

Annexe A

ENTENTE D'ADHÉSION

PROTOCOLE D'ENTENTE signé le _____ jour de _____, _____

ENTRE:

_____, membre du Barreau du Nouveau-Brunswick, exerçant la profession d'avocat au _____, dans la province du Nouveau-Brunswick (ci-après appelé « le souscripteur »),

D'UNE PART,

-et-

SERVICES NOUVEAU-BRUNSWICK, personne morale dûment constituée en vertu des lois de la province du Nouveau-Brunswick, ayant un bureau dans la cité de Fredericton, province du Nouveau-Brunswick (ci-après appelée « la Corporation »),

D'AUTRE PART.

ATTENDU QUE:

- a) le Barreau du Nouveau-Brunswick (« le Barreau ») et la Corporation ont conclu une entente datée du 4 février 1999 tel que modifiée (« l'entente cadre ») concernant la participation du Barreau et de ses membres en règle assurés à la mise en œuvre d'un régime d'enregistrement foncier dans la province du Nouveau-Brunswick conformément à la *Loi sur l'enregistrement foncier*;
- b) l'entente cadre prévoit que les membres éligibles du Barreau signeront une entente d'adhésion avec la Corporation afin de définir la relation entre la Corporation et le souscripteur ainsi que leurs obligations respectives, et de fixer les conditions selon lesquelles le souscripteur pourra soumettre des demandes et des certificats à la Corporation, conformément à la *Loi sur l'enregistrement foncier*;

- c) le souscripteur et la Corporation conviennent que les conditions énoncées aux présentes régissent la présentation des demandes, les modalités et la délivrance des certificats, comme le prévoient l'entente cadre ainsi que les présentes;

PAR LES PRÉSENTES, compte tenu de ce qui précède et en contrepartie des ententes et engagements réciproques énoncés ci-après et autres bonnes et valables contreparties, dont quittance pour autant, les parties conviennent de ce qui suit :

1. Interprétation

1.1 Dans la présente entente,

- a) «Loi» désigne la *Loi sur l'enregistrement foncier*, ch. L-1.1 des Lois révisées du Nouveau-Brunswick, modifiée par le chapitre 38 des Lois du Nouveau-Brunswick, 1998;
- b) « entente » désigne la présente entente ainsi que toute entente qui s'y ajoute, la modifie ou la ratifie;
- c) « NID apparent » désigne le NID qui identifie une parcelle visée par un titre ou une demande, de l'avis d'un membre éligible;
- d) « certificat de conséquences juridiques » désigne une déclaration faite par le souscripteur lors de l'enregistrement de tout instrument conformément à la Loi qui a pour but de certifier l'effet de l'instrument sur le certificat de propriété enregistrée existant;
- e) « certificat de titre » désigne un certificat de titre délivré en vertu de l'alinéa 11(2)(b) de la Loi;
- f) « carte foncière numérique » désigne la représentation graphique de parcelles qui est compilée en permanence par la Corporation, conformément aux Normes de cartographie foncière du Nouveau-Brunswick qui figurent au chapitre 6 des Normes en matière d'information sur les terres et les eaux du Nouveau-Brunswick;
- g) « éligibilité » désigne la qualité d'un membre éligible;
- h) « membre éligible » désigne un membre actif
- i) qui n'est pas suspendu,

