



Ministère des Services
gouvernementaux
ServiceOntario

Direction des politiques et de la
réglementation

Bulletin N° 2010-01

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

***Loi portant réforme de
l'enregistrement
immobilier***

DATE : 21 MAI 2010

Teraview, version 6.1

**DESTINATAIRES : TOUS LES
REGISTRATEURS**

Le 25 mai 2010, une nouvelle version de Teraview® a été mise en place pour améliorer le Système d'enregistrement immobilier électronique. Ce bulletin décrit les modifications appliquées aux exigences en matière d'enregistrement et de création de documents électroniques. Les registrateurs ont environ 5 semaines pour télécharger et installer Teraview 6.1. La version courante, Teraview 6.0, sera retirée le 1^{er} juillet 2010.

Le bulletin décrit les modifications suivantes :

1. Création de servitudes et nouvelle remarque « Easement only »
2. Modifications touchant la recherche facultative de brefs d'exécution
3. Modifications touchant les travaux en cours
4. Modifications touchant la nouvelle présentation d'un document
5. Améliorations apportées à l'inscription automatique au répertoire
6. Taxe de vente harmonisée (TVH)
7. Autres modifications apportées à Teraview

1. Création de servitudes et nouvelle remarque « Easement only »

Cette nouvelle version de Teraview offre des fonctions facultatives qui permettent de mettre un avis de servitude, au moment de sa réception, au répertoire des parcelles pour les biens-fonds en question (appelés « Easement only lands »). Auparavant, les fonds « Easement only lands » ne contenaient pas d'avis de servitude tant que ce dernier n'était pas ajouté à la vignette de description au moment d'être certifié. La personne qui procède à l'inscription peut préciser « Easement only lands » dans le document créant la servitude et, dès qu'il est reçu, le document est automatiquement ajouté à la liste des actes de ces NIP. Par ailleurs, le système ajoutera une remarque relative au document « New easement only » à cette inscription. Une fois la création du document certifiée, la servitude apparaîtra dans la vignette de description de tous les NIP, et le document et la remarque seront supprimés de la liste des actes des NIP portant la mention « Easement only ».

Pour indiquer des fonds « Easement only lands », il faut sélectionner l'indicateur « Easement only » pendant la création d'une servitude. Le paragraphe 1.4 ci-dessous présente la liste de tous les documents munis de l'indicateur « Easement only ». Cet indicateur se trouve dans la partie des

unités foncières (Properties section), à côté du champ d'inscription des données du NIP, et doit être sélectionné avant le préremplissage des données du champ « Cédant/Partie donnante » du document. Il faut que l'indicateur « Easement only lands » d'au moins un NIP du document ne soit pas sélectionné.

Si l'indicateur « Easement only » est sélectionné, le document doit aussi contenir un NIP pour les fonds « Easement only lands ». L'indicateur « Easement only » ne doit être sélectionné que dans les cas où la servitude est créée sur un autre NIP. Lorsque l'indicateur « Easement only » est sélectionné, la section des unités foncières (Properties section) préremplira les données du NIP et indiquera « For Easement Purposes Only ». Cette information ne peut pas être modifiée.

La personne qui procède à l'inscription consigne la description susceptible d'enregistrement du fonds dominant ainsi que du fonds servant, conformément au Règl. de l'Ont. 43/96. Elle doit suivre les procédures précisées au paragraphe 2.2 du Bulletin 2005-02 et continuer de consigner la description des fonds dominant et servant dans le champ de description du NIP des fonds qui ne sont pas des « Easement only lands ».

Lorsqu'un document est créé avec Teraview 6.1 et que l'indicateur « Easement only » a été sélectionné pour un NIP, toutes les parties doivent alors signer le document au moyen de Teraview 6.1. Si une des parties au document utilise encore Teraview 6.0, le NIP des fonds indiquant « Easement only lands » n'apparaîtra pas, et il ne sera pas possible de signer ou d'envoyer le document. L'utilisateur peut envoyer le document contenant les fonds indiquant « Easement only lands » avec Teraview 6.0 dans la mesure où ce document a été signé par toutes les parties en utilisant Teraview 6.1.

Une fois Teraview 6.1 installé, si la personne qui procède à l'inscription ne précise pas « Easement only lands » dans le document créant la servitude, les procédures suivantes s'appliqueront.

