

## Bankruptcy and Land Titles

The purpose of this Bulletin is to communicate the Registrar General's direction on how bankruptcies (as they relate to real property) are dealt with under the Land Titles system.

### Registration of Bankruptcy and reflecting Trustee as Owner

Under section 71 of the **Bankruptcy and Insolvency Act**, R.S.C. 1985, c. B-3 (the "BIA"), on a bankruptcy order being made or an assignment being filed with an official receiver, a bankrupt ceases to have any capacity to deal with their property and the bankrupt's property, subject to the rights of secured creditors, immediately passes and vests in the trustee named in the order or assignment.

Under subsection 74(1) of the BIA, a bankruptcy order (or a true copy certified by the registrar in bankruptcy or other officer of the court that made the order) or an assignment (or a true copy certified by the official receiver) may be registered by, or on behalf of, the trustee in respect of the bankrupt's real property.

Under subsection 74(2) of the BIA, on the registration of the bankruptcy order or assignment in the applicable land registry system, the trustee is entitled to be registered as owner of the bankrupt's real property free of all encumbrances or charges mentioned in subsection 70(1). The encumbrances or charges mentioned in subsection 70(1) include attachments, garnishments, judgments,

## Faillite et enregistrement foncier

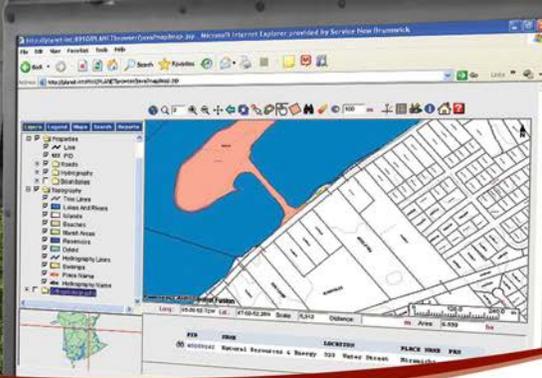
Ce bulletin a pour but de transmettre les directives du registrateur général concernant la façon dont le système d'enregistrement des titres fonciers doit traiter les cas de faillite (en ce qui a trait aux biens immobiliers).

### Enregistrement de la faillite et inscription du syndic en tant que propriétaire

Selon l'article 71 de la **Loi sur la faillite et l'insolvabilité**, L.R.C. 1985, c. B-3 (la « LFI »), lorsqu'une ordonnance de faillite est rendue, ou qu'une cession est produite auprès d'un séquestre officiel, le failli cesse d'être habile à aliéner ses biens, et les biens du failli doivent, sous réserve des droits des créanciers garantis, immédiatement passer et être dévolus au syndic nommé dans l'ordonnance de faillite ou dans la cession.

Selon le paragraphe 74 (1) de la LFI, une ordonnance de faillite (ou une copie conforme d'une telle ordonnance certifiée par le registraire ou par un autre fonctionnaire du tribunal qui l'a rendue) ou une cession (ou une copie conforme de celle-ci certifiée par le séquestre officiel) peuvent être enregistrées par le syndic ou en son nom, relativement aux biens réels du failli.

Selon le paragraphe 74 (2) de la LFI, lors de l'enregistrement de l'ordonnance de faillite ou de la cession dans le système applicable d'enregistrement des titres fonciers, le syndic a le droit d'être inscrit en tant que propriétaire du bien réel du failli, libre de toutes les charges mentionnées au paragraphe 70 (1). Les charges mentionnées au paragraphe 70 (1) comprennent les saisies, les saisies-arrêts, les jugements, les



executions, etc. but do not include mortgages or other secured interests.

Under subsection 50(1) of the **Land Titles Act** (the “LTA”), where a bankruptcy order or assignment is registered pursuant to section 74 of the BIA, title to the land will be registered in the name of the trustee in bankruptcy and a notice (LTA Form 38) will be given to the owner of the land.

Pursuant to the above provisions and in keeping with section 4 of the *Naming Conventions Regulation*, the Land Titles Office reacts to the registration of the bankruptcy order or assignment by adding the named trustee in bankruptcy as an owner on title with the “in trust” qualifier and adding the “estate” qualifier to the bankrupt registered owner(s). A civic address is required for the bankruptcy trustee.

