



Ministère des Services
gouvernementaux
ServiceOntario

Politiques et services de
réglementation

Bulletin N° 2011-03

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

***Loi sur le privilège
dans l'industrie de la
construction***

DATE : LE 27 JUIN 2011

***Modifications aux
règlements pris en
application de la Loi
sur les privilèges
dans l'industrie de la
construction et
renseignements
généraux sur les
privilèges de
construction***

Historique

La *Loi de 2010 favorisant un Ontario propice aux affaires*, qui a reçu la sanction royale le 25 octobre 2010, comprenait des modifications apportées à la *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction*. Les modifications apportées comprennent la suppression de l'exigence de produire un affidavit d'attestation et facilitent la résiliation des privilèges dans l'industrie de la construction et des certificats d'actions dans les registres des biens-fonds, tout en protégeant les droits des titulaires de privilèges ayant des privilèges réservés. Les modifications apportées à la *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction* ont été proclamées en vigueur à partir du 1 juillet 2011.

À la suite de ces modifications à la *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction*, les changements suivants ont été apportés au système d'enregistrement immobilier électronique (Teraview), et entreront en vigueur le 4 juillet 2011 :

Privilège dans l'industrie de la construction

Avec la suppression de l'exigence de produire un affidavit d'attestation, les déclarations suivantes à la partie *Affirmation des faits* sont maintenant facultatives lors de la création d'un document électronique de privilège dans l'industrie de la construction :

2521 I am the lien claimant and the facts stated in the claim for lien are true.

2522 I, name, am the agent of the lien claimant and have informed myself of the facts stated in the claim for lien and believe them to be true.

2523 I, name, am a trustee of the Workers' Trust Fund which is named as the lien claimant and have informed myself of the facts stated in the claim for lien and believe them to be true.

Mainlevée d'un privilège dans l'industrie de la construction

Un privilège dans l'industrie de la construction est conservé par l'enregistrement d'un avis de privilège, et est rendu opposable par l'enregistrement d'un certificat d'action ou sous couvert d'un certificat d'action enregistré par un autre créancier privilégié.

La *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction* prévoit qu'un privilège conservé ou rendu opposable et un certificat d'action peuvent être supprimés d'un titre par l'enregistrement d'un retrait du privilège par le créancier privilégié, par une ordonnance d'un tribunal qui prévoit la mainlevée du privilège ou de l'action, ou par une ordonnance d'un tribunal qui prévoit la résiliation du privilège ou de l'action. La *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction* prévoit également qu'un privilège peut être rendu opposable sous le couvert d'un certificat d'action existant. Le couvert dépend de la circonstance, et est considéré comme étant un concept juridique d'une grande complexité. Le Ministère ne peut pas se prononcer sur la question du couvert.

À cet égard, le document électronique de mainlevée d'un privilège dans l'industrie de la construction utilisé doit comporter une des *déclarations de preuves* suivantes (toute référence en caractère gras vise une disposition de la loi) afin de présenter le fondement du retrait du privilège et une des *déclarations d'opposabilité du privilège* en tant que preuve qu'il n'y a pas de privilèges rendus opposables, ou qu'un autre privilège peut être rendu opposable. Les *déclarations de preuves* 702 et 708 ont été modifiées afin d'inclure les mots mainlevée/retrait/résiliation (voir « Répercussions sur les documents de travaux en cours » dans la section ci-dessous, s'il y a lieu). L'ordonnance du tribunal devrait être annexée au document, à la Déclaration 61.

Déclaration de preuves :

701 The lien claimant releases the lien claimed in the claim for lien as in registration number number, and in respect to an improvement to the premises owned by owner(s) name and described in the PIN (s) identified.

702 The application is based on a court order File no. number of court, dated yyyymmdd, discharging/releasing/vacating the lien. The court order is still in full force and effect.

708 The application is based on a court order File no. number of court, dated yyyymmdd, discharging/releasing/vacating the certificate of action. The court order is still in full force and effect.

Déclaration d'opposabilité du privilège :

705 There is sheltering of another lien under Certificate of Action registered as number number.

706 There is no sheltering of another lien under Certificate of Action registered as number number

703 The lien has expired since no certificate of action has been registered within the prescribed time under the *Construction Lien Act*.

704 The lien claimant, who is a party to the certificate of action, hereby consents to the release of the certificate of action registered as number number.

707 A certificate of action has been registered and no other claims for lien have been registered.

709 The lien is released and no certificate of action has been registered.

61 Schedule: Text

Afin de faciliter la suppression d'un certificat d'action qui pourrait rendre opposable un autre privilège, la disposition de loi suivante a été ajoutée aux *déclarations d'opposabilité du privilège* dans le document électronique de mainlevée d'un privilège dans l'industrie de la construction :

710 The deletion of Certificate(s) of Action number(s) number is in accordance with the *Construction Lien Act*.

Lors de la préparation d'un document électronique de mainlevée d'un privilège dans l'industrie de la construction, vous devez choisir l'une des *déclarations d'opposabilité du privilège* selon la situation. Vous trouverez ci-dessous trois exemples de mises en situation fréquemment rencontrées par le personnel et par les déclarants lorsqu'ils effectuent le traitement de privilèges et de certificats d'actions.

