



Ministère des Services  
gouvernementaux  
ServiceOntario  
Direction des politiques et de la  
réglementation

Bulletin n° 2009-01

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

DATE : 8 JANVIER 2009

**Exigences d'accès au  
SEIE; Exigences en  
matière  
d'enregistrement pour  
les transferts et les  
procurations**

**À : TOUS LES REGISTRATEURS  
ET  
UTILISATEURS DU SYSTEME  
D'ENREGISTREMENT  
IMMOBILIER ELECTRONIQUE**

**Le présent bulletin remplace le bulletin n° 2008-02 daté du 7 mars 2008 afin de tenir compte des modifications apportées aux énoncés électroniques après la publication de ce bulletin. Des modifications mineures ont été apportées au libellé des énoncés portant sur l'utilisation de procurations et de l'énoncé concernant les transferts de titres à ou par la Couronne. La section intitulée « Documents en cours de préparation » a été supprimée parce qu'elle n'est plus pertinente.**

## **A. APERÇU**

Le 20 décembre 2006, la *Loi de 2006 du ministère des Services gouvernementaux sur la modernisation des services et de la protection du consommateur* (projet de loi 152) a reçu la sanction royale. La loi renfermait des modifications à un certain nombre de lois, dont la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier*, la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* et la *Loi sur l'enregistrement des actes*, destinées à régler certains problèmes de fraude immobilière.

Le ministère continue de collaborer avec le groupe consultatif des intervenants contre la fraude immobilière et avec les utilisateurs du Système d'enregistrement immobilier électronique pendant que nous continuons à mettre en œuvre les dispositions de la loi et d'autres initiatives figurant dans le Plan d'action contre la fraude immobilière afin de combattre la fraude.

Le présent bulletin remplace le bulletin 2008-02 et résume les exigences en matière d'accès, d'enregistrement des transferts de titres et d'enregistrement des procurations et de tous documents enregistrés en vertu d'une procuracion, ainsi que les prochaines étapes liées à cette initiative.

## **B. EXIGENCES EN MATIÈRE D'ACCÈS**

Le Système d'enregistrement immobilier électronique (SEIE) a relevé le niveau de sécurité de l'enregistrement immobilier en Ontario en imposant de nouveaux critères d'identification. Dans le cadre de ce système, chaque utilisateur doit être doté d'un code d'accès unique et tous les enregistrements présentés au moyen de ce code sont retraçables à cet utilisateur.

Un élément majeur du Plan d'action contre la fraude immobilière était l'application de nouveaux procédés liés aux exigences d'accès garantissant la mise en place de vérifications et de protections adéquates. La *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier* donne au directeur de l'enregistrement des immeubles le pouvoir d'autoriser des personnes à accéder au Système d'enregistrement immobilier électronique dans le but d'enregistrer des documents et d'établir le mode selon lequel l'autorisation est accordée à ces personnes.

À cet effet, le ministère a introduit trois critères qui doivent être remplis par quiconque désire présenter des documents à enregistrer dans le Système d'enregistrement immobilier électronique, à savoir :

**Identité** – afin de s'assurer que seules les personnes ayant le droit d'accéder au système enregistrent des documents.

**Ressources financières** – suffisantes pour indemniser les victimes de fraude.

**Bonne réputation/Responsabilité** – afin de s'assurer que seules les personnes qui ont la qualification et l'intégrité nécessaires utilisent le système d'enregistrement.

En nous assurant que tous les titulaires de compte remplissent les critères, nous pouvons renforcer davantage la sécurité du système et garantir que les victimes de fraude immobilière ont les recours adéquats contre les personnes inscrites qui ont agi de manière frauduleuse.

La mise en œuvre du procédé d'autorisation a été achevée le 30 septembre 2008, et tous les titulaires de compte devraient maintenant avoir présenté au directeur leur demande pour obtenir une autorisation. Les utilisateurs qui n'ont pas obtenu d'autorisation du directeur ne peuvent pas enregistrer de documents dans le Système d'enregistrement immobilier électronique, mais y ont accès uniquement pour faire des recherches jusqu'à ce qu'ils obtiennent cette autorisation.

