

## RÉGIME DES TITRES FONCIERS

- **Offre la protection d'un titre garanti**
- **Élimine les recherches de titres fastidieuses**
- **Permet le transfert efficace et peu coûteux des biens réels**

Le régime du titre foncier est un système de publicité foncière fondé sur l'identification et l'enregistrement des intérêts fonciers. Une fois que le titre d'une parcelle a été converti au régime des titres fonciers, la Province du Nouveau-Brunswick garantit le titre de la parcelle en délivrant un certificat de propriété enregistrée (CPE). Chaque fois qu'une parcelle fait l'objet d'une nouvelle transaction, le registre des titres est mis à jour et un nouveau certificat est délivré.

Le régime des titres fonciers réduira le temps qu'un avocat doit consacrer à l'attestation du titre foncier à l'occasion d'une transaction immobilière. Dans la cadre de ce régime, il ne sera plus nécessaire d'effectuer les recherches de titres historiques fastidieuses requises dans le cadre du régime d'enregistrement des actes (cédants/cessionnaires). Il en résulte un système de transfert efficace et peu coûteux. Le certificat de propriété enregistrée, qui est garanti par la Province, est un certificat de titre exhaustif qui protège mieux les propriétaires fonciers et les établissements prêteurs.

### 1. En quoi le régime des titres fonciers diffère-t-il du régime d'enregistrement des actes ?

Dans le cadre du régime d'enregistrement des actes, un avocat (ou le chercheur de titres à son service) doit, pour attester le titre, chaque fois qu'un bien réel est cédé ou hypothéqué, faire des recherches dans des registres de documents historiques afin de déterminer qui est propriétaire du bien, où le bien est situé et quelles charges le grèvent. Dans le cadre du nouveau régime des titres fonciers, la Province garantit le titre et, pour déterminer qui possède le titre, n'importe qui peut demander un certificat de propriété enregistrée (CPE), lequel indique l'état actuel du titre et répond aux trois questions.

### 2. Le titre de mon terrain est-il automatiquement enregistré sous le nouveau régime des titres fonciers?

Non. Pour enregistrer le titre de votre terrain sous le nouveau régime, un avocat doit effectuer une dernière recherche de titre dans le registre des actes et fournir les résultats de sa

recherche (les réponses aux trois questions) à Services Nouveau-Brunswick ainsi que son certificat de titre. La conversion du titre au nouveau régime est obligatoire lorsque vous hypothéquez votre bien-fonds ou que vous achetez un nouveau bien-fonds, des situations où un avocat effectuerait la recherche de toute façon.

3. La conversion de mon titre au régime des titres fonciers est-elle obligatoire?

La conversion au nouveau régime n'est obligatoire que si vous hypothéquez votre terrain ou si vous le vendez.

4. Aurai-je encore besoin d'un avocat pour acheter un bien réel?

Oui. Des documents juridiques doivent être passés et vous aurez toujours besoin de conseils juridiques, mais le rôle de l'avocat sera considérablement différent. A la longue, les avocats pourront effectuer les enregistrements à partir de leur bureau et fournir un CPE sans l'intervention du personnel du bureau d'enregistrement.

5. Que dois-je faire si j'ai des difficultés avec mon titre après sa conversion au régime des titres fonciers?

La Province du Nouveau-Brunswick a la responsabilité de régler tout problème de titre touchant les parcelles dont le titre est enregistré sous le régime des titres fonciers. La Province garantit le titre.

6. Dois-je faire quelque chose sous le régime des titres fonciers, si j'achète une maison mobile ou une mini-maison?

Uniquement si le terrain est inclus dans l'achat.

7. Dois-je encore faire appel à un arpenteur-géomètre pour lotir mon terrain si je désire vendre un lot?

Oui, que ce soit sous le régime d'enregistrement des actes ou sous le régime des titres fonciers, le lotissement d'un terrain doit normalement faire l'objet d'un arpentage.

8. Mon hypothèque doit être renouvelée sous peu. Dois-je faire quelque chose sous le régime des titres fonciers?

Si vous renouvelez simplement votre hypothèque pour une nouvelle période, aucun nouveau document n'est enregistré ; vous ne devez donc rien faire sous le régime des titres fonciers. Cependant, si vous saisissez l'occasion du renouvellement de votre hypothèque pour renégocier votre entente ou refinancer votre bien, vous modifiez ainsi votre hypothèque et son enregistrement nécessitera la conversion de votre titre au régime des titres fonciers. Le processus de conversion fait appel aux services d'un avocat, mais une fois que votre titre aura été converti au régime des titres fonciers, tout refinancement ultérieur sera beaucoup plus simple.