

Historique

Pendant que le ministère procède à l'informatisation des documents d'enregistrement immobilier sur papier, la plupart des propriétés enregistrées aux termes de la *Loi sur l'enregistrement des actes* sont converties en parcelles de droits immobiliers. Lorsque le titre inscrit au répertoire d'enregistrement comporte des insuffisances ou soulève des questions et que la propriété du bien ne peut pas être garantie, le bien n'est pas converti. Un enregistrement automatique contenant 40 ans de documents est alors créé et demeure assujéti à la *Loi sur l'enregistrement des actes*. Les propriétés de ce types sont appelées enregistrements non-convertis.

Ce bulletin énonce la procédure à suivre afin de convertir une telle propriété en propriété admissible pour la conversion au régime d'enregistrement des droits immobiliers (Land Titles Conversion Qualified : LTCQ) à une date ultérieure.

Généralités

Les registreurs collaboreront avec le client afin d'effectuer la conversion de manière satisfaisante pour le bureau d'enregistrement immobilier et le client.

Les registreurs doivent être convaincus que, selon ces procédures, il est approprié de convertir la propriété au régime d'enregistrement des droits immobiliers. Si le registraire n'est pas convaincu, une demande d'enregistrement initial selon la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* doit être effectuée en suivant la procédure habituelle. Chaque situation sera étudiée au cas par cas selon les circonstances particulières.

Il se peut que le bureau d'enregistrement immobilier possède des renseignements expliquant pourquoi la propriété n'a pas été convertie. On recommande donc aux clients de communiquer avec le registraire avant toute transaction liée à la propriété. En parallèle à la recherche de titre par le procureur et aux renseignements fournis par le bureau d'enregistrement immobilier, toute insuffisance ou question doit être abordée au cours de cette procédure.

Si l'on décide de convertir la propriété et que l'on souhaite ensuite y bâtir un condominium ou un lotissement, une demande de droits immobiliers absolus doit être effectuée subséquemment. Il est également possible d'effectuer une demande d'enregistrement initial au lieu d'une demande de conversion.

Procédure

La documentation nécessaire pour remédier aux insuffisances ou questions doit être enregistrée ou déposée et doit convaincre le registraire que l'insuffisance a été traitée de manière satisfaisante. Le client doit ensuite déposer au titre l'affidavit ou la déclaration d'un procureur demandant que le registraire convertisse la propriété et indiquant ce qui suit :

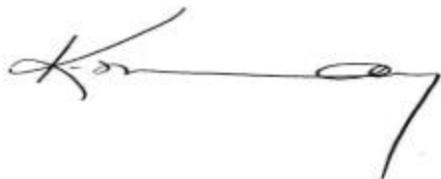
1. la confirmation qu'une recherche de titre complète a eu lieu, accompagnée d'une liste de toutes les insuffisances du titre;

2. une explication de la façon dont ces insuffisances ont été rectifiées par l'enregistrement ou le dépôt de renseignements supplémentaires;
3. une déclaration formelle qu'il n'existe aucune infraction à la *Loi sur l'aménagement du territoire*;
4. le nom du ou des propriétaires inscrits de la propriété ainsi que leur qualité, tels qu'ils figurent sur le titre de propriété enregistré;
5. une description légale complète de la propriété incluant toute servitude éventuelle. Les dispositions contenues dans Règ. De l'Ont. 43/96 s'appliqueront à toutes les descriptions. En cas de doute au sujet d'une description, de situations complexes ou de questions liées à la *Loi sur l'aménagement du territoire* résultant d'une disjonction naturelle, il peut s'avérer nécessaire de communiquer avec l'arpenteur-géomètre régional;
6. une liste des documents et intérêts auxquels la propriété est assujettie ou une déclaration qu'il n'existe aucun intérêt ou document à rappeler.

Le bureau d'enregistrement immobilier doit procéder à un examen de la propriété semblable à l'examen effectué lors d'une demande initiale. Si l'on découvre des insuffisances ou erreurs apparentes et non résolues, ces dernières seront signalées au requérant afin que les mesures appropriées soient prises avant la conversion.

Exécutions

Lorsque le registrateur convertira la propriété au régime d'enregistrement des droits immobiliers, une recherche sera effectuée concernant les actes d'exécution du propriétaire actuel et de tout ancien propriétaire inscrit si l'acte de cession au propriétaire actuel est une transaction avec lien de dépendance tel un transfert entre conjoints ou anciens conjoints sans contrepartie, un transfert familial sans contrepartie, un transfert entre membres de la famille à une ferme familiale ou une entreprise familiale, un bénéficiaire à un fiduciaire ou une ordonnance tenant lieu de cession (en l'absence de déclaration que les actes d'exécution ont été traités). Si un acte d'exécution est découvert, le requérant en sera avisé. Si des preuves peuvent être apportées pour approuver l'exécution, la parcelle ne sera pas assujettie à l'exécution. La preuve pour approuver l'exécution doit être jointe à une ordonnance du registrateur qui sera enregistrée avec la parcelle de droits immobiliers puis détruite. Il ne sera pas demandé d'honoraires pour cette ordonnance. Si aucune preuve ne peut être fournie afin d'approuver l'exécution, la parcelle sera assujettie à l'exécution.



Katherine M. Murray
Directrice des droits immobiliers