



Ministère des Services aux
consommateurs et aux entreprises
Division de l'enregistrement
Bureau de l'arpentage et des droits
immobiliers

BULLETIN N° 2003-1

Loi sur l'enregistrement des
biens immobiliers

DATE : 30 janvier, 2003

Pouvoirs de vente

DESTINATAIRES : Tous les
registreurs

L'article 99 de la *Loi sur l'enregistrement des biens immobiliers* qui prévoit l'enregistrement d'une cession au terme d'un pouvoir de vente a été modifié en 1998 par la *Loi de 1998 visant à réduire les formalités administratives*. La modification a abrogé l'exigence de produire une preuve satisfaisante de l'exercice du pouvoir de vente au registrateur et l'a remplacé par l'exigence d'enregistrer une preuve stipulée par le directeur des droits immobiliers. En vertu de cet article, la preuve à inclure dans une cession au terme d'un pouvoir de vente a été stipulée et se trouve dans le bulletin 98007.

Le présent bulletin prolonge le bulletin 98007 et contient les informations concernant le retrait des sûretés en vertu de la cession au terme d'un pouvoir de vente. Puisque le bulletin 98007 est révoqué par le présent bulletin, la preuve qui a été stipulée est entièrement répétée ci-dessous.

1) Par l'utilisation des documents suivants qui doivent être joints à la cession au terme du pouvoir de vente :

- a) Une déclaration solennelle du créancier hypothécaire, ou du procureur du créancier hypothécaire, ou d'un mandataire du créancier hypothécaire qui a une connaissance personnelle des faits,
- affirmant que le déclarant a une connaissance personnelle des faits,
 - stipulant la date à laquelle le défaut a eu lieu,
 - attestant que la sûreté demeurerait en défaut au moment où son titulaire participait à l'entente d'achat ou de vente du bien-fonds,
 - s'il y a lieu, établissant la priorité sur toute sûreté subséquente portant sur le bien-fonds,
 - établissant qu'il n'existe plus aucun droit de conjoint ou de douaire qui porte sur le bien-fonds.
- b) Une déclaration solennelle du procureur du créancier hypothécaire stipulant,
- qu'elle ou qu'il est le procureur du créancier hypothécaire et, qu'en tant que tel, elle ou il a une connaissance personnelle des faits déposés à cet égard,
 - les noms de toutes les personnes habilitées à être avisées et que ces personnes ont été signifiées comme l'exige la *Loi sur les hypothèques*,
 - que l'exercice du pouvoir de vente est en conformité avec les termes de la sûreté, la partie III de la *Loi sur les hypothèques*, la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, la *Loi sur la médiation en matière d'endettement agricole (Canada)* et toutes autres exigences juridiques pertinentes. Le libellé doit être modifié là où la vente est effectuée en vertu de la partie II de la *Loi sur les hypothèques*.
- c) Une déclaration solennelle ou des déclarations de signification qui attestent que toutes les personnes dont il est question dans la déclaration du procureur ont été signifiées et qui précisent le mode de signification, et

- d) Lorsque l'avis est donné par courrier recommandé, l'original ou la copie notariée du récépissé du bureau de poste sera attachée en annexe à la déclaration solennelle dont il est question au paragraphe c) ci-dessus.

OU

2) Par l'utilisation de toutes les déclarations suivantes dans la cession au terme d'un pouvoir de vente :

- a) Que la vente est autorisée en vertu de la sûreté et de la *Loi sur les hypothèques*.
b) Que l'avis de la vente a été donné le (*inscrivez la date*), que la sûreté était en défaut au moment de l'avis de la vente, qu'elle demeure en défaut et qu'une avance a été consentie en vertu de la sûreté.
c) L'exercice du pouvoir de vente et la cession sont conformes à la sûreté et à la *Loi sur les hypothèques*, et, s'il y a lieu, à la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité (Canada)*, la *Loi sur les condominiums*, la *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction* et à la *Loi sur la médiation en matière d'endettement agricole (Canada)*.

d) Brefs d'exécution :

- (i) Si des brefs d'exécution ont été déposés postérieurement à la sûreté et qu'ils doivent être retirés du registre des parcelles en raison de la cession, la déclaration doit être faite comme suit :

- les brefs suivants doivent être retirés : (*inscrivez les créancier(ière) saisissant(e) noms des brefs d'exécution et le numéro du bref*),

Pour les documents enregistrés électroniquement, cette déclaration doit être insérée dans la déclaration 61.