Les utilisateurs qui n'ont pas obtenu l'autorisation, ou les nouveaux utilisateurs, peuvent présenter une demande d'autorisation au directeur. Si, pour quelque raison que ce soit, une autorisation est refusée à un utilisateur, un procédé lui permet de demander une révision de la décision du directeur.

### **C. EXIGENCES POUR L'ENREGISTREMENT DES TRANSFERTS DE TITRES**

En novembre 2006, le ministre des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs annonçait que le droit d'enregistrer la plupart des transferts de titres serait limité aux seuls avocats, alors que d'autres documents, comme les hypothèques, pourraient être enregistrés par toutes les personnes qui remplissent les critères indiqués.

Les transferts sont parmi les principaux documents touchés par la fraude liée aux titres de propriété. En limitant la capacité d'enregistrement de la plupart des transferts de titres aux seuls avocats, qui font partie d'un organisme autonome doté d'un cadre juridique visant à assurer le respect de normes d'intégrité et de pratique pour ses membres, nous avons renforcé davantage la sécurité du système, isolé les documents et offert plus de protection aux consommateurs. L'application de ces exigences fera en sorte que la plupart des documents liés aux transferts de titres devront désormais, pour les besoins de l'intégralité, être signés par deux avocats différents, un pour le cédant et l'autre pour le cessionnaire. Ces exigences ne s'appliquent pas à d'autres types d'intérêts. Les transferts de servitudes, par exemple, n'exigent pas la signature d'un(e) avocat(e) pour les besoins de l'intégralité et aucun énoncé de droit ne sera exigé.

Les exceptions à cette exigence, où un(e) seul(e) avocat(e) sera tenu(e) de signer un transfert de titre, sont résumées ci-après :

- Transferts où le cédant et le cessionnaire sont la même personne et
  - où le transfert a pour but d'effectuer un changement à la tenure légale, p. ex., des tenants conjoints aux tenants communs;
  - où le transfert a pour but d'effectuer une séparation de bien-fonds avant une certaine date d'échéance;

- Transferts d'un fiduciaire de succession, exécuteur testamentaire ou administrateur successoral à une personne ayant un droit à titre de bénéficiaire;
- Transferts interfamiliaux, transferts entre parties liées et transferts ayant lieu dans des collectivités éloignées. Dans de telles circonstances, un(e) avocat(e) peut signer une nouvelle déclaration énonçant qu'il ou elle signe à la fois pour le cédant et le cessionnaire et que le transfert est effectué conformément aux normes professionnelles des avocats. Le Barreau a adopté un nouveau Code de déontologie pour régler cette situation.

Les transferts par le gouvernement dans lesquels un bien-fonds est acquis ou aliéné par la Couronne du chef de l'Ontario ou la Couronne du chef du Canada, y compris toute société d'État, ou tout organisme, conseil ou commission de la Couronne, ou par une municipalité, n'auront pas besoin de la signature d'un(e) avocat(e) pour en assurer l'intégralité.

Le système électronique effectue une vérification de validation au moment où un document est signé pour les besoins de l'intégralité ou est présenté pour être enregistré, afin de s'assurer que les nouveaux énoncés décrits dans le présent bulletin ont été inclus. S'ils n'y sont pas, un message d'erreur sera affiché. Pour compléter ces changements, deux énoncés relatifs à l'autorisation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ont été supprimés et remplacés par un nouvel énoncé. Les énoncés de droit sont identifiés par le numéro en caractères **gras**.

