



## Observations du registrateur général

Assemblée de la mi-hiver de l'ABC

Patrick Windle – registrateur général adjoint des titres de biens-fonds

Le samedi 6 février 2015



# Comment trouver l'information

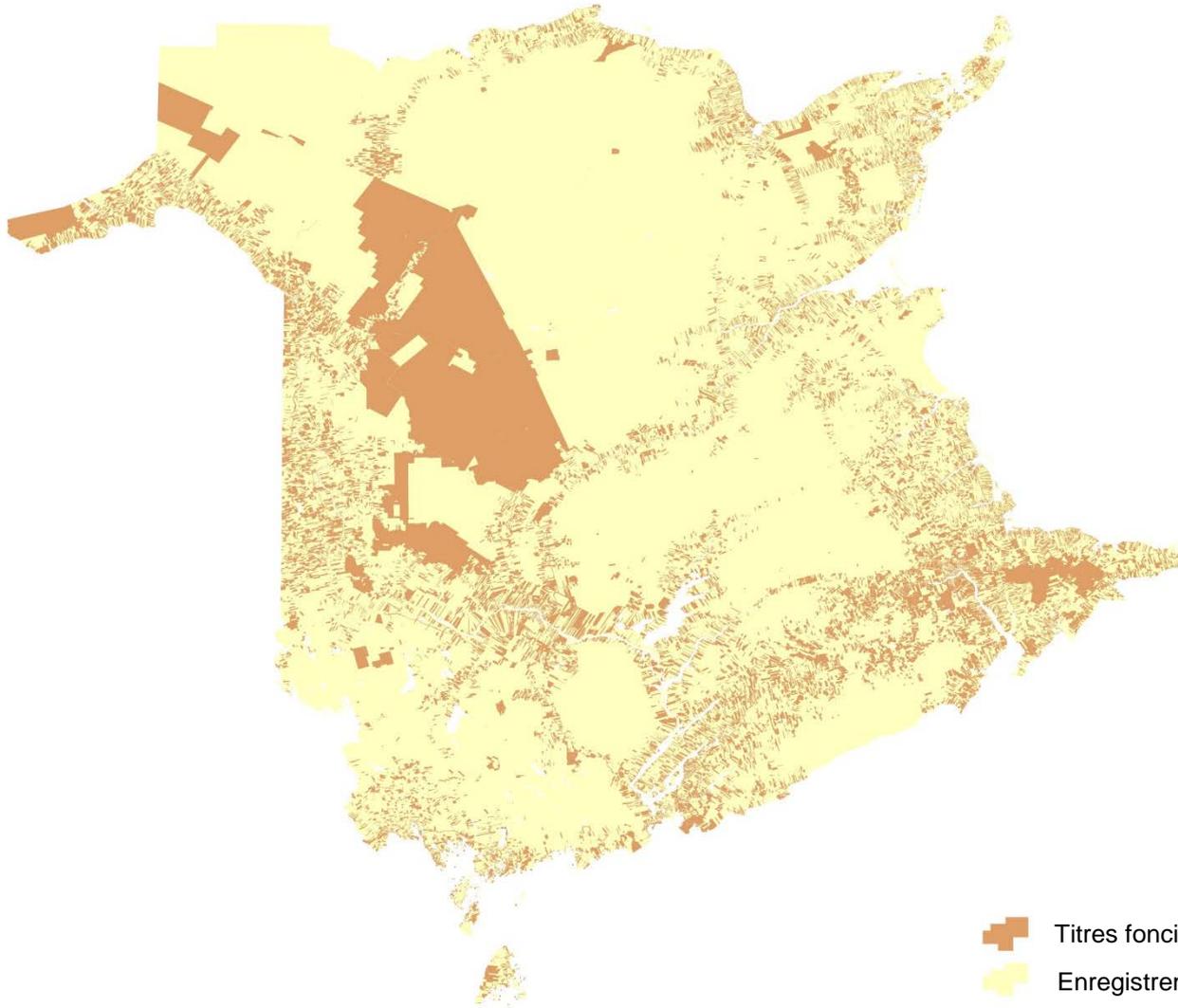
<https://www.pxw1.snb.ca/snb7001/f/2000/2400f.asp>