- (ii) Si aucun bref d'exécution n'est antérieur à la sûreté, ni était déposé après la sûreté, et n'affecte pas le bien-fonds, la déclaration doit être faite comme suit :

- cette transaction n'est sous réserve d'aucun bref d'exécution.

- (ii) Si des brefs d'exécution déposés antérieurement à la sûreté au terme d'un pouvoir de vente sont encore en instance, la déclaration doit être faite comme suit :

- cette transaction est sous réserve des brefs d'exécution suivants : (*inscrivez les noms des brefs d'exécution et le numéro du bref*).

e) Sûretés enregistrées :

Aux fins d'une cession au terme d'un pouvoir de vente, une sûreté consiste en tout document enregistré postérieurement à la sûreté aux termes duquel la vente est effectuée et dont une personne a un intérêt dans la propriété grevée.

S'il n'y a aucune sûreté enregistrée postérieurement à la charge, la déclaration doit être faite comme suit:

- il n'y a aucune sûreté à retirer.

S'il y a des sûretés enregistrées postérieurement à la charge qui doivent être retirées aux termes du pouvoir de vente, la déclaration doit être faite comme suit :

- les sûretés énumérées ici sont postérieures, par ordre de priorité, à la sûreté et doivent être retirées (inscrivez le numéro d'enregistrement des actes à retirer).

f) **Loi sur le droit de la famille :**

Conformément à la *Loi sur le droit de la famille*, une déclaration de l'état civil du conjoint est exigée pour toute personne dont le conjoint n'a pas été signifié par un avis en vertu de la *Loi sur les hypothèques* et qui a intérêt à être retiré lors de l'enregistrement de la cession. Pour les besoins de cet article du bulletin et de la conformité avec la *Loi sur les hypothèques*, « propriétaire » est réputé être une personne qui a un intérêt enregistré dans la propriété en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des biens immobiliers*.

Dans un tel cas, on fera l'une des déclarations suivantes :

- Le propriétaire n'était pas un conjoint au sens de la *Loi sur le droit de la famille* au moment où l'avis a été signifié.
- Le propriétaire est un conjoint qui n'est pas séparé de son conjoint, et les conjoints n'occupaient pas habituellement la propriété comme résidence familiale.
- Le propriétaire est un conjoint qui est séparé de son conjoint et les conjoints, au moment de leur séparation, n'occupaient pas habituellement la propriété comme résidence familiale.
- La propriété n'est désignée ni par l'un, ni par les deux conjoints comme foyer conjugal et une autre propriété est désignée par les deux conjoints comme foyer conjugal. Une telle désignation est enregistrée et n'est pas annulée.
- Le conjoint du propriétaire a renoncé, dans un accord de séparation, à ses droits en vertu de la partie II de la *Loi sur le droit de la famille*.
- Les propriétaires étaient les conjoints de l'un et l'autre au moment où l'avis a été signifié.
- Le conjoint ou les conjoints de (*inscrivez le ou les noms*) n'a pas été signifié.

Si la dernière déclaration est faite, la propriété sera sous réserve d'un état civil de conjoint.

Si la sûreté déjà enregistrée contient la mention « sous réserve des droits conjugaux », un acheteur sous le pouvoir de vente prendra ces droits sous réserve, à moins qu'on ne fasse la déclaration suivante :

- le titre au bien-fonds n'est pas sous réserve des droits conjugaux aux termes de la *Loi sur le droit de la famille*.

Si ces droits conjugaux n'ont pas été tranchés, la déclaration doit être faite comme suit :

- le titre au bien-fonds est sous réserve des droits conjugaux du conjoint de (*inscrivez le nom de la partie qui a les droits conjugaux*).

g) Lorsqu'un avis est exigé et qu'il n'a pas été communiqué, une ordonnance du tribunal peut être obtenue pour dispenser la signification. Si c'est le cas, utilisez la déclaration suivante et inscrivez les renseignements demandés :

- l'avis de signification a été dispensé pour (*inscrivez le nom de la partie*), par ordonnance du tribunal, dossier n° (*inscrivez la date et le numéro du dossier de l'ordonnance du tribunal*). L'ordonnance est encore en pleine vigueur.