- ii) qui n'a pas été radié du tableau de l'ordre,
 - iii) qui est à jour dans tous ses paiements au Barreau,
 - iv) qui a acquitté les droits prescrits relativement à la police obligatoire d'assurance responsabilité, conformément à l'article 83 des Règles générales de la *Loi sur le Barreau, 1996*, et
 - v) dont l'exercice n'est pas assujéti à une restriction ou à une condition imposée par le Barreau ou l'un de ses comités en vertu de la partie 10 (discipline et compétence) de la *Loi sur le Barreau, 1996* interdisant au membre d'exercer le droit des biens;
-
- i) « membre » désigne tout membre du Barreau;
 - j) « base de données sur les attributs des parcelles » désigne une base de données contenant des renseignements sur l'emplacement de la parcelle, le nom des titulaires d'intérêts, de l'information sur les instruments et d'autres données connexes associées à un NID;
 - k) « NID » désigne un identificateur qui permet de distinguer une parcelle sur une carte foncière numérique ou dans la base de données sur les attributs des parcelles;
 - l) « droit des biens » désigne le droit régissant les biens réels;
 - m) « normes » désigne les normes, règles, pratiques et directives établies et rendues publiques lorsqu'il y a lieu par le Barreau en ce qui concerne l'exercice du droit des biens par ses membres;
 - n) « attestation de concordance » désigne une attestation qui accompagne une demande formulée par le souscripteur en vertu du paragraphe 10.1(2) de la Loi dans le but d'associer la description d'une parcelle à un identificateur de parcelle, dans laquelle le souscripteur déclare qu'il a examiné la carte foncière numérique à jour pour la parcelle et qu'il est satisfait que la carte foncière numérique semble illustrer convenablement la description de la parcelle faisant l'objet de la demande;
 - o) « souscripteur » désigne tout membre éligible qui a conclu une entente d'adhésion;
 - p) « entente d'adhésion » désigne une entente essentiellement semblable à la présente qui a été conclue entre un adhérent et la Corporation; et

- q) « accessible sur Internet » signifie communiqué de façon électronique sur Internet.

1.2 Les sous-titres ont été insérés pour la commodité des parties et ne doivent pas servir à interpréter la présente entente.

1.3 Toutes les sommes mentionnées dans la présente entente sont exprimées en devises canadiennes.

1.4 Selon le contexte, le singulier comprend le pluriel et vice versa, et le genre masculin comprend le genre féminin et vice versa.

2. **Déclarations du souscripteur**

2.1 Le souscripteur déclare et garantit à la Corporation

- a) qu'il est un membre éligible et qu'il maintiendra son éligibilité;
- b) qu'il est familier avec les normes et qu'il s'y conformera; et
- c) qu'il maintiendra une police d'assurance responsabilité professionnelle supplémentaire relativement à toute réclamation formulée à son endroit par la Corporation conformément à l'article 3.1 de l'entente cadre.

2.2 Le souscripteur reconnaît que l'inobservation des conditions de la présente entente ainsi que des Règles et directives sur l'arbitrage prévues par l'article 4.1 de l'entente cadre peut

- a) priver le souscripteur d'une partie ou de l'ensemble de la protection et des avantages que lui procure l'entente cadre, y compris l'acceptation par la Corporation de certificats de conséquences juridiques ainsi que le droit de soumettre des documents accessibles sur Internet, notamment des demandes d'approbation de NID en vertu de l'article 10.2 de la Loi et des demandes de premier enregistrement sous le régime du paragraphe 11(1) de la Loi; et
- b) donner droit à la Corporation de porter plainte contre le souscripteur devant le registraire des plaintes en vertu de l'article 41 de la *Loi sur le Barreau, 1996*.

3. **Documents accessibles sur Internet**

3.1 Le souscripteur présentera sous forme de documents accessibles sur Internet les demandes d'approbation de NID en vertu de l'article 10.2 de la Loi et les demandes de premier enregistrement sous le régime du paragraphe 11(1) de la Loi.

3.2 Les documents accessibles sur Internet soumis par le souscripteur devront contenir une déclaration indiquant que le souscripteur a obtenu tous les affidavits et documents exigés par la Loi ainsi que par la *Loi sur l'enregistrement* ou par les règlements adoptés en vertu de celles-ci. Ladite déclaration sera irréfutable et aura la même force exécutoire que si elle était faite conformément à la *Loi sur la preuve*, L.R.N.-B. 1973, ch. E-11.

3.3 Les parties aux présentes conviennent que la Corporation pourra se servir de la technologie ICP (signatures encryptées) ou d'un moyen semblable pour ses documents accessibles sur Internet transmis.