Énoncés en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* supprimés :

**100** « A consent from the *name* has been obtained for this severance and contains *no conditions or the following conditions* » et

101 « The *name* has consented to this severance herein: *import consent* »

Énoncé en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* offert :

4048 « The *name* has consented to the severance herein. (*import image*) »

#### **D. ÉNONCÉS DE DROIT POUR LES DOCUMENTS LIÉS AUX TRANSFERTS DE TITRES**

Pour mettre en œuvre cette initiative, le Règlement de l'Ontario 76/08, qui modifie le Règlement de l'Ontario 19/99, a été déposé le 7 avril 2008. Les modifications ajoutent de nouveaux énoncés, y compris un ou des énoncés de droit.

Cet énoncé ou ces énoncés de droit sont inclus dans la plupart des transferts de titres et l'énoncé pertinent devra être sélectionné selon le type de document enregistré.

Voici les énoncés et leurs numéros correspondants. Les énoncés de droit sont identifiés par le numéro en caractères **gras**.

##### **(i) Pour l'enregistrement des documents liés à un transfert de titres :**

Chaque avocat(e) doit sélectionner l'un des énoncés suivants, selon le cas :

**4041** I am the solicitor for the transferor(s) and I am not one and the same as the solicitor for the transferee(s).

**4042** I am the solicitor for the transferee(s) and I am not one and the same as the solicitor for the transferor(s).

**OU** l'avocat(e) du ou des cédants peut sélectionner l'un des énoncés suivants, le cas échéant :

- 4043** I am the solicitor for the transferor(s). The transferor(s) and the transferee(s) are one and the same, and the transfer is being made to effect a change in legal tenure.
- 4044** I am the solicitor for the transferor(s). The transferor(s) and the transferee(s) are one and the same, and the transfer is being made to effect a severance of the land prior to the expiry of a consent granted under the *Planning Act*.
- (Remarque : Si l'énoncé 4044 est sélectionné, il faut également sélectionner l'énoncé autre que de droit suivant : 4048 « The *name* has consented to the severance herein. (*import image*) »)
- 4045** I am the solicitor for the transferor(s). The transferor(s) and the transferee(s) are one and the same, and the transfer is being made to effect a severance of land pursuant to a municipal by-law registered as *number*.
- 4049** I am the solicitor for the transferor(s) and the transferee(s), and this transfer is being completed in accordance with my professional standards.

**OU** l'énoncé autre que de droit suivant peut être sélectionné, s'il y a lieu :

- 4046** The land is being acquired or disposed of by the Crown in Right of Ontario or the Crown in Right of Canada, including any Crown corporation, or any agency, board or commission of the Crown; or a municipal corporation.

**(ii) Pour l'enregistrement d'un transfert par un(e) représentant(e) personnel(le) :**

Tous les énoncés précédents sont offerts pour ce genre de document. De plus, l'énoncé de droit suivant peut être sélectionné au lieu des énoncés précités :

- 4047** I am the solicitor for the transferor(s). The transfer is from an estate trustee, executor or administrator to a person who is beneficially entitled.

**E. PROCURATIONS**

Les procurations sont enregistrées dans le système d'enregistrement immobilier par des personnes et des personnes morales ou des banques pour autoriser une autre personne à signer un document en leur nom. Dans le cadre du Plan d'action contre la fraude immobilière, le ministère a mis aussi en œuvre des changements relatifs à l'utilisation des procurations dans les transactions immobilières en introduisant l'exigence qu'un énoncé de droit est obligatoire lorsqu'une personne enregistre tout document en vertu d'une procuration. Dans ces cas, un(e) avocat(e) est tenu(e) de discuter de la procuration avec ses clients et de fournir l'énoncé de droit exigé.

Pour mettre en œuvre ces améliorations, des dispositions relatives aux nouveaux énoncés, y compris les énoncés de droit, ont été ajoutées au Règlement de l'Ontario 19/99 par le dépôt du Règlement de l'Ontario 76/08.

Un énoncé de droit n'est pas exigé dans les documents signés en vertu d'une procuration accordée par une personne morale ou une banque. Dans ces cas, l'avocat(e) sera tenu(e) de faire une déclaration selon laquelle il (elle) agit dans le cadre de la procuration.