## Effect on Joint Tenancy

The bankruptcy of one joint tenant, whether by assignment or bankruptcy order, severs the joint tenancy. As a result, the joint tenancy is converted to a tenancy in common. On registration of the assignment or bankruptcy order, the Land Titles Office will amend the manner of tenure accordingly. If or when the bankruptcy is discharged or title to the property returned to the bankrupt (as discussed below), the tenancy does not revert back to joint tenants.

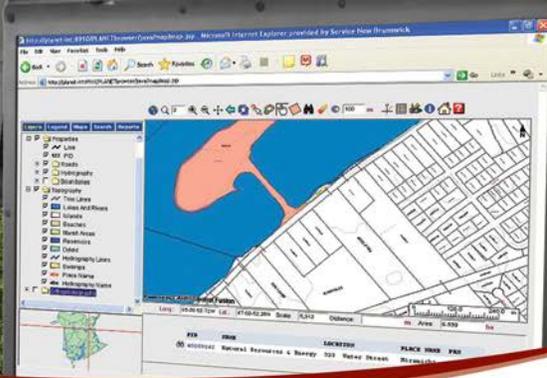
exécutions, etc., mais n’incluent pas les hypothèques ou les autres sûretés.

Selon le paragraphe 50 (1) de la **Loi sur l’enregistrement foncier** (la « LEF »), lorsqu’une ordonnance de faillite ou une cession est enregistrée en vertu de l’article 74 de la LFI, le titre de bien-fonds doit être enregistré au nom du syndic de la faillite, et un avis de l’enregistrement (formule 38 de la LEF) doit être donné au propriétaire du bien-fonds.

Conformément aux dispositions précédentes et à l’article 4 du *Règlement sur les appellations conventionnelles*, à la suite de l’enregistrement d’une ordonnance de faillite ou d’une cession, le bureau d’enregistrement foncier doit inscrire en tant que propriétaire sur le titre le nom du syndic de la faillite accompagné de la mention « en fiducie », et ajouter le mot « biens » au nom du propriétaire ou des propriétaires faillis. Le syndic de la faillite doit fournir une adresse de voirie.

## Effet sur la propriété conjointe

La faillite de l’un des propriétaires conjoints, qu’elle survienne à la suite d’une cession ou d’une ordonnance de faillite, dissout la propriété conjointe. Par conséquent, la propriété conjointe est convertie en propriété en commun. Lors de l’enregistrement de la cession ou de l’ordonnance de faillite, le bureau d’enregistrement foncier modifiera le mode de tenure en conséquence. Si jamais le failli est libéré ou que le titre de propriété est rendu au failli (comme il en est question plus loin), le mode de tenure revient pas à la propriété conjointe.



## Removal of Judgments

The Land Titles Office will remove Judgments (and other encumbrances or charges mentioned in subsection 70(1) of the BIA) **only if** requested to do so in a Certificate of Legal Effect submitted with the bankruptcy order or assignment. If no such request is made, then the Judgments, etc. will remain on title.

However, if removal of Judgments is not requested at the time the bankruptcy order or assignment is registered, the request can be made (by way of Certificate of Legal Effect or use of the e-submission “Comments” box) when the subsequent Transfer by the trustee is submitted. In no circumstance, will Judgments, etc. be removed from title unless the bankruptcy order or assignment is registered. Removal of Judgments, etc. cannot be done by rectification of title (unless the registration of the Judgment has otherwise expired under the **Memorials and Executions Act**) or by registration of the bankruptcy order or assignment attached to a caveat (Form 24).

## Transfer by Trustee

Once the bankruptcy order or assignment is registered (and the trustee added as an owner with the “in trust” qualifier), the trustee can then submit a Transfer to a third party electronically, with the appropriate Schedule “D” recitals.

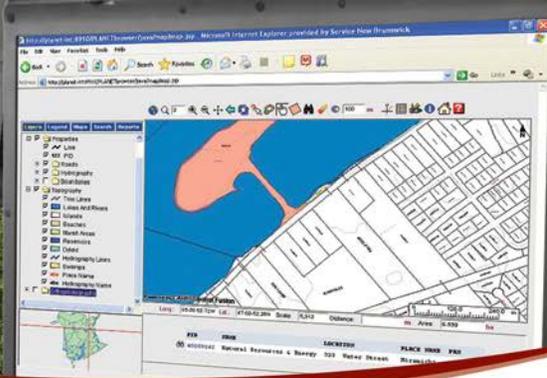
## Retrait des jugements

Le bureau d’enregistrement foncier retirera les jugements (et les autres charges mentionnées au paragraphe 70 (1) de la LFI) **uniquement si** on lui en fait la demande dans un certificat de conséquence juridique déposé en même temps que l’ordonnance de faillite ou la cession. Si aucune demande de cette nature ne lui est faite, les jugements, etc., demeureront alors inscrits sur le titre.

