a été créée dans le cadre d'un transfert qui touche aussi le titre. Lorsque le transfert est supprimé au moment du changement de propriétaire, le document de servitude comportant le suffixe « E » demeurera sur la liste de documents.

3.0 AVIS DE DESCRIPTION

Il est possible de créer des avis de description au moment de la conversion de propriétés admissibles au régime d'enregistrement des droits immobiliers. Ils sont ajoutés aux descriptions de propriété pour faire en sorte que les utilisateurs du système d'enregistrement immobilier soient au courant des problèmes révélés lors de l'examen des dossiers effectué avant la conversion. Les problèmes ne justifiaient pas un refus de conversion, mais la description suscitait une préoccupation qui a été indiquée au moyen d'un avis dans la description de l'unité foncière. Plusieurs avis – les articles 3.3 à 3.8 ci-dessous – sont inclus dans la description de la parcelle d'un droit immobilier converti (NIP) même s'ils ne sont pas liés à la description de la propriété.

Les personnes qui procèdent à l'inscription peuvent avoir affaire au NIP entier et l'avis demeurera.

On trouvera ci-dessous des avis et processus qui peuvent servir à résoudre ces situations.

3.1 LA DESCRIPTION POURRAIT NE PAS ÊTRE ACCEPTABLE DANS L'AVENIR

Cet avis figure lorsque la description de l'actuel document du titre est vague, contient une erreur ou est incomplète. Il est possible de régler le problème et de supprimer l'avis au moyen d'une des étapes suivantes :

- Le dépôt d'un plan de référence suivi par un transfert comportant une nouvelle description de la propriété avec le plan de renvoi, ou une demande pour modifier la description au moyen du plan de renvoi.
- Le registrateur peut approuver une demande de modification du registre au moyen d'une description contenue dans un transfert antérieur. La demande comprendra une déclaration ou un affidavit décrivant le problème et sera accompagnée d'une requête adressée au registrateur pour modifier la description de la propriété afin de refléter l'acte antérieur comme étant le « sous le n^o », et supprimer l'avis. Les registrateurs devraient faire preuve de circonspection au moment de modifier la description; en l'absence d'un levé de propriété à jour, il est souvent difficile de déterminer si la modification proposée convient mieux que la description existante.

3.2 À L'EXCLUSION DE LA SERVITUDE OU DU DROIT DE PASSAGE

Cet avis fait partie de la description de propriété d'un NIP dominant (ASSORTI DE) lorsqu'il n'est pas possible de vérifier la présence d'une servitude ou d'un droit de passage sur les fonds servants

(SOUS RÉSERVE DE). La description au document du titre (le « sous le n° ») comporte un renvoi à un droit dominant, cependant comme le droit ne peut pas être établi sur le fonds servant, il sera exclu de la description de la parcelle de droits immobiliers dominants.

Le processus pour supprimer cette annotation et faire en sorte que la servitude ou le droit de passage soit mis en évidence sur le NIP est décrit au Bulletin 2007-02.

3.3 SOUS RÉSERVE DES DROITS DE PROPRIÉTAIRES CONTIGUS, S'IL EN EST

Cet avis figure lorsque la description de parcelles contiguës semble chevaucher et inclure le même fonds. Chacun des processus suivants peut servir à régler le problème et supprimer l'avis. Il peut être nécessaire d'obtenir le consentement des titulaires de charge des parcelles.

- Une demande de titre absolu (droits immobiliers restreints convertis aux droits immobiliers absolus).
- Le dépôt d'un plan de référence suivi par un transfert comportant une nouvelle description de la propriété avec le plan de renvoi, ou une demande pour modifier la description au moyen du plan de renvoi.
- L'enregistrement d'une demande de modification du registre qui contient les consentements du propriétaire à juste titre et toute autre preuve pertinente (par ex., renoncements aux droits) permettant au registrateur de supprimer l'avis.
- Étant donné que la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* ne garantit pas l'étendue de la propriété, le registrateur peut envisager la possibilité de supprimer l'avis lorsqu'il enregistre une ordonnance.

3.4 SOUS RÉSERVE DE PRIVILÈGE DE VENDEUR au n°

Dans le système d'enregistrement, un privilège de vendeur ne constitue habituellement pas un enregistrement distinct, mais est inscrit sur un acte. Au moment de la conversion, un privilège de vendeur peut être inscrit dans la description de l'unité foncière d'un NIP lorsqu'il apparaît sur un acte dans les limites de trois actes ou d'une période de dix ans pour la conversion et qu'il n'a pas été réglé lors d'enregistrements subséquents.

Pour supprimer le privilège, il est nécessaire de présenter une demande assortie de la preuve que ce privilège n'existe plus. Pourrait constituer une preuve acceptable le renvoi à des actes antérieurement enregistrés ou déposés, ou bien une demande assortie de la déclaration ou de l'affidavit d'un avocat stipulant que la période du privilège de vendeur est expirée ou que le privilège a été remboursé.

3.5 SOUS RÉSERVE DE DETTES, s'il en est, au n°

La description de l'unité foncière d'un NIP LTCQ peut contenir une annotation de « sous réserve de dettes » dans les cas où il n'apparaît pas clairement dans des actes enregistrés antérieurement que les dettes d'une succession ont fait l'objet d'un règlement suffisant.