- Lorsque des servitudes sont créées lors d'une cession de servitude, le document est enregistré sur les fonds servants et ne figure que dans la liste des actes de ce(s) NIP. Une fois certifiée, la servitude apparaît dans la vignette de description du NIP du fonds dominant ainsi que dans celui du fonds servant. Aucun avis de servitude grevant les fonds dominants n'est émis entre la réception et la certification du document.
- En cas de réservation ou de concession de servitude lors d'une cession de fonds, si la servitude est créée sur un autre NIP appartenant au cédant pour le compte des fonds cédés, le NIP servant n'indiquera la servitude qu'à partir du moment où elle est consignée dans la vignette de description, quand elle est certifiée. De même, si la servitude est créée sur les fonds cédés pour le compte d'un autre NIP appartenant au cédant, le NIP dominant n'indiquera la servitude qu'à partir du moment où elle est consignée dans la vignette de description, quand elle est certifiée. Aucun avis de servitude grevant des fonds « Easement only lands » n'est émis entre la réception et la certification du document.

1.1 Champ « Transferor or Party From Branch »

- 1.2 Si l'indicateur « Easement only » est sélectionné après le préremplissage des renseignements sur le cédant ou la partie, la personne qui procède à l'inscription doit annuler le document et recommencer la procédure. Le nom de(s) propriétaire(s) des fonds « Easement only lands » ne s'inscrira pas automatiquement dans le champ « Cédant/Partie donnante ».

1.3 Direction de l'imposition

Lorsque l'indicateur « Easement only » est sélectionné sur des NIP, le champ des propriétaires de l'unité foncière, situé sous l'onglet « Deponents » de la Direction de l'imposition, ne sera pas

prérempli. S'il est connu, le numéro d'évaluation du ou des NIP portant la mention « Easement only » sera affiché dans l'onglet « Assessment », mais ne pourra pas être modifié.

1.4 Nouvelle présentation

En cas de renvoi d'un document à l'inscrit aux fins de correction, et si les données du champ « Properties Branch » sont connues, il est possible de sélectionner l'indicateur « Easement only » d'un NIP qui ne précisait pas « Easement only lands » à l'origine, au moment de recevoir ou de supprimer le document d'un NIP portant la mention « Easement only lands ». On ne peut pas ajouter au document des NIP qui n'y figuraient pas au moment de sa réception, mais on peut supprimer des NIP qui y figurent. En cas de modification de l'indicateur « Easement only », il faut aussi modifier les renseignements liés à la partie. De même que pour l'enregistrement, la règle exige que l'indicateur « Easement only » d'au moins un NIP du document ne soit pas sélectionné.

1.5 Documents électroniques munis de l'indicateur « New easement »

- Cession
- Cession d'une servitude
- Cession par société en nom collectif
- Cession par un ayant droit
- Demande de titre absolu
- Demande d'ordonnance tenant lieu de cession
- Demande d'ordonnance de forclusion
- Demande d'enregistrer une ordonnance du tribunal
- Demande de restrictions fondée sur une ordonnance du tribunal
- Demande d'amender fondée sur une ordonnance du tribunal
- Demande générale
- Certificat
- Cession d'un organisme religieux
- Cession d'un syndic de faillite

2. Modifications touchant la recherche facultative de brefs d'exécution

Dans Teraview, plusieurs types de documents n'offrent pas de fonction de recherche automatique de brefs, mais offrent une fonction de recherche facultative de brefs appelée « Retrieve Writs ». Quand des brefs sont retrouvés au moyen de cette fonction, le système ajoute une note au document, qui indique le nom du débiteur, le numéro du bref ainsi que la déclaration « This property is subject to this writ ». Si cette déclaration n'est pas ajoutée, la personne qui fait l'inscription peut sélectionner un énoncé de bref parmi plusieurs.

Avant la mise en place de cette version, les documents énumérés ci-dessous offraient la fonction « Retrieve Writs ». Après examen, on a décidé de supprimer cette fonction puisqu'on ne fait généralement pas de recherche de bref visant la partie donnante pour ces types de documents.

- Demande d'enregistrer une ordonnance du tribunal
- Demande de radier une exécution
- Demande de syndic de faillite — propriétaire
- Demande de syndic de faillite — acte
- Demande d'ordonnance tenant lieu de cession
- Pouvoir de vente pour avis de charge de bail
- Cession : Pouvoir de vente

2.1 Cession de syndic de faillite

Si le document cède un droit en plus de celui de la personne en faillite, par exemple celui d'un copropriétaire, il est nécessaire de faire une recherche de bref portant sur une « Cession d'un syndic de faillite ». Avant la mise en place de cette version, ce type de document était muni de la

fonction facultative « Retrieve Writs », mais les données figurant au bref n'étaient pas ajoutées au document portant la mention « Reçu ».

La fonction de recherche facultative « Retrieve Writs » de cette version a été modifiée. C'est-à-dire que lorsque le système retrouve un bref, il ajoute le numéro du bref, le nom du débiteur et la déclaration « This property is subject to this writ » au document. La personne qui fait l'inscription pourra sélectionner des déclarations de bref, si le bref ne grève pas l'unité foncière.