Cependant, si le retrait des jugements n’est pas demandé en même temps que l’enregistrement de l’ordonnance de faillite ou de la cession, la demande peut être faite (au moyen d’un certificat de conséquence juridique ou par présentation électronique en utilisant la case « Remarques ») au moment où le syndic fait le transfert subséquent. Les jugements, etc., ne seront en aucun cas retirés du titre tant que l’ordonnance de faillite ou la cession n’est pas enregistrée. Des jugements, etc., ne peuvent être retirés au moyen d’une rectification du registre des titres (sauf si l’enregistrement d’un jugement est autrement arrivé à échéance en vertu de la **Loi sur les extraits de jugement et les exécutions**) ou par l’enregistrement d’une ordonnance de faillite ou d’une cession par l’entremise d’une opposition (formule 24).

## Transfert par le syndic

Une fois que l’ordonnance de faillite ou la cession est enregistrée (et que le syndic a été inscrit en tant que propriétaire avec la mention « en fiducie »), le syndic peut alors faire un transfert à une tierce partie sur support électronique, accompagné des énoncés appropriés prévus à l’annexe D.



However, if the preference is to register the order/assignment and the Transfer in succession, this can be done by obtaining an exemption from the Registrar General's office (Serge Gauvin or Patrick Windle) to register the Transfer on paper pursuant to paragraph 17.1(6)(c) of the LTA.

## **Transfer of Property back to Bankrupt**

Once the bankrupt's property has vested in the trustee under section 71 of the BIA and the bankruptcy order or assignment has been registered and the trustee added as an owner on title (and Judgments etc. removed from title) under section 74 of the BIA and section 50 of the LTA, the trustee can revert title back to the bankrupt. Sections 20 and 40 of the BIA indicate how this is done.

Section 20 of the BIA, which deals with the divesting of real property interests by the trustee, provides:

20(1) The trustee may, with the permission of the inspectors, divest all or any part of the trustee's right, title or interest in any real property or immovable of the bankrupt by a notice of quit claim or renunciation by the trustee, and the official in charge of the land titles or registry office, as the case may be, where title to the real property or immovable is registered shall accept and register in the land register the notice when tendered for registration.

(2) Registration of a notice under subsection (1) operates as a discharge

Par contre, si on préfère enregistrer l'ordonnance/la cession et le transfert l'un immédiatement à la suite de l'autre, il est possible de le faire en obtenant une exemption du Bureau du registrateur général (Serge Gauvin ou Patrick Windle) permettant d'enregistrer le transfert sur support papier, conformément à l'alinéa 17.1(6)(c) de la LEF.

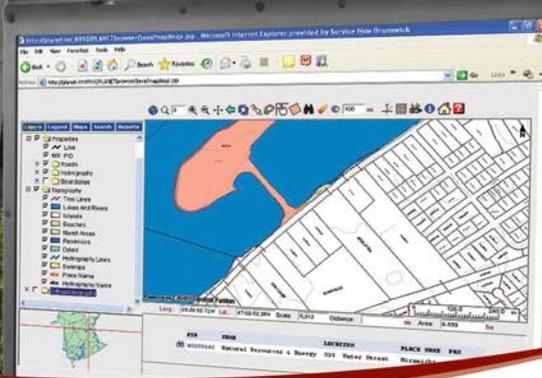
## **Retour du titre de propriété au failli**

Une fois que le bien-fonds du failli a été dévolu au syndic conformément à l'article 71 de la LFI, que l'ordonnance de faillite ou la cession a été enregistrée et que le syndic a été inscrit en tant que propriétaire sur le titre (et que les jugements, etc., ont été retirés du titre) conformément à l'article 74 de la LFI et à l'article 50 de la LEF, le syndic peut rendre le titre de propriété au failli. Les articles 20 et 40 de la LFI indiquent comment cela peut se faire.

