

Les baux portant sur du gaz naturel ou du pétrole sont monnaie courante dans le Sud-Ouest de l'Ontario. Par le passé, la propriété de ces terres était en général enregistrée en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des actes*.

En raison de l'automatisation des dossiers des bureaux d'enregistrement immobilier et de la conversion de dossiers du régime d'enregistrement des actes au régime d'enregistrement des droits immobiliers, le traitement des baux portant sur du gaz naturel ou du pétrole est devenu un problème. Comme nous l'avons déjà mentionné, la plupart des baux portant sur du gaz naturel ou du pétrole de la province étaient enregistrés en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des actes* et devront être convertis en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*. À la suite de cette conversion, les propriétaires de ces biens devront respecter les dispositions de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* lorsque les baux seront expirés.

L'existence de ces baux ne posait pas de problème aux termes de la *Loi sur l'enregistrement des actes*. Si, lors de la recherche d'un titre de propriété, un avocat découvrait l'existence d'un de ces baux, il examinait le document en tenant compte des circonstances et déterminait si le bail était expiré ou non. Selon le régime d'enregistrement des actes, les baux expirés ne sont pas supprimés d'un répertoire par lot. Il était donc seulement nécessaire pour un avocat d'examiner le statut d'un bail pour fournir un avis juridique à son client. Les sociétés pétrolières et gazières ne s'opposaient pas à cette pratique puisque, en dépit de l'avis juridique fourni, le bail en question restait au registre des titres.

La situation est bien différente toutefois lorsque les baux sont enregistrés en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*. Tout document qui se trouve dans un dossier d'enregistrement des droits immobiliers est réputé valide et ne peut être ignoré en se fondant sur la déclaration faite par un avocat à son client. Selon le régime d'enregistrement des droits immobiliers, pour démontrer qu'un bail ne grève plus un titre de propriété, il faut présenter une demande au registrateur afin que le bail expiré soit supprimé du dossier.

La *Loi sur les baux portant sur du gaz naturel et du pétrole* prévoit que si le preneur à bail a fait défaut de se conformer aux conditions du bail portant sur du gaz naturel ou du pétrole, le bailleur peut demander au juge de rendre une ordonnance déclarant l'annulation du bail. Nous vous faisons remarquer qu'il s'agit là d'une situation différente de celle décrite précédemment où le bail est expiré.

En vue de régler le problème que posent les baux portant sur du gaz naturel ou du pétrole, il faut procéder de la façon suivante afin qu'ils soient supprimés d'un dossier du régime d'enregistrement des droits immobiliers :

Aux termes de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, un bail ne peut être supprimé d'un dossier relatif à la propriété que si les renseignements suivants sont fournis avec une demande de modification du registre :

- (i) soit une renonciation relative au bail signée par le preneur à bail;

- (ii) soit, dans le cas d'un bail expiré, la déclaration d'un avocat qu'il a déterminé que le bail était expiré (voir les précisions qui suivent);
- (iii) soit, dans le cas d'un bail dont l'expiration a été déterminée en raison d'un défaut de se conformer aux conditions du bail, l'ordonnance d'un juge obtenue en vertu de la *Loi sur les baux portant sur du gaz naturel et du pétrole*.

Pour ce qui est du point (ii) ci-dessus, les avocats devraient être au courant du fait que l'expiration de la période primaire **n'est pas** le seul facteur déterminant dans le cas de ces baux. Les baux portant sur du gaz naturel ou du pétrole sont habituellement en vigueur pendant un certain nombre d'années (la période primaire). Toutefois, s'il y a découverte de gaz naturel ou de pétrole, certains baux peuvent être systématiquement prolongés pour couvrir la période de production même si cela excède la période primaire. Ainsi, un bail de dix ans peut se prolonger indéfiniment si du gaz naturel ou du pétrole sont extraits des terres qu'il grève.

D'autres facteurs pourraient également prolonger la durée d'un bail portant sur du gaz naturel ou du pétrole. En voici des exemples :

- s'il y a production de pétrole ou de gaz naturel (comme mentionné auparavant);
- s'il y a des travaux de prospection et de mise en valeur en cours;
- si le bail renferme une disposition pour l'entreposage du pétrole ou du gaz naturel;
- s'il y a un accord de mise en commun, d'entreposage ou d'opérations unitaires;
- si une ordonnance a été rendue par la Commission de l'énergie de l'Ontario ou si une demande a été présentée en vue d'obtenir une ordonnance de la Commission;
- si une demande a été présentée ou une ordonnance a été rendue relativement à la mise en commun obligatoire en vertu de l'article 8 de la *Loi sur les ressources en pétrole, en gaz et en sel*.

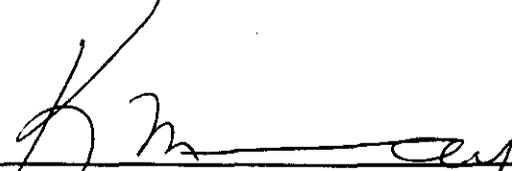
Par contre, si la période précisée dans le bail est expirée et qu'il n'existe aucun des facteurs susmentionnés qui en prolongerait la durée, il se peut que le bail soit expiré.

Par conséquent, pour déterminer si un bail est bel et bien expiré, il est essentiel que les avocats ne se limitent pas à la période précisée dans le bail mais qu'ils examinent également les circonstances concernant toutes les terres décrites dans le bail.

Lorsqu'une demande de modification du registre est présentée, les employés du bureau d'enregistrement immobilier doivent accepter la déclaration d'un avocat portant sur le fait que l'expiration d'un bail portant sur du gaz naturel ou du pétrole a été déterminée. Ce faisant, nous reconnaissons que les avocats ont la responsabilité de prendre en considération les facteurs énumérés précédemment.



Ian Veitch
Directeur de l'enregistrement des immeubles



Katherine M. Murray
Directrice des droits immobiliers