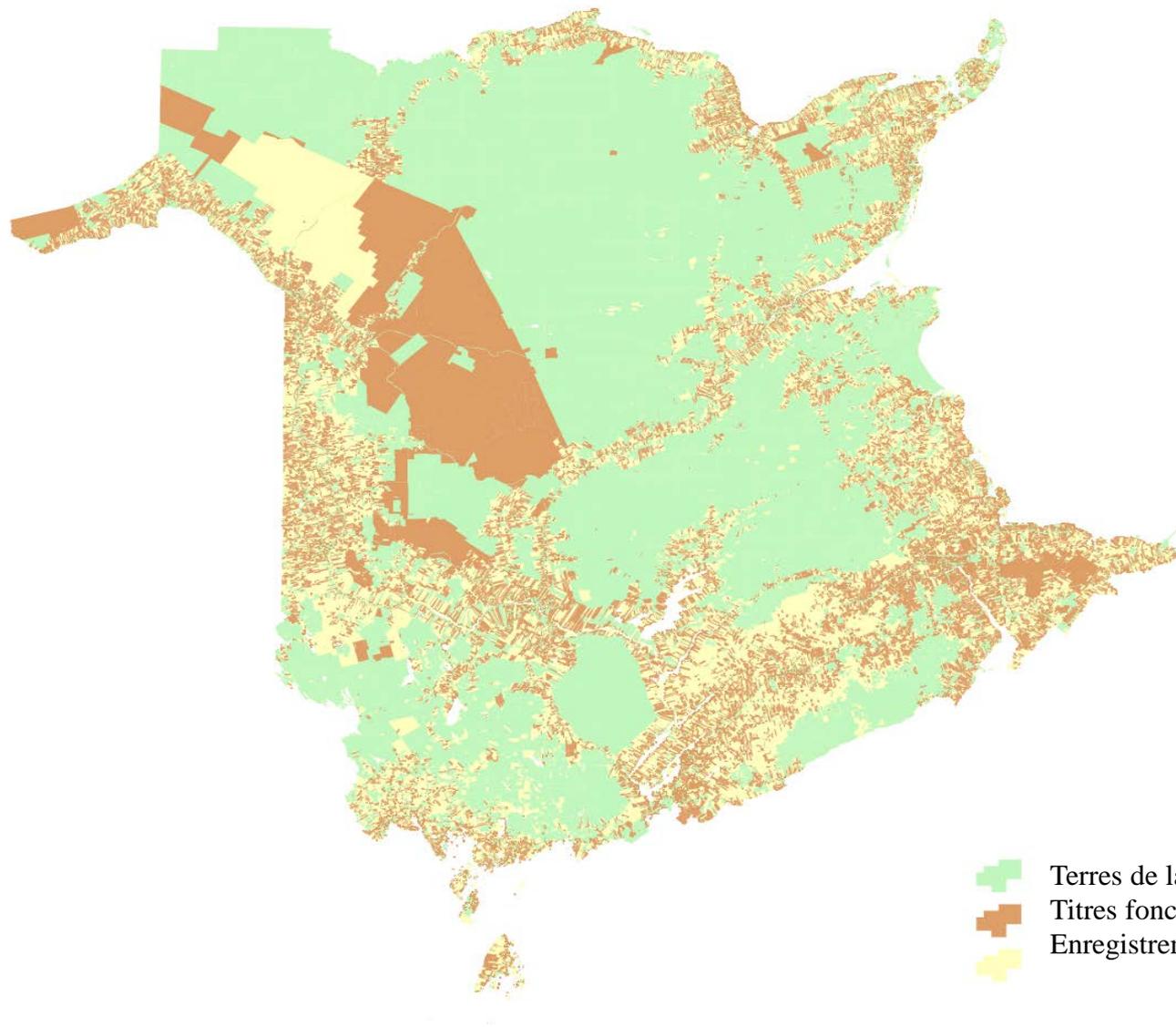
The screenshot shows the 'Registre foncier' website. At the top right, there are links for 'snb.ca' and 'English'. The main heading is 'Registre foncier'. Below it, a list of menu items is displayed, with red arrows pointing to the following items: 'Communiqués et nouvelles', 'Présentation électronique', and 'Directives'. Other menu items include 'PLANET', 'Régime des titres fonciers', 'Formulaires du client/ l'info de compte', 'La cartographie foncière au N.-B.', 'Produits, services et droits', 'Lois et règlements du N.-B.', 'Commande d'un certificat d'impôt foncier', 'Enregistrement des biens personnels', 'Produits relatifs aux relevés géodésiques', 'Assistance', 'Communiquez', and 'Sondage sur la satisfaction de la clientèle'. On the right side, there is a section for 'Services d'enregistrement et de cartographie' with the text 'L'accès en ligne - Heures d'affaires : du lundi au dimanche de 7h00 a.m. à minuit'. The background of the screenshot features a row of old, leather-bound books and a laptop displaying a map of a city grid.