4. Descriptions et identificateurs de parcelle

4.1 Lorsqu'il soumet une demande d'approbation du NID d'une parcelle en vertu du paragraphe 10.1(2) de la Loi, le souscripteur certifie

- a) que la description de la parcelle est conforme aux normes en matière de descriptions prescrites par la Loi; et
- b) que le transfert de l'intégralité de la parcelle ne contrevient pas à la *Loi sur l'urbanisme*.

4.2 Si le souscripteur ne peut produire un certificat conforme aux paragraphes 4.1a) et 4.1b), il ne doit pas soumettre la demande d'approbation du NID en vertu du paragraphe 10.1(2) de la Loi avant d'avoir remédié aux lacunes présentes.

4.3 Sous réserve de l'article 4.4, l'attestation de concordance doit faire partie des documents accessibles sur Internet soumis avec chaque demande présentée par le souscripteur en vertu du paragraphe 10.1(2) de la Loi, et elle doit être formulée comme suit :

«J'ai examiné la carte foncière numérique à jour pour la parcelle faisant l'objet de la présente de demande et je suis satisfait qu'elle semble illustrer convenablement la description de ladite parcelle»

4.4 Le souscripteur est dispensé de produire l'attestation de concordance lorsqu'il présente une demande d'approbation du NID d'un condominium ou

d'une parcelle qui relève du domaine aérien.

5. Certificat de conséquences juridiques

5.1 Tous les instruments ou séries d'instruments qui visent le même NID et qui sont présentés par le souscripteur en vue de l'enregistrement en vertu de la Loi doivent être accompagnés d'un certificat de conséquences juridiques faisant état de leurs effets juridiques sur le certificat de propriété enregistrée existant.

5.2 Le certificat de conséquences juridiques peut être produit sous forme d'une ébauche du certificat de propriété enregistrée qui sera délivré immédiatement après l'enregistrement de l'instrument ou de la série d'instruments.

5.3 Le nouveau certificat de propriété enregistrée produit à la suite de l'enregistrement d'un instrument ou d'une série d'instruments sera fondé sur le certificat de conséquences juridiques soumis par le souscripteur.

5.4 Par dérogation à l'article 5.3, le registrateur général peut rendre une ordonnance de suspension conformément à l'article 36 de la Loi.

6. Preuve de l'exécution pour les fins de l'enregistrement

6.1 Les parties à la présente entente reconnaissant la valeur historique du rôle des notaires dans la preuve de l'exécution des documents qui doivent être enregistrés au bureau d'enregistrement, et elles admettent:

- a) la nécessité d'assurer l'intégrité des systèmes d'enregistrement;
- b) le rôle accru du notaire dans le mécanisme de l'enregistrement, notamment en ce qui concerne l'attestation de la concordance des descriptions de biens, la preuve de l'exécution en bonne et due forme des instruments conformément aux conventions d'appellation prescrites, le certificat de conséquences juridiques des instruments à enregistrer et l'archivage des instruments enregistrés; et
- c) l'avantage pour la population que des conseils juridiques soient fournis au moment de l'exécution.

Par conséquent, par dérogation au paragraphe 55(2) de la Loi qui autorise la preuve de l'exécution par un particulier au moyen d'un affidavit de passation d'acte ou d'un certificat de passation d'acte, le souscripteur se servira du certificat de passation d'acte prescrit, plutôt que de l'affidavit de passation, lorsqu'il

préparera et attestera des instruments en vue de l'enregistrement, sauf dans des circonstances exceptionnelles dont les raisons devront être consignées.

6.2 Le souscripteur ne présentera à l'enregistrement aucun instrument qui n'est pas accompagné d'un certificat de passation d'acte selon la formule prescrite, sauf dans des circonstances exceptionnelles dont les raisons devront être consignées.

6.3 Les articles 6.1 et 6.2 ne s'appliquent qu'aux instruments qui sont énumérés à l'article 3 du Règlement général de la *Loi sur l'enregistrement foncier* comme étant parmi les déclencheurs du passage à l'enregistrement foncier ou aux instruments qui auraient donné lieu à une demande si le bien en question n'était pas déjà enregistré; ils ne s'appliquent pas aux instruments exécutés par une corporation ou un mandataire agissant en vertu d'une procuration.