D'autres changements ont été apportés en vue d'exiger que l'original de la procuration signée et contresignée ou une copie notariée ou certifiée de l'original soit numérisé dans l'enregistrement électronique d'une procuration. De même, des dispositions ont été incluses dans le règlement en matière de déclarations électroniques en vue d'exiger la numérisation de la révocation d'une procuration dans l'enregistrement électronique d'une révocation.

La plupart des anciens énoncés dans une procuration et dans une révocation de procuration électroniques ont été supprimés et remplacés par de nouveaux énoncés, lesquels sont identifiés sous les rubriques qui suivent.

**(i) Énoncés supprimés le 7 avril 2008 :**

- 2901 I appoint the donee as my attorney to act for and on my behalf to do all things which I am legally entitled to do.
- 2902 I appoint the donee as my attorney to act for and on my behalf for the purposes of enter purpose.
- 2903 I appoint the donee as my attorney to act for and on my behalf. This power of attorney has been witnessed in accordance with the Substitute Decisions Act.
- 2910 The attorney has the authority to make spousal statements on behalf of the donor.
- 2911 I hereby revoke, effective yyyymmdd, this Power of Attorney given by me to the attorney.
- 3553 The Power of Attorney appoints the holder of the following office(s) position as our attorney to act for and on our behalf to do all things which we are legally entitled to do.
- 3554 The Power of Attorney is of a limited nature for the purpose of identify purpose.
- 3555 The Power of Attorney is of a general nature.

**(ii) Énoncés afférents à l'enregistrement d'une procuration :**

Dans tous les cas où une procuration est enregistrée, les énoncés autres que de droit suivants doivent être sélectionnés :

- 2912 The Power of Attorney is attached hereto as an image in electronic format, is still in full force and effect, and has not been revoked. (*import image*)

et un des énoncés autres que de droit suivants doit être sélectionné :

- 2927 The power of attorney is for a limited purpose.
- 2928 The power of attorney is for a general purpose.

Lorsque le mandant est une entreprise, l'énoncé autre que de droit suivant doit également être sélectionné :

- 10 I, name, have the authority to bind the corporation.

**(iii) Énoncés pour la révocation d'une procuration :**

Sélectionner l'énoncé adéquat ci-après et entrer les renseignements nécessaires. Les énoncés de droit sont identifiés par le numéro en caractères **gras**.

- 2913 The revocation of power of attorney, effective yyyymmdd, is attached hereto as an image in electronic format. (*import image*)
- 2914** The power of attorney is no longer in force, pursuant to an order which is in full force and effect and is attached hereto as an image in electronic format. (*import image*)
- 2915 Evidence that the power of attorney is no longer in force is attached hereto as an image in electronic format. (*import image*)
- 2916** The power of attorney is no longer in force, pursuant to the death of the donor on yyyymmdd.

**(iv) Énoncés pour l'enregistrement de tous les documents exécutés en vertu d'une procuration :**

Dans cette section, les énoncés sont présentés avec deux numéros différents. Le premier numéro désigne l'énoncé qui pourrait être sélectionné pour une « Partie de » sur un document et le second, l'énoncé qui pourrait être sélectionné pour une « Partie à » sur un document. Les énoncés de droit sont identifiés par le numéro en caractères **gras**.

**a) Pour les documents exécutés en vertu d'une procuration accordée par un mandant qui n'est pas une entreprise :**

L'énoncé existant suivant doit être sélectionné avec les énoncés pertinents en (I) ou en (II) :

2907, 2904 I, name say that to the best of my knowledge and belief, the power of attorney is still in full force and effect and the principal had the capacity to give the power of attorney when giving it and was at least 18 years of age when the power of attorney was executed. The power of attorney was registered as number number.