# Statistiques sur les titres fonciers (en date du 16 janvier 2015)

Comté	Titres fonciers	Titres fonciers non obtenus	Actifs	% de TF
Albert	13 306	5 140	18 669	71,27 %
Carleton	10 423	13 986	24 409	42,70 %
Charlotte	11 169	15 356	26 526	42,11 %
Gloucester	28 794	41 775	70 569	40,80 %
Kent	14 238	19 291	33 529	42,46 %
Kings	25 229	22 068	47 299	53,34 %
Madawaska	12 400	13 782	26 182	47,36 %
Northumberland	16 717	27 616	44 333	37,71 %
Queens	6 067	9 944	16 011	37,89 %
Restigouche	10 536	15 051	25 587	41,18 %
Saint John	22 055	14 109	36 164	60,99 %
Sunbury	9 026	7 102	16 128	55,96 %
Victoria	7 404	10 550	17 954	41,24 %
Westmorland	52 972	31 448	84 421	62,75 %
York	32 447	25 822	58 270	55,68 %
Totaux provinciaux	272 783	273 040	546 051	49,96 %



-  Titres fonciers
-  Enregistrement



- Terres de la couronne
- Titres fonciers
- Enregistrement

# Faillite

- Bulletin ***Faillite et enregistrement foncier***,  
23 avril 2013
  - [https://www.pxw1.snb.ca/snb7001/e/PDF/News2013-04\\_3-E.pdf](https://www.pxw1.snb.ca/snb7001/e/PDF/News2013-04_3-E.pdf)
- Enregistrement de la faillite et inscription du syndic en tant que propriétaire
- Effet sur la propriété conjointe
- Retrait des jugements
- Transfert par le syndic
- Retour du titre de propriété au failli

# Propositions

## Retrait des jugements

- *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, partie III, articles 50 – 66.12

### Option 1

- Enregistrer le certificat de dépôt d'une proposition.
  - L'administrateur/le syndic est ajouté à titre de charge.
- Enregistrer le Certificat d'exécution intégrale d'une proposition (formule 46 du BSF) accompagné d'un certificat de conséquence (juridique) signé par un avocat souscripteur qui nous demande de radier le jugement du registre des titres.
  - Retirer l'administrateur/le syndic et le jugement.

# Propositions

## Retrait des jugements

### Option 2

- Demander au propriétaire de déposer un affidavit de réponse conformément à l'article 43 de la *Loi sur l'enregistrement foncier* dans lequel il jurerait que le jugement n'est plus exécutoire en raison du fait que la proposition a été déposée et exécutée (et que le créancier sur jugement donné était lié).
  - Un avis est envoyé au créancier sur jugement qui aurait alors 30 jours (le délai sera de 90 jours dans la nouvelle *Loi sur exécution forcée des jugements pécuniaires*) pour enregistrer une ordonnance indiquant que, en réalité, le jugement demeure exécutoire. Si aucune ordonnance de ce genre n'est enregistrée, nous révoquerions le jugement à l'expiration du 40<sup>e</sup> jour suivant l'enregistrement de l'affidavit de réponse.

# Propositions

## Retrait des jugements

### Option 3

- Le créancier sur jugement signe soit un Retrait de jugement (formule 36.1), soit un Consentement à la rectification (formule 49).
  - Souvent impossible.

# Avis de sûreté (objets fixés à demeure)

- ***Loi sur les sûretés relatives aux biens personnels*** (L.N.-B. de 1993, ch. P-7.1)

## Article 49 – enregistrement

- Enregistrement de la formule 1 (sûreté relative aux biens personnels) au registre de biens-fonds.
- Modification, subordination, renouvellement, mainlevée au moyen de la formule 2 (sûreté relative aux biens personnels).
- Si l'avis de sûreté a une date d'expiration, il peut être radié du registre des titres conformément au paragraphe 49(9).