2.1.1 Cession de syndic de faillite créée dans Teraview 6.0

En raison de ces changements, si ce type de document a été créé dans Teraview 6.0, et que des brefs ont été retrouvés, la personne qui fait l'inscription doit installer la nouvelle version Teraview 6.1 et sélectionner les énoncés de bref appropriés avant de procéder à l'enregistrement. Sinon, le document sera enregistré en portant la mention « Subject to the Writ(s) ». Les rapports « In Preparation » et « Confirmation » n'afficheront pas la note rappelant cette mention et, à l'enregistrement, il n'y aura aucun message indiquant que le document est « subject to writs ».

3. Modifications touchant les travaux en cours

Les nouvelles fonctions offertes dans certains types de documents permettront aux personnes qui font l'inscription de préétablir les données de l'unité foncière et de la partie dans un nouveau document à partir d'un document de « Travaux en cours » existant, plutôt qu'à partir du NIP. Les données des NIP portant la mention « Easement only lands » dans le document de « Travaux en cours » ne seront pas préétablies dans un nouveau document. Cette fonction n'est offerte qu'avec les documents retrouvés au moyen d'un NIP, tels que les cessions et les charges. Elle n'est pas offerte dans le cas de documents retrouvés au moyen d'un autre document, par exemple une mainlevée. Consulter la liste présentée dans la section 3.1 ci-dessous pour savoir quels sont les types de documents permettant de retrouver des données à partir d'un document existant de « Travaux en cours ».

En cas d'enregistrement de deux documents ou plus sur le même NIP et de modification de la description existante, la personne qui fait l'inscription peut modifier manuellement la description contenue dans l'un des documents, puis préétablir la description modifiée dans les autres documents. Dans certains types de documents, l'indicateur « Party(s)To Name, Person/Company » et l'adresse de service figurant sur le document de travaux en cours seront préétablis dans la Partie donnannte du nouveau document. La vérification de la situation du NIP et du propriétaire de l'unité foncière n'a pas lieu au moment de la création d'un document qui a été préétabli à partir d'un document de travaux en cours, mais au moment de l'envoi du document à l'enregistrement.

Pour choisir l'option à utiliser pour préétablir les données dans un nouveau document, la personne qui fait l'inscription doit sélectionner le type de document, puis sélectionner le bouton « Create New » ou « Create from WIP ». Pour créer des nouveaux documents au moyen d'un document de travaux en cours existant, il faut suivre les procédures indiquées dans la section portant sur les exigences générales du Guide des procédures d'enregistrement électronique et du Guide de référence de Teraview 6.1, qui se trouvent dans le site Web de Teranet à www.teraview.ca.

Pour créer un nouveau document, il faut sélectionner une seule option. Une fois l'information préremplie dans un document à partir d'un document de travaux en cours, aucune information ne sera préétablie à partir du NIP. Si des données sont préétablies dans un document à partir du NIP, aucune donnée ne sera alors préétablie à partir d'un document de travaux en cours. Un document ne peut être prérempli qu'avec les données d'un document de travaux en cours, mais le même NIP peut être utilisé pour préétablir les données dans plusieurs documents. Les documents n'ont pas à être enregistrés au même moment.

Une fois qu'un document a été prérempli à partir d'un document de travaux en cours, on peut ajouter d'autres NIP au document. Quand un NIP est ajouté, les données relatives à l'unité foncière seront préétablies à partir du NIP dans le champ « Property Branch ». Aucune donnée ne sera préétablie dans le champ « Party From branch ». Par ailleurs, on peut supprimer les NIP, et le système supprimera automatiquement les données de l'unité foncière associées à ce NIP. Toutefois, la personne qui fait l'inscription devra peut-être modifier ou supprimer les données liées à la Partie donnanter.

Après le préremplissage d'un nouveau document à partir d'un document de travaux en cours, les modifications apportées au document initial du document de travaux en cours n'apparaîtront pas dans le nouveau document et les modifications apportées au nouveau document n'apparaîtront pas dans le document de travaux en cours. Si les modifications doivent figurer dans le nouveau document, il faudra consigner manuellement les données ou annuler le document, puis en créer un nouveau.

