



Hors des sentiers battus

Réunion hivernale de l'ABC-NB
Patrick Windle – Agent du registre foncier
9 février 2013



Faillite

- Selon la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (LFI) de la loi fédérale
- Article 71 - 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 qui sont dévolus au syndic, sous réserve des droits des créanciers garantis.
- Paragraphe 74(2) – [...] lors de l'enregistrement des documents de faillite (ordonnance de faillite ou cession), le syndic acquiert le titre libre de toutes charges mentionnées au paragraphe 70(1)
 - les saisies, les saisies-arrêts, les jugements, les exécutions, etc.;
 - mais **NON** les hypothèques ou les privilèges des constructeurs ou des fournisseurs de matériaux (créanciers garantis).

Faillite

- Nous ajouterons en tant que propriétaire sur le titre le nom du syndic de la faillite accompagné de la mention « En fiducie », et nous ajouterons la mention « Biens » au nom du propriétaire failli.
- Nous enlèverons les jugements, etc., **uniquement** si vous nous en faites la demande dans un certificat de conséquence (CC) - veuillez donc le faire.
- Si un transfert est effectué par le syndic, vous pouvez soit : (1) enregistrer la cession, puis présenter le transfert électroniquement; ou (2) obtenir une exemption auprès de Serge ou de moi permettant d'enregistrer les deux dos à dos sur support papier.

Faillite

- Article 75 – Si une ordonnance ou une cession n'est pas enregistrée, un acheteur de bonne foi du failli peut acquérir un bon titre.
- Article 20 – Le syndic peut renoncer à son droit, titre et intérêt visant un immeuble du failli au moyen d'un avis de renonciation qui, une fois enregistré, quittance et enlève des documents antérieurement enregistrés par le syndic
 - On doit enregistrer une renonciation et non pas une libération

Faillite

- Le certificat de libération du failli (ou du syndic) n'a pas pour effet de redonner la propriété au failli.

MLA Northern Contracting Ltd. c. LeBrun (2007), 39 C.B.R. (5th) 95 (S.C.J.), confirmée à 2008 ONCA 339 (CanLII), 2008 ONCA 339, paragraphe 65

65 Un failli libéré n'a aucun droit d'aliéner ses biens antérieurs. La libération du syndic ou du failli n'a pas automatiquement pour effet de rendre les droits de propriété au failli. Comme il est mentionné dans l'affaire Solomon, « lorsqu'un bien est dévolu au syndic, il n'est pas automatiquement rendu au failli au moment de la libération ». Il n'y a aucun doute que les intérêts réclamés dont il est question existaient avant la faillite et qu'ils n'ont pas été réclamés dans le cadre de la faillite. Je suis d'accord avec la position selon laquelle qu'il y ait eu ou non divulgation, les intérêts de MLA réclamés par LeBrun ont été transférés et dévolus au syndic à la date de la faillite et qu'il n'y a pas de transfert automatique de l'actif à LeBrun. [Traduction libre]

17945438

I certify that this instrument
is registered or filed in the
York County Registry
Office, New Brunswick

J'atteste que cet instrument est
enregistré ou déposé au bureau
d'enregistrement du comté de
York, Nouveau-Brunswick

FEB 24 2004

16:04

date

time - heure

17945438

number - numéro

book - livre

page

Carole Morin
Deputy Registrar - Conservateur Adjoint

In the matter of the
Bankruptcy and Insolvency
Act (the "Act")

And in the matter of the
bankruptcy of [REDACTED]

PID 75405159 and PID 75405167

DISCLAIMER BY TRUSTEE

Section 20(1)

WHEREAS [REDACTED] made an Assignment In Bankruptcy on the 11th day of April, 2001;

AND WHEREAS Allan D. Marshall was appointed Trustee In Bankruptcy of the Estate of [REDACTED] pursuant to the Summary Administration provisions of the Act;

AND WHEREAS there are no inspectors of the estate.

AND WHEREAS the said trustee caused to be registered a certified copy of the Assignment Indenture against any real property interest of the bankrupt, by registration of the same in the York County Registry Office on the 31st day of December, 2001 in Book 2316 at Page 620 under Official Number 13482865.