# Avis de sûreté (objets fixés à demeure)

## Article 36 – priorités

36(2) **Sauf** disposition contraire de l'article 30 et des paragraphe (3), (4) et (9), une sûreté qui grève des objets au plus tard au moment où ceux-ci deviennent des objets fixés à demeure prime, pour ce qui est des objets, une revendication relative à ces objets faite par une personne ayant un intérêt dans le bien-fonds.

36(3) Une sûreté visée au paragraphe (2) est subordonnée à l'intérêt d'une personne qui acquiert moyennant contrepartie un intérêt dans le bien-fonds après que les objets sont devenus des objets fixés à demeure, y compris un cessionnaire moyennant contrepartie de l'intérêt d'une personne ayant un intérêt dans le bien-fonds au moment où les objets sont devenus des objets fixés à demeure, si l'intérêt est acquis sans fraude et avant qu'un avis de la sûreté ne soit enregistré conformément à l'article 49.

# Avis de sûreté (objets fixés à demeure)

36(4) Une sûreté visée au paragraphe (2) est **subordonnée** à l'intérêt d'une personne ayant une **hypothèque enregistrée sur le bien-fonds** qui, **après que les objets sont devenus des objets fixés à demeure**,

- a) fait une **avance** en vertu de l'hypothèque, mais **uniquement à l'égard de cette avance**,
- b) obtient une **ordonnance de vente ou de forclusion**, ou
- c) **signifie un avis de vente au débiteur hypothécaire** en vertu d'un pouvoir de vente conféré par l'hypothèque enregistrée ou en vertu de l'article 45 de la *Loi sur les biens*, [ajouté en 2004]

sans fraude et **avant que l'avis de la sûreté sur les objets fixés à demeure ne soit enregistré conformément à l'article 49.**

36(9) Une sûreté qui grève des objets **auparavant, lorsque ceux-ci deviennent des objets fixés à demeure ou plus tard**, est **subordonnée** à l'intérêt d'un créancier du débiteur qui fait enregistrer un extrait de **jugement** visant le bienfonds dans les registres du bureau de l'enregistrement de biens-fonds compétent ou le registre des titres du bureau d'enregistrement foncier compétent en vertu de la *Loi sur les extraits de jugement et les exécutions* **avant que l'avis de sûreté sur des objets fixés à demeure ne soit enregistré conformément à l'article 49.**

# Nouveaux documents pour présentation électronique

- Obligatoire depuis le 9 septembre 2013
- Formule 23
  - Cession d'hypothèque
  - Cession de bail
  - Cession de charge
  - Autre cession
- Formule 48 – 48.1
  - Demande de survivant(s)

# Nouveaux documents pour présentation électronique

- Liens vers les renseignements

Présentation électronique de nouveaux documents – avocats, avril 2013

[https://www.pxw1.snb.ca/snb7001/e/PDF/News2013-04\\_2-E.pdf](https://www.pxw1.snb.ca/snb7001/e/PDF/News2013-04_2-E.pdf)

Présentation électronique de nouveaux documents – institutions financières, avril 2013

[https://www.pxw1.snb.ca/snb7001/e/PDF/News2013-04\\_1-E.pdf](https://www.pxw1.snb.ca/snb7001/e/PDF/News2013-04_1-E.pdf)

Renseignements au sujet de la présentation électronique de nouveaux documents, juin 2013

<https://www.pxw1.snb.ca/snb7001/e/PDF/News2013-06-E.pdf>

Aperçu de la présentation électronique – registre foncier (tutoriels offerts)

<https://www.pxw1.snb.ca/snb7001/f/2000/2401f.asp>

# Nouveaux documents pour présentation électronique

- Une cession ne vise qu'une cession absolue d'un instrument déjà enregistré – et non une cession à titre de sûreté.
  - P. ex. cession de loyer, cession de bail par le propriétaire à la banque.
- Dans une situation où tous les propriétaires conjoints décèdent après la conversion, la demande de survivant(s) et la demande d'enregistrement d'une transmission (formule 41) doivent être présentées ensemble au moyen de formulaires en format papier. Si les deux formules sont envoyées ensemble sur papier, aucune exemption ne sera nécessaire

# Loi sur l'exécution forcée des jugements pécuniaires

**Loi sur l'exécution forcée des jugements pécuniaires**, L.N.-B. de 2013, ch. 23

**Loi sur l'exécution forcée des jugements pécuniaires**, L.N.-B. de 2013, ch. 23 – modifications corrélatives à la *Loi sur l'enregistrement foncier*

- L'enregistrement d'un jugement au registre foncier demeure en vigueur pendant quinze ans après la date du jugement – *Loi sur l'exécution forcée des jugements pécuniaires* paragraphe 22(3).
- Peut être enregistré contre un parmi plusieurs propriétaires et sur les détenteurs de droit de tenure à bail ou d'intérêt viager – *Loi concernant la Loi sur l'exécution forcée des jugements pécuniaires*, alinéa 18(1)c).