1) Un privilège et un certificat d'action ont été enregistrés :

Dans la présente mise en situation, il est possible de supprimer le privilège et le certificat d'action en sélectionnant la *déclaration de preuve* appropriée, et soit la *déclaration d'opposabilité du privilège* des lois **706** ou **710**, soit la *déclaration d'opposabilité du privilège* 704 ou 707. Si les déclarations 704 ou 707 ont été sélectionnées, le personnel

des bureaux d'enregistrement immobilier doit confirmer qu'aucun autre privilège n'a été enregistré sur le titre.

2) Un privilège et un certificat d'action ainsi qu'un deuxième privilège pouvant être rendu opposable :

Dans la présente mise en situation, si une ordonnance du tribunal prévoit la mainlevée/la résiliation/le retrait des trois instruments, il est nécessaire de produire la *déclaration de preuve* de l'ordonnance du tribunal approprié, ainsi qu'une des *déclarations d'opposabilité du privilège* des lois **706 ou 710**.

3) Un privilège et un certificat d'action avec un ou plusieurs privilèges enregistrés pouvant être rendus opposables :

Dans la présente mise en situation, le créancier privilégié peut retirer uniquement le privilège et le certificat d'action qui s'y rattache, ou une ordonnance du tribunal peut en décréter la résiliation/le retrait/la mainlevée. Afin de supprimer ledit privilège et le certificat d'action, la production de la *déclaration de preuve* appropriée et de la *déclaration d'opposabilité du privilège* des lois **706 ou 710** est exigée.

La Section 104 de la *Loi sur les titres de biens-fonds* autorise la suppression d'un avis de privilège en vertu de la *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction* ou de la *Loi sur le privilège du constructeur* dans le cas où le personnel des bureaux d'enregistrement immobilier est convaincu que le privilège a cessé d'exister. On rappelle au personnel des bureaux d'enregistrement immobilier qu'aucun changement n'a été apporté à la politique selon laquelle il est obligatoire de produire une déclaration afin de modifier le registre au moyen d'un acquittement d'un privilège de construction ou d'une demande générale, en supprimant un avis de privilège en vertu de la *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction* par une partie intéressée, avec la déclaration d'opposabilité du privilège **703** faisant office de loi.

En rapport à un avis de privilège en vertu de la *Loi sur le privilège du constructeur*, les déclarants devraient soumettre une demande générale qui comprend une déclaration légale de la raison pour laquelle le privilège cesse d'exister.

Les renseignements contenus aux paragraphes 1.1.4 et 1.1.5 des bulletins 2008-05 continuent de s'appliquer aux privilèges transférés depuis le registre à des NIP admissibles à la conversion au régime d'enregistrement des droits immobiliers (LTCQ).

Le module portant sur les privilèges de construction du Guide de procédures d'enregistrement sera amélioré afin de comporter ces modifications lors de sa prochaine parution.

Répercussions sur les documents de travaux en cours

Si une mainlevée du privilège de construction est un document de « travaux en cours » antérieur au 4 juillet 2011, et que les déclarations 702 ou 708 ont été sélectionnées, le 4 juillet 2011, le système supprimera automatiquement la sélection de ces déclarations.

Le registrant devra revoir le libellé révisé des déclarations et, le cas échéant, sélectionner la ou les déclarations de nouveau. En raison de la fonctionnalité actuelle, si le document a été signé auparavant, la suppression d'une déclaration sélectionnée entraînera la suppression de toutes les signatures, et il faudra signer le document de nouveau avant de le présenter à l'enregistrement.

Renseignements généraux sur le privilège dans l'industrie de la construction

1) Délais prescrits et propriétaires :

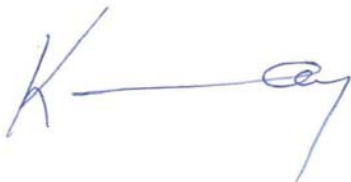
On rappelle au personnel des bureaux d'enregistrement immobilier qu'aucun changement n'a été apporté à la politique du Ministère qui ne prévoit pas la vérification des délais prescrits ou le nom des propriétaires en matière d'enregistrement de privilèges et de certificats d'actions en vertu de la *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction*.

2) Mainlevée d'un privilège :

La *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction* prévoit la possibilité de supprimer un privilège conservé par l'enregistrement d'une mainlevée par le créancier privilégié. En conséquence, si une mainlevée est enregistrée au nom de toutes les parties ayant enregistré un avis de privilège et de toutes les parties demandresses dans un certificat d'action (s'il y a), le privilège et le certificat d'action peuvent être supprimés du titre.

Les privilèges et les certificats peuvent être supprimés sans tarder dans le Système d'enregistrement des titres et peuvent être supprimés en vertu du Système d'inscription conformément à la Section 67 de la *Loi sur l'enregistrement des actes*. S'il existe d'autres privilèges enregistrés pouvant être rendus opposables sous le couvert du certificat d'action, celui-ci ne peut être supprimé jusqu'à ce que les privilèges aient fait l'objet d'une mainlevée, sauf si la déclaration *d'opposabilité du privilège* des lois **710** ou **706** ci-dessus a été sélectionnée dans le Système d'enregistrement des titres.

Les bulletins 82029, 83004 et 96002 sont remplacés par les présentes.



Katherine M. Murray
Directrice des Droits immobiliers