AND WHEREAS the trustee wishes to disclaim any interest he may have in and to the lands and premises described in Schedule "A" hereto annexed.

NOW THEREFORE know all men by these presents that Allan D. Marshall in his capacity as Trustee In Bankruptcy of the Estate of [REDACTED] a bankrupt, doth hereby release and disclaim any or all right, title or interest in and to the lands described in Schedule "A".

IN WITNESS WHEREOF the trustee has caused these presents to be duly executed this 23 day of February, 2004.

Mises sous séquestre

Nominations privées et par le tribunal

- Tribunal (LFI/*Loi sur l'organisation judiciaire*/règles de procédures)
 - Ce n'est qu'une nomination (pas une dévolution d'acquisition) – elle est inscrite comme charge avec aucun changement dans le champ du propriétaire (exemple - le doc 31372320)
 - Approbation et mise en possession (ou dévolution) – on reflète le séquestre nommé en tant que propriétaire avec la mention « En fiducie » et on reflète le propriétaire avec la mention « Biens » (exemple - le document 29366185)
 - L'ordonnance devrait indiquer quelles charges doivent être enlevées et lesquelles continueront d'être inscrites dans le transfert subséquent (exemple - servitudes, engagements restrictifs)
 - Inclure une annexe « D » dans le transfert
 - Inclure un CCJ (ou un commentaire) avec le transfert précisant les charges à enlever.

Mises sous séquestre

Nominations privées et par le tribunal

- Nomination privée (hypothèque ou débenture)
 - Normes de pratique immobilière du Barreau du Nouveau-Brunswick :

36. Séquestres-gérants

Les actes de transfert d'un séquestre-gérant doivent être passés par le séquestre-gérant et par le détenteur de la débenture. Si des charges subséquentes grèvent le bien, le séquestre-gérant doit se conformer aux dispositions de la *Loi sur les biens* relatives au pouvoir de vente.

Mises sous séquestre

Nominations privées et par le tribunal

- Nomination privée (hypothèque ou débenture)
 - Transfert (exemple - le doc 31215248)
 - Les cédants seront : (1) le séquestre avec la mention « En fiducie », (2) le propriétaire avec la mention « Biens » et (3) le titulaire de l'hypothèque ou de la débenture
Inclure une annexe « D » expliquant la convention de sûreté, le défaut, la nomination, l'absence de signature du propriétaire, etc.
 - Inclure un CCJ exigeant le retrait de l'hypothèque et de la débenture (et des instruments reliés telles les cessions, les modifications, etc.)
 - Les charges subséquentes **ne seront pas** annulées tant que les dispositions relatives au pouvoir de vente de la *Loi sur les biens* ne sont pas respectées.

Vente hypothécaire: annulation des charges

- *Loi sur les biens*

47(1) Un créancier hypothécaire qui exerce le pouvoir de vente que confère l'article 44 peut transférer les biens vendus, dans la mesure du droit de tenure et autre droit qui fait l'objet de l'hypothèque, **libres** de tous les droits de tenure et autres droits sur lesquels l'hypothèque a priorité, mais **à charge** de tous les droits de tenure et autres droits qui ont priorité sur l'hypothèque.

Vente hypothécaire: annulation des charges

- Règle générale, si la charge a été enregistrée après l'exécution de l'hypothèque, la charge peut être annulée.
- Inclure un CCJ et des commentaires dans lesquels on demande l'annulation.
- Exemples
 - Jugements
 - Autres hypothèques
 - Une hypothèque sujette à la vente
 - Une cession d'hypothèque
 - Une cession de loyers liée à l'hypothèque sujette à la vente
 - Un intérêt viager
 - Un privilège d'aide juridique

Privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux

- Peut avoir ou ne pas avoir priorité, même s'il s'agit d'un enregistrement après l'hypothèque

9(1) Un privilège a priorité sur

(b) sous réserve du paragraphe (2), toutes revendications découlant de transferts, hypothèques et autres charges, ainsi que des conventions de vente de biens-fonds, consentis par le propriétaire avant ou après la naissance du privilège.