Pour les documents enregistrés électroniquement, cette déclaration peut être mise dans la déclaration 61.

h) Si une sûreté a été cédée après la signification de l'avis, la déclaration doit être faite comme suit :

- l'avis de la cession de la sûreté et de l'adresse du nouveau créancier hypothécaire a été signifié au propriétaire ou aux propriétaires enregistrés ainsi qu'à toutes les parties qui ont un intérêt dans le bien-fonds. La sûreté se trouvait en défaut au moment où le créancier hypothécaire participait à une convention d'achat et de vente de la sûreté et elle demeure encore en défaut.

Les déclarations mentionnées ci-dessus sont conformes à celles qui sont exigées lors de l'enregistrement électronique d'une cession au terme d'un pouvoir de vente et peuvent seulement être faites par un procureur. Les déclarations doivent être signées par le procureur.

Les bureaux d'enregistrement immobilier peuvent accepter comme preuve dans une cession au terme d'un pouvoir de vente, la preuve telle que précisée conformément à la loi ou telle que stipulée au numéro 1 ci-dessus, ou les déclarations stipulées au numéro 2 ci-dessus, mais pas une **combinaison** des deux. Si des déclarations sont faites, le registrateur peut les rendre exécutoires et leur donner le même effet que la preuve stipulée au numéro 1 ci-dessus.

Les inscriptions qui ne peuvent pas être retirées du registre des parcelles

Certains documents ne font pas l'objet d'un retrait automatique pour la simple raison qu'un avis a été donné à la personne qui présente une demande d'intérêt. Une contrepartie doit être fournie à ces types de document quand des déclarations sont faites. Ces documents sont stipulés ci-dessous.

Avis de droit de sûreté concernant les accessoires fixes

Un avis de droit de sûreté concernant les accessoires fixes enregistrés à la suite de la charge ne sera pas retiré du registre des parcelles à moins que le créancier hypothécaire ou son procureur ne fasse une déclaration attestant :

- qu'à sa connaissance, le droit de sûreté était lié aux biens après qu'ils soient devenus des accessoires fixes, et
- que le créancier hypothécaire n'a pas consenti par écrit au droit de la sûreté, ni renoncé à aucun droit aux biens tels que les accessoires fixes **ou**, qu'à sa connaissance, le droit de sûreté était lié aux biens avant qu'ils ne deviennent des accessoires fixes ; et
- qu'à sa connaissance, une avance subséquente, tel que stipulée dans la *Loi sur les sûretés mobilières*, avait été consentie ou convenue aux termes de la charge sans réelle connaissance de la sûreté.

Avis de droit de sûreté en vertu de la *Loi sur les sûretés mobilières*

Un avis de droit de sûreté en vertu de la *Loi sur les sûretés mobilières* qui cède le droit au paiement de la sûreté au terme du pouvoir de vente évitera que l'instance de la vente n'ait lieu sans que la partie garantie ou son procureur ne confirme que l'hypothèque est en défaut.

Documents liés aux arriérés d'impôt foncier

L'inscription d'avis, certificat, opposition, privilège impayé ou de tout autre document lié à des arriérés d'impôt foncier ne sera pas retirée du registre des parcelles.

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

Un avis de privilège en vertu de la *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction* enregistré à la suite de la sûreté ne sera pas retiré du registre des parcelles :

- si le créancier hypothécaire a été ajouté dans l'avis du créancier privilégié et si aucun certificat d'action n'a été enregistré par le créancier privilégié ; ou
- si le créancier hypothécaire a été ajouté dans l'avis du créancier privilégié et si le créancier hypothécaire est ajouté comme partie défenderesse dans le certificat d'action du créancier privilégié, ou
- si le créancier hypothécaire n'a pas été ajouté dans l'avis de privilège, mais qu'il a été ajouté en tant que partie défenderesse dans le certificat d'action du créancier privilégié ou dans un certificat d'action sous lequel le créancier privilégié est couvert ou peut être couvert.