# Loi sur l'exécution forcée des jugements pécuniaires

- Un jugement enregistré sur un propriétaire conjoint décédé est inexécutoire contre l'intérêt du propriétaire conjoint survivant si la propriété conjointe n'est pas disjointe avant le décès – *Loi concernant la Loi sur l'exécution forcée des jugements pécuniaires*, paragraphe 18(3).
- Un jugement enregistré sur un propriétaire conjoint est exécutoire contre l'intérêt complet du propriétaire conjoint à la suite du décès de l'autre propriétaire conjoint si la propriété conjointe n'est pas disjointe avant le décès – *Loi concernant la Loi sur l'exécution forcée des jugements pécuniaires*, paragraphe 18(4).
- Le délai pour obtenir une ordonnance de la cour prolongeant la période du jugement conformément à l'article 43 de la *Loi sur l'enregistrement foncier* est passé de 30 à 90 jours – *Loi concernant la Loi sur l'exécution forcée des jugements pécuniaires*, alinéa 18(5)c).

# Quittance de documents liés à l'hypothèque

- Modifications, cessions, cessions de loyer, cessions de priorité.
- Si l'hypothèque a fait l'objet d'une quittance, mais que les instruments connexes n'en font pas l'objet en même temps, ils ne pourront pas faire l'objet d'une quittance par présentation électronique par la suite.
- Assurez-vous de cliquer sur les documents qui doivent être supprimés à la suite de la quittance de l'hypothèque, même si le document de quittance ne cite aucun document à part l'hypothèque.
- Une autre possibilité consiste à ajouter une note dans la case « remarques » pour qu'ils soient retirés comme effet de la quittance de l'hypothèque.

# Exemptions, conversion

Afin de réduire les formalités administratives et de rationaliser l'enregistrement de certains types d'instruments ou de documents, en vertu du paragraphe 2(5) de la *Loi sur l'enregistrement foncier*, les circonstances suivantes seront réputées satisfaire le registraire général qu'un instrument ou un document doit être inscrit en vertu de la *Loi sur l'enregistrement*.

Voici les circonstances dans lesquelles un titre de propriété (formules A13, A13.1 et A13.2) peut être présenté aux fins d'inscription sous le régime d'enregistrement :

1. un titre de propriété lorsque la contrepartie est inférieure ou égale à 5 000 \$.
2. un titre de propriété cédé entre conjoints à la séparation.
3. un titre de propriété cédé au créancier hypothécaire à la suite d'une vente par créancier hypothécaire.
4. un titre de propriété cédé du syndic au créancier hypothécaire.
5. un titre de propriété cédé du débiteur hypothécaire au créancier hypothécaire.
6. un titre de propriété lorsque, pour des raisons de procédure, un avocat a entrepris de convertir le titre du bien-fonds en cause dans les 30 jours de son enregistrement.
7. un titre de propriété si le titre du bien-fonds en cause ne peut être converti au régime des titres fonciers à cause de problèmes liés au titre.

## Processus

- Le titre de propriété doit être présenté avec une lettre d'accompagnement.**
- Pour les circonstances aux points 1 à 5**, une simple explication des circonstances invoquées doit être présentée.
- Pour les circonstances au point 6**, un engagement de convertir la parcelle dans les trente jours doit être inclus.
- Pour les circonstances au point 7**, une explication détaillée des problèmes liés au titre doit être incluse.

À la condition de satisfaire les circonstances et les critères relatifs au processus susmentionnés, le titre de propriété peut être présenté aux fins d'enregistrement au bureau du registre foncier local.

Les renseignements susmentionnés s'appliquent également à une hypothèque (formules A15 et A15.1), le cas échéant.

# Descriptions pour Demande répertoire NID, graphiques

- Ne pas décrire d'après les cartes graphiques, surtout avec les mesures selon la représentation graphique.
- La représentation cartographique n'est pas fiable.
- Consulter le cartographe pour savoir quelle serait la meilleure méthode à suivre.
- Vous aurez peut-être besoin de faire affaire avec un arpenteur pour préparer une nouvelle description.
- Les descriptions historiques adéquates (qui ne sont pas trop vagues) ne devraient pas être modifiées pour désigner les NID/propriétaires.