3.1. Documents permettant le préétablissement de données à partir d'un document de travaux en cours :

- Demande (générale)
- Demande de « Bylaw Deeming Plan Not A Plan »
- Demande de règlement visant l'établissement de voies publiques
- Demande de consolidation de parcelles
- Demande de radier une exécution
- Demande de titre absolu
- Demande d'ordonnance prohibitive — Terre
- Demande de restriction fondée sur une ordonnance du tribunal
- Demande d'ordonnance tenant lieu de cession
- Demande d'amender fondée sur une ordonnance de tribunal
- Demande de l'annexe de clauses restrictives a. 118
- Demande de l'annexe de clauses restrictives a. 119
- Demande de changement de nom — Propriétaires
- Demande d'enregistrer un règlement municipal
- Demande d'enregistrer une ordonnance du tribunal
- Demande d'enregistrer une ordonnance du gouvernement
- Demande de syndic de faillite — Propriétaire
- Avertissement — Terre
- Avertissement de convention d'achat-vente
- Avertissement — Terre (*Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)
- Avertissement — Terre (*Loi sur l'administration des successions*)
- Certificat
- Certificat de privilège — *Loi sur le développement du logement*
- Charge/Hypothèque
- Charge par société en nom collectif
- Charge par organisme religieux
- Règlement administratif relatif aux condominiums (*Loi de 1998 sur les condominiums*)
- Privilège sur un condominium Lien (*Loi de 1998 sur les condominiums*)
- Privilège dans l'industrie de la construction
- Libération d'un droit aux parties communes d'un condominium
- Privilège
- Avis
- Avis de demande de titre absolu
- Avis d'affectation de baux — généraux
- Avis de changement d'adresse de service — Condominium
- Avis de changement d'adresse de service — Propriétaires
- Avis de bail

- Avis de bail portant sur du gaz naturel et du pétrole
- Avis d'option d'achat
- Avis de sûreté
- Avis d'accord de subdivision
- Avis de privilège de vendeur
- Document relatif au plan
- Demande en vertu du gain de survie — Terre
- Cession
- Cession par société en nom collectif
- Cession par un ayant droit
- Transmission par le représentant successoral — Terre
- Cession d'un organisme religieux
- Cession d'un syndic de faillite
- Transmission par légataire/héritier de droit — Terre
- Cession d'une servitude
- Cession, renonciation et abandon
- Cession d'un organisme religieux
- Cession d'un syndic de faillite

Documents du Bureau d'enregistrement immobilier permettant le préétablissement de données à partir d'un document de travaux en cours :

- « LR's Caution »
- « LR's Order »
- Ordonnance du directeur des droits immobiliers
- Avertissement du directeur des droits immobiliers

4. Modifications touchant la nouvelle présentation d'un document

Dès la réception d'un document électronique, certaines données sont automatiquement inscrites au NIP. Si un document a été renvoyé à l'inscrit pour correction, tous les changements apportés aux données figurant au document, qui ont été inscrites au NIP, seront mises à jour par le système immédiatement aussitôt la nouvelle présentation du document. En cas de suppression de NIP et de nouvelle présentation du document, il est impossible d'ajouter les NIP de nouveau.

5. Améliorations apportées à l'inscription automatique au répertoire

La nouvelle version comporte des améliorations aux données de l'unité foncière, qui sont inscrites au répertoire une fois qu'un document porte la mention « Reçu ». La plupart de ces améliorations consistent en remarques liées au document. Par exemple, lorsque les trois déclarations faites en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* sont sélectionnées sur un document électronique, la remarque « Déclarations en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* » apparaîtra sur le NIP comme remarque liée au document dès la réception de ce dernier.

6. Taxe de vente harmonisée (TVH)

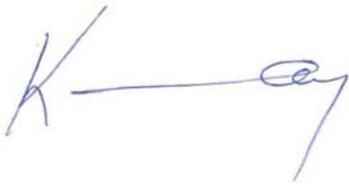
À partir du 1^{er} juillet 2010, Teraview 6.1 tiendra compte de l'harmonisation de la TPS et de la TVD. La THV sera appliquée aux frais qui étaient déjà assujettis à la TPS. Des renseignements à ce sujet sont offerts sur le site Web de Teranet à www.teraview.ca et sur celui du ministère des Finances à www.fin.gov.on.ca.

7. Autres modifications apportées à Teraview

Autres modifications mises en place dans cette nouvelle version :

- augmentation des limites du nombre de résultats retournés par la recherche,
- améliorations apportées aux messages d'erreur de Teraview, qui renferment un hyperlien pour télécharger la dernière version de Teraview et demander la copie d'un document qui n'est pas disponible dans Teraview,
- information sur le compte,
- désactivation globale des bordereaux et modifications apportées au soutien des systèmes d'exploitation, entre autres.

Les bulletins de nouvelles qui seront affichés sur le site Web de Teranet à www.teraview.ca et le Guide de référence de Teraview 6.1 renfermeront de plus amples renseignements sur ces modifications.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K Murray', with a horizontal line extending from the 'M' to the right.

Katherine M. Murray
Directrice des droits immobiliers