7. **Acceptation**

7.1 Sous réserve des conditions énoncées dans la présente entente et dans l'entente cadre, la Corporation convient d'accepter les attestations de concordance, les certificats de conséquences juridiques et les certificats de titre délivrés par le souscripteur conformément à la Loi.

8. **Modalités**

8.1 Le souscripteur reconnaît que le répertoire des privilèges des constructeurs et des fournisseurs de matériaux, le répertoire des privilèges des employés et le répertoire des corporations de condominium seront regroupés dans le répertoire des titres.

8.2 Le souscripteur devra inclure, dans l'intitulé ou dans la description officielle, le NID apparent de chacune des parcelles touchées par l'enregistrement d'un instrument en vertu de la *Loi sur l'enregistrement*.

8.3 Par dérogation au paragraphe 2(4) de la Loi, le souscripteur accepte de ne demander l'enregistrement, en vertu de la *Loi sur l'enregistrement*, d'aucun instrument désigné comme déclencheur du passage à l'enregistrement foncier à l'article 3 du Règlement général de la *Loi sur l'enregistrement foncier*.

8.4 Lors du transfert d'une parcelle admissible au crédit d'impôt applicable aux résidences, le souscripteur devra joindre à l'affidavit de valeur (affidavit de transfert) une demande de crédit d'impôt applicable aux résidences dûment remplie.

8.5 Le souscripteur confirme que tout document accessible sur internet transmis par lui à la Corporation sera irréfutable et aura la même force exécutoire que s'il était fait conformément à la *Loi sur la preuve*, L.R.N.-B. 1973, ch. E-11.

9. Fonds d'indemnisation

9.1 Le souscripteur collaborera avec le Barreau et la Corporation à la mise sur pied et à l'administration d'un fonds d'indemnisation visant à indemniser la Corporation (sous réserve des limites établies à l'article 3.2 de l'entente cadre) de toute perte qu'elle aurait subie par suite d'un acte malhonnête, d'une fraude ou d'un acte criminel commis dans la délivrance d'un certificat de titre par un adhérent.

10. Divulgarion des renseignements relatifs au membre

10.1 Le souscripteur autorise par la présente le Barreau à aviser dans les meilleurs délais la Corporation des détails concernant tout changement dans son éligibilité.

10.2 Le souscripteur donne par la présente à la Corporation le mandat d'aviser le Barreau de toute réclamation possible à son encontre relativement à l'exercice du droit des biens.

10.3 Le souscripteur autorise la Corporation à aviser le Barreau du fait qu'il a signé la présente entente, et à fournir au Barreau les détails concernant les certificats de titre qu'il délivrera après la signature de la présente entente.

10.4 Le souscripteur autorise la Corporation à fournir une liste des membres qui ont signé l'entente d'adhésion avec la Corporation, et celle-ci en remettra une copie au souscripteur.

11. Limitation de la responsabilité des adhérents

11.1 La Corporation convient que toute réclamation à l'endroit d'un adhérent en raison d'une demande d'approbation de NID en vertu du paragraphe 10.1(2) de la Loi, d'une demande de premier enregistrement conformément au paragraphe 11 (1) de la Loi, de la description d'une parcelle, d'une attestation de concordance ou d'un certificat de conséquences juridiques soumise par le souscripteur sera limitée de la manière et selon les principes prévus à l'article 3 de l'entente cadre en ce qui concerne les certificats de titre, et sera traitée de la manière et selon les principes prévus par l'article 4.3 de l'entente cadre en ce

qui concerne les réclamations contre un souscripteur au sujet d'un certificat de titre.

11.2 Lorsque le souscripteur cesse d'être un membre éligible, seules sont régies par la présente entente les réclamations formulées par la Corporation à l'encontre du souscripteur relativement à une demande d'approbation de NID en vertu du paragraphe 10.1(2) de la Loi, à une demande de premier enregistrement conformément au paragraphe 11(1) de la Loi, à la description d'une parcelle, à une attestation de concordance, à un certificat de conséquences juridiques ou à un certificat de titre qu'elle a reçu du souscripteur avant que le Barreau ne lui donne avis la résiliation de son éligibilité.