# Condos : Enregistrement de charges financières

- Une charge financière n'est pas enregistrable à l'encontre des parties communes d'une propriété condominiale, article 17 de la *Loi sur la propriété condominiale*.
- Hypothèques, jugements, privilèges des constructeurs.
- S'ils sont enregistrés pas erreur, une rectification permettra de les supprimer du titre.
- Lors de la conversion, les hypothèques sur le projet entier n'apparaîtront pas comme une charge grevant la partie commune.

# Condos : Hypothèque de parties privatives d'un condominium en vertu de la *Loi sur l'enregistrement*

- Vous devez utiliser la formule A15, comme vous l'auriez fait conformément à la *Loi sur l'enregistrement*.
- La formule 15 Hypothèque sera refusée pour les parties privatives d'un condominium dont le titre n'est pas enregistré sous le régime des titres fonciers.

# Exemptions de taxe sur le transfert

- Article 6 de la ***Loi de la taxe sur le transfert de biens réels*** et article 3 du ***Règlement général***.
- Nous ne signons pas l'affidavit ou le CDV, c'est votre client ou vous-même qui le faites.
- Nous exercerons beaucoup de discrétion au moment de déterminer si vous êtes exemptés ou non.
- N'hésitez pas à demander l'avis du ministère des Finances.
- Nous sommes de simples percepteurs d'impôts au nom de ce Ministère.

# Décès de propriétaires conjoints

- Lors de la conversion (DPE)
  - Consulter la directive 3900-002.
  - Enregistrer le testament du dernier propriétaire conjoint survivant (inutile d'enregistrer celui du premier).
  - Refléter le dernier propriétaire conjoint survivant avec la précision « Biens » pour lequel l'acte de transfert constitue l'élément habilitant et le représentant personnel (du dernier propriétaire conjoint) avec la précision « en fiducie » pour lequel le testament ou les lettres constituent l'élément habilitant; inutile de refléter le premier propriétaire conjoint.
  - Ajouter une remarque dans le champs des remarques de la DPE que l'autre propriétaire conjoint a précédé au dernier et qu'une preuve de décès sera jointe à tout transfert subséquent ou que l'avocat a la preuve dans ses dossiers.

# Décès de propriétaires conjoints

- Après la conversion
  - Il faut fournir à la fois la formule 41 (Demande d'enregistrement d'une transmission) et la formule 48 (Demande de survivant).
  - La formule 41 relative au dernier propriétaire conjoint survivant est enregistrée en premier.
    - Une preuve de décès du dernier propriétaire conjoint et d'autres documents seront joints.
    - Ainsi, le dernier propriétaire conjoint sera désigné par « biens » et le représentant personnel, par « en fiducie ».
  - Le représentant personnel du dernier propriétaire conjoint signe la formule 48 (adapter la formulation).
    - Joindre la preuve de décès du premier propriétaire conjoint décédé.
    - Voir le document 30913215.

# Baux expirés en vertu de la LEF

- Article 16 du *Règlement général* de la LEF

16 Le registrateur peut radier du registre des titres, l'inscription d'un bail

- a) quand la renonciation de ce bail est enregistrée, ou
- b) un mois après l'expiration de la durée du bail, **s'il ne contient pas une option de renouvellement.**

- Si le bail contient une option de renouvellement, celle-ci ne peut être radiée au moyen d'une rectification même si l'option est expirée.
- Vous pouvez soit enregistrer une Renonciation (formule 22), soit obtenir une déclaration statutaire du propriétaire/propriétaire-bailleur précisant que le locataire a abandonné la possession des lieux à telle ou telle date, qu'aucun paiement de bail n'a été versé ou accepté depuis et que le propriétaire-bailleur a accepté la renonciation et a mis fin à la durée du bail; il s'agit essentiellement d'une renonciation par acte ou effet de la loi.

# Mainlevée d'hypothèques

- Les titres fonciers sont propres à un NID :

10.3(2) Lorsqu'un bien-fonds est décrit dans un instrument enregistré par un renvoi à un numéro d'identification approuvé, le bien-fonds visé est le **bien-fonds décrit dans la description adjointe à ce numéro d'identification au moment de l'enregistrement de l'instrument.**

- Effectuer une mainlevée d'hypothèque sur une parcelle souche ne la radie pas des NID dont les lots sont issus.
- Il faut enregistrer une mainlevée sur les NID subdivisés.