L'article 20 de la LFI, qui aborde la renonciation par le syndic à un intérêt visant un bien réel, se lit comme suit :

20 (1) Le syndic peut, avec la permission des inspecteurs, renoncer à la totalité ou une partie de son droit, titre ou intérêt visant un immeuble ou un bien réel du failli au moyen d'un avis de renonciation; le fonctionnaire responsable du bureau compétent où a été consigné le titre afférent au bien doit, sur présentation de l'avis, l'accepter et le consigner sur le registre foncier.

(2) La consignation emporte mainlevée ou libération de tous documents



or release of any documents previously registered in the land register by or on behalf of the trustee with respect to the property referred to in the notice.

Section 40 of the BIA, which deals with the disposal of the bankrupt's property at the conclusion of the bankruptcy, provides:

40(1) Any property of a bankrupt that is listed in the statement of affairs referred to in paragraph 158(d) or otherwise disclosed to the trustee before the bankrupt's discharge and that is found incapable of realization must be returned to the bankrupt before the trustee's application for discharge, but if inspectors have been appointed, the trustee may do so only with their permission.

(2) Where a trustee is unable to dispose of any property as provided in this section, the court may make such order as it may consider necessary.

In keeping with the above provisions, in order to revert title to the property back to the bankrupt, the Land Titles Office will accept either a Trustee's Transfer to the bankrupt or a renunciation/disclaimer notice **properly executed** by the Trustee. There is no statutory form of renunciation/disclaimer; however, any instrument that satisfies the requirements of section 20 (including the appropriate recitals) is acceptable. When the renunciation/disclaimer notice is registered, the trustee will be removed as a registered owner and the "estate" qualifier will be removed from the bankrupt owner.

antérieurement consignés sur le registre foncier par le syndic, ou en son nom, relativement aux biens mentionnés dans l'avis.

L'article 40 de la LFI, qui traite de la disposition du bien du failli à la fin de la faillite, prévoit ce qui suit :

40 (1) Tout bien qui, avant la libération du failli, est révélé au syndic — notamment par mention dans le bilan prévu à l'alinéa 158 d) — et qui est trouvé non réalisable est retourné au failli avant la demande de libération du syndic. Si des inspecteurs ont été nommés, ce dernier ne peut retourner le bien qu'avec leur permission.

(2) Lorsqu'un syndic est incapable de disposer d'un bien selon le présent article, le tribunal peut rendre l'ordonnance qu'il juge nécessaire.

Le bureau d'enregistrement pourra, conformément aux dispositions précédentes, rendre le titre de propriété au failli à la suite d'un transfert au failli par le syndic ou sur présentation d'un avis de renonciation/résiliation **dûment signé** par le syndic. Il n'existe pas de formulaire officiel de renonciation/résiliation; par contre, tout instrument satisfaisant aux exigences de l'article 20 (y compris les énoncés appropriés) est acceptable. Lorsque l'avis de renonciation/résiliation est enregistré, le nom du syndic suivi de la mention « en fiducie » est retiré en tant que propriétaire enregistré, et la mention « biens » est retirée du nom du propriétaire failli.

# Land Registry News Bulletin du registre foncier



The practice of registering a Certificate of Discharge of the bankrupt (or the trustee) to revert title back to the bankrupt is no longer acceptable. This administrative position is based on a review of current jurisprudence that indicates that once a property is vested in the trustee, it does not automatically revert back to the bankrupt on discharge (of the bankrupt or the trustee)<sup>1</sup>.

Il n'est maintenant plus possible de rendre le titre de propriété au failli par voie d'enregistrement d'un certificat de libération du failli (ou du syndic). Cette directive administrative est fondée sur un examen de la jurisprudence actuelle selon laquelle lorsqu'un bien est dévolu au syndic, il n'est pas automatiquement rendu au failli au moment de la libération (du failli ou du syndic)<sup>1</sup>.

**Serge Gauvin**  
**Senior Land Registry Registrar**  
**Registraire principal du registre foncier**

<sup>1</sup> See/voir *MLA Northern Contracting Ltd. v. LeBrun* (2007), 39 C.B.R. (5th) 95 (S.C.J.), affirmed/confirmée à 2008 ONCA 339 (CanLII), *Advantage Credit v. Quibell*, 2011 SKQB 144; *Re Burhoe*, 2008 NBQB 115 (CanLII).