9(2) Lorsqu'un transfert, une hypothèque ou autre charge, ou une convention de vente est enregistré avant le dépôt d'une revendication de privilège, un versement ou une avance de fonds faite à valoir sur ce transfert, cette hypothèque ou autre charge, ou cette convention de vente, avant qu'une revendication de privilège soit déposée ou qu'un avis par écrit du privilège ait été donné à la personne qui fait ce versement ou cette avance, a priorité sur le privilège, mais seulement dans la mesure où le montant total des versements ou avances faits par la personne, y compris le versement ou l'avance en question, ne dépasse pas la valeur du bien-fonds au moment où cette avance ou ce versement est fait.

Privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux

- *ADI International c. Fonds II de développement économique du gouvernement du Nouveau-Brunswick Inc., Solutions International, Nova Electric, Prospect Contractors et autres*, 2003 NBCA 12 (CanLII)

[2] Le fait que le Fonds ne faisait pas partie du recours du requérant concernant le privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux est sans conséquence dans la présente affaire. Dans les cas où un demandeur de privilège met en jeu la priorité des avances faites au titre de l'hypothèque, comme dans la présente affaire, il est superflu d'accepter la jonction. L'obligation de signifier un avis du procès sur le fond, stipulée dans l'article 40 de la *Loi sur le privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux*, est suffisante. [Traduction libre]

[3] Par ailleurs, il faut tenir compte du fait que l'alinéa 9(1)(b) de la *Loi sur le privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux* stipule, à une exception près, qu'un privilège a priorité sur toutes les hypothèques consentis par le propriétaire avant ou après la naissance du privilège. L'exception est contenue dans l'énoncé du paragraphe 9(2) qui stipule qu'une hypothèque enregistrée avant le dépôt d'une revendication de privilège, a priorité sur le privilège, mais seulement dans la mesure où les avances faites ne dépassent pas la valeur du bien-fonds au moment où cette avance ou ce versement a été fait. Il incombe alors au Fonds d'établir au procès que les avances sur hypothèque avaient la priorité sur les privilèges déposés. Obliger le demandeur de privilège auteur du recours à se joindre au Fonds en tant que codéfendeur donnerait l'impression, à tort à notre avis, qu'il lui incombe également d'établir que son privilège a priorité sur l'hypothèque de ce dernier. [Traduction libre]

Privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux

- Si le privilège est enregistré peu après l'hypothèque, on peut se demander s'il faut l'enlever.
 - En nous fondant simplement sur l'enregistrement d'une revendication de privilège et le certificat d'affaire en instance délivré, nous n'avons aucun moyen de savoir si la priorité est invoquée par le titulaire du privilège.
 - Inclure un paragraphe à l'annexe « D » et un CCJ (exemple - le document 31256424)

ATTENDU QUE, conformément au paragraphe 47(1) de la *Loi sur les biens* et au paragraphe 9(2) de la *Loi sur le privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux*, ladite hypothèque a priorité sur les revendications de privilège déposées (privilèges des constructeurs et fournisseurs de matériaux) sous les numéros 30946231 et 31147714;

ET ATTENDU QUE, conformément au paragraphe 47(1) de la *Loi sur les biens*, ladite hypothèque a priorité sur l'hypothèque enregistrée sous le numéro 22349212 et le certificat d'affaire en instance enregistré sous le numéro 30968458.

Privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux

- Se pencher sur le certificat d'affaire en instance lorsqu'il y a libération du privilège
- Inclure un CCJ
- Réserve dérogatoire, *Loi sur l'enregistrement foncier*, paragraphe 17(4)

17(4) À moins de stipulation contraire expresse au registre des titres, tout bien-fonds enregistré est, sans que ce soit mentionné au registre des titres d'une façon particulière, soumis aux réserves dérogatoires suivantes :

(e) tout privilège en vertu de la *Loi sur le privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux* lorsque le délai prévu pour son enregistrement n'est pas expiré;

Privilèges d'aide juridique

(Commission des services d'aide juridique du Nouveau- Brunswick)

- *Loi sur l'aide juridique*
 - L'extrait d'une créance en vertu du paragraphe 16.1
 - Émis par le directeur provincial
 - Sans forme prescrite par la loi
 - Doit être attesté par affidavit
 - Grève les biens-fonds du débiteur pendant 5 ans
 - N'est pas très courant

Privilèges d'aide juridique

(Commission des services d'aide juridique du Nouveau- Brunswick)

- *Loi sur l'aide juridique*
 - Certificat de privilège en vertu de l'article 44 du Règlement sur l'aide juridique
 - Formule 27
 - Remplie par le requérant lorsqu'il cède volontairement un privilège sur les biens-fonds décrits dans le certificat – il s'agit essentiellement d'une hypothèque
 - Il n'y a pas de date d'expiration – n'est pas régi par la *Loi sur les extraits de jugement et les exécutions*
 - N'est pas quittancé par la faillite – créancier garanti
 - Quittancé par le certificat de mainlevée (Formule 28)
 - Plus courant

Affidavits provenant de l'extérieur du Nouveau- Brunswick

- *Loi sur l'enregistrement*, paragraphe 44(1)

d) si la passation d'un instrument est attestée en dehors de la province, cette attestation peut se faire devant et par :

(i) un commissaire à la prestation des serments en application de la *Loi sur les commissaires à la prestation des serments* ainsi que les représentants officiels que cette loi autorise à recevoir des affidavits;

(ii) un notaire, certifiée sous son seing et son sceau officiel;

Affidavits provenant de l'extérieur du Nouveau- Brunswick

- Article 55 de la *Loi sur l'enregistrement foncier*

55(3) L'affidavit de passation d'acte et l'affidavit de passation d'acte par une corporation doivent être établis dans la forme prescrite,

(b) si l'attestation se fait à l'extérieur de la province, devant une personne autorisée par une loi quelconque de la province à recevoir un affidavit ou une déclaration à l'extérieur de la province pour utilisation à l'intérieur de celle-ci.

Affidavits provenant de l'extérieur du Nouveau- Brunswick

- Selon le paragraphe 78(1) de la *Loi sur la preuve*, les personnes ci-après sont autorisées à faire prêter serment ou à recevoir des affirmations à l'extérieur de la province, à condition que la personne exerce ses fonctions ou a la compétence ou l'autorité pour agir en cette qualité **dans le lieu où le serment, l'affirmation ou l'affidavit est déféré**, souscrit ou fait :
 - (iv) un commissaire à la prestation des serments ou toute autre personne ayant une compétence similaire,
 - (v) un notaire,

Affidavits provenant de l'extérieur du Nouveau- Brunswick

- Exigences :
 - Le bureau du fonctionnaire officiel doit être clairement indiqué avec sa signature.
 - Si le bureau et le sceau sont dans une langue autre qu'une langue officielle, qui ne peut être interprétée correctement par quelqu'un du bureau d'enregistrement foncier, une déclaration solennelle de quelqu'un qui peut interpréter la langue expliquant ce que le bureau et le sceau signifient dans une langue officielle peut être acceptée et jointe au document.
 - Le nom du fonctionnaire officiel doit être imprimé ou estampillé en caractères lisibles près de sa signature ou sa signature doit être lisible, car il peut s'avérer nécessaire de localiser cette personne aux fins de preuves si l'exécution du document est remise en question.
 - **Preuve insuffisante de passation** – En vertu du paragraphe 55(6) de la *Loi sur l'enregistrement foncier*, par dérogation aux paragraphes (1) et (2), le registraire général dès qu'il est convaincu de la passation régulière de l'instrument peut ordonner au registrateur d'enregistrer cet instrument.