Il est possible de supprimer les annotations de dettes par l'enregistrement d'une demande. Conformément au Bulletin 98003, il est nécessaire d'effectuer au sujet du défunt une recherche concernant les actes d'exécution. La preuve à l'appui de la demande peut être constituée par un affidavit du fiduciaire à la succession, ou par la déclaration ou l'affidavit d'un avocat énonçant selon le cas :

- 1) Que les dettes du propriétaire décédé ont été acquittées en totalité;

- 2) Que le but du transfert (n° acte noté dans la description de l'unité foncière) était de payer les dettes de la succession;
- 3) Qu'il s'est écoulé une période de 40 ans depuis le décès (n° acte noté dans la description de l'unité foncière);
- 4) Une déclaration sans équivoque de l'avocat qu'il ne subsiste aucune dette; et
- 5) Le numéro de certificat précis du bref.

3.6 SOUS RÉSERVE DES INTÉRÊTS DES BÉNÉFICIAIRES, s'il en est, au n°

Lorsqu'il n'a pas été tenu compte d'un intérêt bénéficiaire potentiel dans un acte de succession, il est possible d'inscrire « sous réserve des intérêts des bénéficiaires, s'il en est, au n° », dans la description de l'unité foncière du NIP. Constituent des exemples les cas où l'énoncé : « le présent transfert est fait de bonne foi à titre onéreux et dans le but de payer des dettes » ne faisait pas partie du transfert de la succession ou le fait que le testament stipule que le bien-fonds est donné à une personne, mais qu'il est transmis à un tiers sans le consentement du bénéficiaire.

Pour supprimer les annotations de bénéficiaires, il est nécessaire de présenter une demande et la preuve à l'appui peut être constituée par la déclaration ou l'affidavit d'un avocat énonçant sans équivoque qu'il ne subsiste plus aucun droit. Subsidiairement, il est possible d'obtenir les consentements appropriés.

3.7 SOUS RÉSERVE D'UN INTÉRÊT VIAGER au n°

Un acte contenant un droit viager qui ne semble pas avoir été réglé dans des transactions subséquentes sur la propriété sera inscrit dans la description de l'unité foncière d'un NIP. Il est nécessaire de présenter une demande assortie de la preuve que le droit n'existe plus. La preuve peut être constituée par :

- 1) Le renvoi à un acte antérieurement enregistré ou déposé et qui contient la preuve du décès ou du consentement d'un tenant viager;
- 2) Dans les cas où n'existe aucune preuve enregistrée ou déposée antérieurement, la preuve du décès ou du consentement d'un tenant viager avec la demande.

La preuve de décès peut provenir d'un énoncé de droit. S'il faut transférer le NIP et que le droit viager est contenu dans l'actuel document du titre, il est possible de remédier au droit viager lors du transfert en y ajoutant la preuve mentionnée ci-dessus. Conformément au Bulletin 98003, il est nécessaire d'effectuer une recherche concernant les actes d'exécution.

3.8 SOUS RÉSERVE DE DROITS DE CONJOINT au n°

Un possible droit de conjoint subsistant sera inscrit dans la description de l'unité foncière s'il manque un consentement du conjoint ou un énoncé de droit familial, ou s'il en existe un qui est irrégulier. Par exemple, un NIP contenait un transfert avec l'énoncé suivant : « la personne qui donne son consentement ci-dessous est mon conjoint », cependant, le conjoint n'a pas signé le document. En pareil cas, le NIP serait assujéti à un droit de conjoint.

Il est nécessaire de présenter une demande avec soit la déclaration ou l'affidavit sans équivoque d'un avocat affirmant qu'il n'existe aucun droit de conjoint, soit le consentement de la part du conjoint en cause.

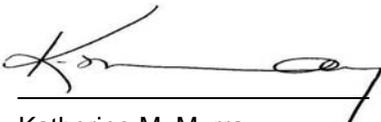
4.0 PLANS DE RENVOI

En général, les plans de renvoi ne serviront pas à décrire une unité foncière dont le droit immobilier a été converti à moins qu'ils aient servi dans une transaction. Si un plan a été déposé et n'est pas utilisé, les personnes qui font l'inscription ont le choix de refaire une description de la propriété au moyen du plan de renvoi lors d'un transfert subséquent, ou de déposer une demande de modification de la parcelle enjoignant le registrateur de faire apparaître le plan dans la description de la parcelle et de supprimer le « sous le n° ».

5.0 ENGAGEMENT D'INDEMNISATION DE LA CAISSE D'ASSURANCE DES DROITS IMMOBILIERS

On rappelle aux registrateurs que, en vertu de l'article 55 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, le registrateur peut exiger de la personne qui présente une demande d'enregistrement qu'elle garantisse la Caisse d'assurance des droits immobiliers contre une perte au moyen d'un cautionnement ou d'un engagement. Comme le stipule le Règlement de l'Ontario 690 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, un cautionnement doit être fait sur le formulaire 53 et un engagement sur le formulaire 54.

**Le Bulletin 2004-04 est annulé par le présent.
Le Bulletin 2008-03 est remplacé par le présent.**



Katherine M. Murray
Directrice des droits immobiliers

Annexe « A »

Avis de description :

- À l'exclusion de la servitude ou du droit de passage – voir Bulletin 2007-02.

Droits de passage/servitudes :

- Servitudes non reportées sur des NIP LTCQ – voir Bulletin 2007-02.

Autres renseignements :

- Successions/Transmissions – voir Bulletins 93002 et 2000-06 et la Note de service EM200003.
- Décès du tenant conjoint/gain de survie – voir Note de service EM199606.
- Non-convertis – voir Bulletin 2004-02.