# Droits prescriptifs

- L'article 5 du *Règlement sur la banque de données NID* exige un renvoi à un plan ou à un document.
- Plus de droits prescriptifs dans les descriptions dans le système de Demande répertoire NID.
- Le propriétaire d'un fonds servant ne participe pas à la détermination d'une occupation continue, ouvert et notoire par le propriétaire du fonds dominant.

# Paragrapes 17(2) et (3) de la LEF

17(2) Toute personne qui, avant la date du premier enregistrement du titre de propriété en vertu de la présente loi, avait l'usage et la jouissance d'un droit d'accès ou d'un droit de passage qui n'est pas enregistrée à l'encontre d'une parcelle de bien-fonds enregistrée, peut s'adresser à la cour pour obtenir redressement.

17(3) Après avoir étudié la demande présentée en vertu du paragraphe (2), la cour peut accorder redressement et, sans restreindre la portée générale de ce qui précède peut :

(a) ordonner la rectification du registre des titres pour qu'y figure le droit d'accès ou le droit de passage;

...

Affaire récente : *Delong c. Varney*, 2015 NBBR 31 (CanLII)

<http://www.canlii.org/en/nb/nbqb/doc/2015/2015nbqb31/2015nbqb31.html>

# Propriété par testament dans les demandes de premier enregistrement de titre

- L'article 25 de la *Loi sur l'enregistrement* permet l'enregistrement d'un testament.
- Article 18 de la *Loi sur les dévolutions des successions* :  
Nonobstant toute autre disposition de la présente loi, si un testament est transcrit à un bureau de l'enregistrement, ainsi qu'il est prévu à l'article 25 de la *Loi sur l'enregistrement*, **cette transcription a pour effet de transmettre les biens réels légués par le testament au bénéficiaire du legs à concurrence des droits ainsi légués**, mais ces biens réels sont assujettis aux dispositions de la *Loi sur la Cour des successions*.
- La directive 3900-002 a été modifiée en juillet 2014 pour permettre l'option de refléter les bénéficiaires en vertu du testament à titre de propriétaires, sans précisions, pour lesquels le testament de la personne décédée constitue l'instrument habilitant, si l'avocat certifiant le titre estime qu'ils sont, en effet, les propriétaires.

# Documents non standard

- S'il existe une formule réglementaire, utilisez-la.
- Formules d'enregistrement par rapport aux formules de titres fonciers.
- Si vous utilisez une formule réglementaire comme point de départ pour créer un document non standard, veuillez supprimer les mentions du numéro de formule et les articles de la loi qui ne sont pas pertinents.
- Exigences de base liées aux titres fonciers :
  - Noms selon les appellations conventionnelles
  - Adresse municipale
  - Preuve d'exécution du titre foncier
  - Aucune annexe « A » avec description de parcelle
  - Certificat de conséquences juridiques

# Certificat de conséquences juridiques

- Soyez clairs en ce qui concerne les conséquences du document sur le titre, à savoir ce à quoi ressemblera le CPE à la suite de l'enregistrement du document.
- Reflétez le détenteur d'intérêt, le type d'intérêt, l'adresse municipale, la déclaration des droits qui doit être ajoutée à la description, etc.
- Ne laissez pas au personnel le soin d'en faire l'interprétation.

# Le CPE après l'enregistrement

- Veuillez passer en revue le CPE après l'enregistrement pour faire en sorte que les conséquences prévues soient reflétées sur le titre.
- Si l'hypothèque est enregistrée et ne figure pas au titre, veuillez nous aviser immédiatement et nous l'ajouterons sur-le-champ.

# Rectifications des titres

- Les originaux des formules 49 doivent être envoyés à Serge ou à Patrick.
- Nul besoin d'envoyer la formule 52, nous nous en chargeons.
- La signature de la personne qui profite de la charge est celle qui compte.
- S'il s'agit d'une question visée par l'alinéa 69a) de la *Loi*, la formule 49 de consentement n'est pas nécessaire; courriel.
  - La charge est retirée par effet de la loi.
  - Jugements (cinq ans), cessions et cessions de loyer (suivant la mainlevée de l'hypothèque), hypothèques (fusion), revendications de privilège (aucune RP dans les 90 jours).

**Avez-vous des questions?**