Testaments notariés du Québec

- Paragraphe 23(3) de la *Loi sur l'enregistrement*

23(3) Lorsqu'un testament est un testament notarié en vertu des lois de la province de Québec ou de la république d'Afrique du sud, une copie notariée et certifiée conforme de ce testament, accompagnée d'un affidavit du fonctionnaire auprès duquel ce testament est déposé, attestant que ce testament est valide et toujours en vigueur en vertu des lois de la province ou du pays où il a été fait, peut, si elle est accompagnée d'un affidavit attestant la mort du testateur, être enregistrée au bureau de l'enregistrement de tout comté de la province, de la même façon que d'autres transferts; l'affidavit doit être souscrit devant toute personne autorisée à recevoir l'attestation de la passation d'instruments en dehors de la province; la copie notariée, une fois qu'elle est ainsi enregistrée, a le même effet que si c'était le testament original qui avait été enregistré à ce bureau.

Testaments notariés du Québec

- Exigences :
 - Une copie notariée et certifiée du testament
 - Affidavit du notaire auprès duquel le testament est déposé indiquant que le testament est valide et continue d'exister en vertu des lois du Québec
 - Affidavit prouvant le décès du testateur
- S'applique également à l'enregistrement foncier exemple - la formule 41)
- Voir le document 31534572

Formule 41 – Demande d'enregistrement d'une transmission

- *Loi sur l'enregistrement*

36 (1) Nulle partie à un instrument ne peut

(a) attester la passation d'un instrument par une autre partie, ni

(b) recevoir un affidavit de passation de l'instrument ou la légaliser.

- Règles de la Cour des successions, règle 2.02(9)

(9) Un témoin au testament ou codicille ne peut souscrire l'affidavit de passation visé au paragraphe (3) ou (6) ni l'affidavit d'état au moyen de la formule 2L devant un autre témoin au testament ou codicille.

Formule 41 – Demande d'enregistrement d'une transmission

- Nous appliquons ces dispositions à l'enregistrement foncier.
- Le commissaire à la prestation des serments qui prête serment de l'affidavit de passation d'un testament ne peut être une partie à un testament ou témoin à la passation du testament.
- On devra rejeter la formule 41 avec une telle preuve de passation.
- Il faut qu'un des témoins signe un nouvel affidavit devant un commissaire à la prestation des serments qui n'est pas partie au témoin à la passation du testament.

Propriétaires conjoints décédés

- À la conversion (Demande de premier enregistrement [DPE])
 - Voir la directive 3900-002;
 - Enregistrer le dernier testament du propriétaire conjoint survivant (pas besoin d'enregistrer le premier);
 - Indiquer le dernier propriétaire conjoint avec le mot « Biens », et l'acte de transfert constitue l'instrument habilitant. Indiquer le représentant personnel (du dernier PC) avec la mention « En fiducie », et le testament ou les lettres constituent l'instrument habilitant – pas besoin d'indiquer le premier PC;
 - Inscrire une note dans le champ « Remarques » de la DPE indiquant que l'autre PC est décédé avant le dernier, et son certificat de décès sera annexé au document de transfert subséquent ou l'avocat le conservera dans ses dossiers.

Propriétaires conjoints décédés

- Après la conversion
 - La formule 41 (Demande d'enregistrement d'une transmission) et la formule 48 (Demande de survivant)
 - La formule 41 liée au dernier propriétaire conjoint survivant est enregistrée en premier.
 - Elle comprendra la preuve de décès du dernier PC, etc.
 - Le dernier PC sera inscrit avec le mot « Biens » et le représentant personnel avec le mot « En fiducie ».
 - La formule 48 est signée par le RP du dernier PC (adapter la formulation).
 - Joindre la preuve de décès du premier PC décédé.
 - Voir le document 30913215.

Ordonnances autorisant la signature par le greffier

- *Loi sur l'organisation judiciaire, article 37*

Lorsqu'une **personne néglige ou refuse** de se conformer à un jugement ou à une ordonnance lui enjoignant de **passer un acte de transfert**, un contrat ou tout autre document ou d'endosser un effet négociable, la **Cour peut**, aux conditions qu'elle peut éventuellement fixer et qu'elle estime justes, **ordonner qu'il y soit procédé par la personne qu'elle désigne** à cet effet, dans ce cas, l'acte de transfert, le contrat ou le document ou l'instrument passé ou l'effet négociable endossé produit ses effets et peut être invoqué à toutes fins utiles **comme s'il avait été passé** ou endossé **par la personne qui avait primitivement reçu l'ordre de le passer** ou de l'endosser.