**(I) Lorsque le mandataire n'est pas une entreprise :**

**2917, 2922** I, name of solicitor, confirm that I have reviewed the power of attorney with the attorney, and the attorney has confirmed that:

1. The attorney is the lawful party named in the power of attorney,
2. The attorney is acting within the scope of the authority granted under the power of attorney,
3. To the best of the attorney's knowledge, information and belief, the power of attorney was lawfully given and has not been revoked.

**(II) Lorsque le mandataire est une entreprise :**

**2918, 2923** I, name of solicitor, confirm that I have reviewed the power of attorney with the attorney, and the attorney has confirmed that:

1. The attorney is the lawful party named in the power of attorney,
2. The attorney is acting within the scope of the authority granted under the power of attorney,
3. To the best of the attorney's knowledge, information and belief, the power of attorney was lawfully given and has not been revoked, and
4. At the time this document was executed, name was the position of company/bank (donee), and had the authority to bind the attorney.

**b) Pour les documents exécutés en vertu d'une procuration accordée par une personne morale ou une banque :**

Ces énoncés ont été supprimés et remplacés par les énoncés en b) (I), (II) et (III) ci-après.

2908, 2905 (1) Power of Attorney, registered as number number. (2) To the best of my knowledge and belief, the power of attorney is still in full force and effect and gives the attorney the authority to bind the corporation. (3) At the time the document was executed, the name of person was the position of the name of company/bank.

Il faut sélectionner l'énoncé applicable à la situation concernée. Aucun de ces énoncés n'est un énoncé de droit.

**(I) Pour un mandataire qui est une entreprise :**

2919, 2924 1. Power of Attorney was registered as number number.

2. To the best of the attorney's knowledge and belief, the power of attorney is still in full force and effect.
3. The attorney is acting within the scope of the authority granted under the power of attorney.
4. At the time this document was executed, name was the position of (attorney) company/bank, and had the authority to bind the attorney.

(II) Pour un mandataire qui est une personne nommée qui n'est pas une entreprise :

- 2920, 2925
1. Power of Attorney was registered as number number.
  2. To the best of my knowledge and belief, the power of attorney is still in full force and effect and gives me, name, the authority to bind the donor.
  3. I am acting within the scope of the authority granted under the power of attorney.

(III) Pour un mandataire qui est une personne nommée ou qui est titulaire d'un poste nommé dans une entreprise :

- 2921, 2926
1. Power of Attorney was registered as number.
  2. To the best of my knowledge and belief, the power of attorney is still in full force and effect and gives me the authority to bind the donor.
  3. I am acting within the scope of the authority granted under the power of attorney.
  4. At the time this document was executed, I, name, was the position of (attorney) company/bank.

**(v) Énoncés offerts pour les documents exécutés sans utiliser une procuration**

Les énoncés suivants sont toujours offerts lorsqu'un document n'est pas exécuté en vertu d'une procuration.

2909, 2906 This document is not authorized under Power of Attorney for this party.


**F. SOMMAIRE**

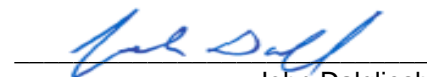
La sécurité et l'intégrité des dossiers d'enregistrement immobilier sont des priorités permanentes pour le ministère, lequel poursuit sa lutte contre la fraude immobilière.

Tous les nouveaux titulaires de compte Teraview® créé aux fins d'enregistrement de documents dans le Système d'enregistrement immobilier électronique doivent obtenir une autorisation du directeur de l'enregistrement des immeubles avant de pouvoir accéder au système pour enregistrer des documents électroniques.

La phase II des changements au système du Plan d'action contre la fraude immobilière devrait être mise en œuvre au printemps 2009. Un nouveau bulletin sera publié sous peu.

**Le bulletin 2008-02 est par la présente révoqué.**

  
Katherine M. Murray  
Directrice des droits immobiliers

  
John Dalgliesh  
Directeur de l'enregistrement immobilier