Nonobstant ce qui est mentionné ci-dessus, l'avis de privilège peut encore être retiré du registre des parcelles si on fait une déclaration d'avis dans laquelle le créancier privilégié déclare donner la priorité :

- seulement à certaines, mais pas à toutes les avances consenties aux termes de la sûreté, ou
- seulement à la valeur accrue du bien-fonds depuis la date à laquelle le privilège a pris naissance.

Dans ces cas, seul l'avis de privilège du créancier privilégié qui a enregistré le certificat d'action peut être retiré. De plus, tous les créanciers privilégiés qui ne sont pas protégés aux termes d'un autre certificat d'action qui revendique la priorité de première instance peuvent être retirés si leur avis de privilège n'ajoute pas le créancier hypothécaire comme partie.

Règles concernant le couvert

Selon la *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction*, un avis de privilège peut couvrir seulement un certificat d'action.

Les règles concernant le couvert sont les suivantes :

- un avis de privilège peut être couvert par un privilège rendu opposable existant (p. ex., un privilège pour lequel un certificat d'action a été enregistré) au moment où l'avis de privilège est enregistré.
- un avis de privilège peut être couvert par un privilège qui est rendu opposable entre la date à laquelle le privilège du créancier a été enregistré et la date à laquelle l'enregistrement du certificat d'action du créancier hypothécaire expire.
- le personnel du bureau d'enregistrement immobilier ne procède pas à des restrictions lors de l'enregistrement des avis de privilège et des certificats d'action ;

par conséquent, un avis de privilège peut être « couvert » sous un « privilège rendu opposable », qu'il soit ou non rendu opposable à juste titre.

- un avis de privilège est couvert seulement à l'égard des défendeurs nommés et du redressement recherché dans la déclaration de cet autre privilège; par conséquent, quand un avis de privilège est en fait couvert par un avis de privilège rendu opposable, le créancier hypothécaire est protégé seulement en ce qui concerne l'ordre de priorité précisé dans cet avis de privilège.
- un avis de privilège qui est sous le couvert d'un certificat d'action demeure couvert par ce certificat, même quand l'action en instance a été réglée et que le certificat d'action est libéré du registre des parcelles. Par conséquent, le personnel du bureau d'enregistrement immobilier examinera les certificats d'action qui ont été libérés postérieurement à l'avis de privilège en question. Si un tel certificat d'action libéré existe, il ne sera retiré qu'après la libération de tous les privilèges qu'il peut couvrir.

Avis de privilège en vertu de la *Loi sur les condominiums* ou de la *Loi de 1998 sur les condominiums*

Le paragraphe 178(2) de la *Loi de 1998 sur les condominiums* prévoit que les privilèges enregistrés en vertu de la *Loi sur les condominiums* demeurent. En outre, la *Loi de 1998 sur les condominiums* prévoit que tous les privilèges ont priorité sur toute sûreté enregistrée. Par conséquent, un avis de privilège enregistré en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums* ou de la *Loi sur les condominiums* ne sera pas retiré du registre des parcelles, qu'il s'agisse d'une unité résidentielle ou non.

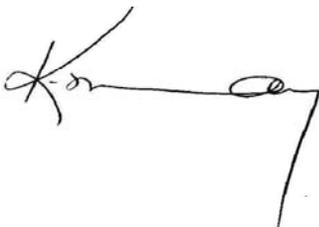
Certificat de litige en cours

Un certificat de litige en cours ne peut pas être retiré à moins que la cession ne soit accompagnée d'une ordonnance du tribunal autorisant le retrait, ou du consentement de la personne qui a enregistré le certificat ou d'une déclaration de son procureur attestant du consentement de la personne.

3) Déclarations pour l'enregistrement électronique

Dans le présent bulletin, lorsque la disposition a été prise d'ajouter des renseignements supplémentaires dans un document électronique, les renseignements devront être insérés dans la déclaration 61 jusqu'à ce que les déclarations électroniques soient modifiées ou jusqu'à ce que de nouvelles déclarations soient créées.

Le bulletin 98007 est révoqué et remplacé par le présent bulletin.



Katherine M. Murray
Directrice des droits immobiliers