Ordonnances autorisant la signature par le greffier

- Cela se voit le plus souvent dans les ordonnances du tribunal de la famille.
- On ordonne à une partie de passer un acte de transfert ou un transfert cédant un bien, à défaut, le greffier de la cour est autorisé à le passer.
- AJOUTER le greffier comme propriétaire avec le mot « En fiducie », comme l'ordonnance l'autorise.
- NE PAS ajouter le mot « Biens » au nom de la personne (propriétaire) pour laquelle le greffier est autorisé à signer, car cette personne est encore en mesure de signer.

Ordonnances de nomination d'un curateur

- *Loi sur les personnes déficientes*

La Cour peut rendre des ordonnances en ce qui concerne la garde des **incapables mentaux et l'administration de leurs biens**; ces ordonnances produisent leurs effets, immédiatement en ce qui concerne la garde de la personne et au moment de la constitution de la garantie par le curateur pour ce qui est de la garde des biens.

Ordonnances de nomination d'un curateur

- AJOUTER le curateur/fiduciaire (il peut s'agir d'une personne, d'une compagnie de fiducie ou du curateur public) comme propriétaire avec la mention « En fiducie », comme l'ordonnance l'exige.
- AJOUTER le mot « Biens » au nom de la personne mentalement incapable (propriétaire) pour laquelle le curateur a été nommé.
- Dans le cas des ordonnances visant le curateur public, INSCRIRE le nom « Chantal Landry » avec la mention « En fiducie ».

Procurations

- Nous n'enregistrons **que** les originaux, en raison de l'exposition à la fraude.
- Exception: Si la procuration originale est enregistrée dans un autre juridiction, nous accepterons une copie certifiée par le greffier de cette juridiction.
- Si elle est enregistrée sous la *Loi sur l'enregistrement*, on peut l'utiliser pour transférer (ou céder d'une toute autre manière) une propriété dans le système d'enregistrement foncier situé **dans ce comté.**
- Nous encourageons les gens à l'enregistrer sous la *Loi sur l'enregistrement* plutôt que dans le système « général » d'enregistrement foncier, où on ne peut pas faire de recherche par cédant.

Procurations

- Il n'est pas nécessaire de remplir la formule 44 comme preuve de passation pour la faire enregistrer dans le système d'enregistrement foncier (toute preuve adéquate suffira).
- Si une procuration doit être enregistrée sous la *Loi sur l'enregistrement* et que sa passation est effectuée à l'extérieur du Nouveau- Brunswick, la preuve de passation doit respecter les alinéas 44(1)(b) ou (d) de la *Loi sur l'enregistrement*.
 - Un notaire, mais pas un commissaire à la prestation des serments.

Détenteur de charge habilité par une DPE

- Intérêt non enregistré
 - Exemple - des lignes de transport d'électricité sans concession documentée ou enregistrée
- Il faut inclure une explication dans le champ « Remarque » de la DPE.
- Ces cas devraient normalement être assez rares.

Rectifications des titres

- La formule 49 originale doit être envoyée à Serge ou à Patrick.
- S'il s'agit d'une question visée par le paragraphe 69(a) de la *Loi sur l'enregistrement foncier*, la formule 49 de consentement n'est pas nécessaire, un courriel suffit.

Le registrateur peut

(a) sous réserve des règlements, annuler une inscription du registre des titres qui, à son avis, n'affecte plus le titre de bien-fonds qu'elle concerne;

- Une charge est enlevée par l'effet d'une loi
 - Jugements (5 ans), cessions et cessions de loyers (une fois l'hypothèque quittancée), hypothèques (fusion), revendications de privilège (pas d'enregistrement de Certificat d'affaire en instance [CAI]) dans les 90 jours).