12. **Arbitrage**

12.1 L'une ou l'autre des parties («la plaignante») peut soumettre à l'arbitrage toute question relative à l'interprétation ou à l'application de la présente entente en donnant à l'autre partie (« l'intimée ») un avis et une brève description du différend. Chacune des parties doit nommer un arbitre dans les vingt (20) jours ouvrables suivant la réception de l'avis de différend par l'intimée. L'intimée doit répondre à l'avis de différend dans les quinze (15) jours ouvrables suivant sa réception. Dans les quinze (15) jours ouvrables suivant la désignation du second arbitre, les deux arbitres doivent désigner le troisième arbitre. Les arbitres fixent les échéances de sorte à régler le différend avec diligence. L'arbitrage devra être effectué conformément aux dispositions de la *Loi sur l'arbitrage*, L.N.-B. 1992, c. A-10.1 et à ses modifications. L'arbitrage a lieu à Fredericton, et la décision de la majorité simple du conseil d'arbitrage est finale et exécutoire pour les parties, et elle peut être exécutée par un tribunal compétent. L'arbitrage est régi par les Règles de procédure du Nouveau-Brunswick, sauf entente contraire entre les parties. Les parties se partagent à parts égales les coûts de l'arbitrage.

12.2 Pour plus de certitude, la responsabilité d'un souscripteur à l'endroit de la Corporation en raison d'une réclamation présentée par celle-ci en vertu de l'article 11 n'est pas un différend susceptible d'être réglé par les dispositions sur l'arbitrage de l'article 12.1.

12.3 Si l'une ou l'autre des parties omet d'agir dans les délais prescrits par le présent article ou fixés par les arbitres, elle sera réputée être en défaut et le différend pourra être tranché en faveur de la partie qui ne sera pas en défaut.

13. **Modifications à l'entente**

13.1 Nulle modification à la présente entente n'aura d'effet à moins d'avoir été faite par écrit et

- a) d'être revêtue de la signature des parties; ou
- b) d'avoir été proposée par la Corporation et approuvée par le Barreau après un préavis d'au moins 30 jours au souscripteur.

14. **Résiliation**

14.1 La présente entente prendra fin à la plus rapprochée des éventualités suivantes:

- a) à la résiliation de l'entente cadre;
- b) à la résiliation de l'éligibilité du membre.

14.2 Si la présente entente est résiliée en vertu de l'alinéa 14.1(b), elle pourra être remise en vigueur au gré du souscripteur si celui-ci récupère son éligibilité.

14.3 Sans égard à la résiliation de la présente entente, les dispositions sur la limitation de la responsabilité des adhérents énoncées à l'article 11 des présentes survivront cette résiliation.

15. **Avis**

15.1 Tout avis ou document devant ou pouvant être donné à une partie conformément à la présente entente devra être fait par écrit et sera réputé avoir été donné s'il est signifié à personne de la façon prescrite par les Règles de procédure du Nouveau-Brunswick ou s'il est transmis par télécopieur ou par courrier électronique à l'autre partie à l'adresse suivante:

Pour le souscripteur

Souscripteur,
[adresse]
Courriel:

Pour la Corporation :

Services Nouveau-Brunswick
A l'attention du Registrateur général des titres fonciers
C.P. 1998
985, chemin College Hill
Fredericton, (Nouveau-Brunswick)
E3B 5G4
courriel: (adresse courriel du registrateur général)

et tout avis signifié à personne sera réputé avoir été donné au moment de la signification et tout avis transmis par télécopieur ou par courrier électronique sera réputé avoir été donné le premier jour ouvrable après sa transmission, dans la mesure où une copie dudit avis aura été envoyée par courrier ordinaire dûment affranchi dans les vingt-quatre (24) heures suivant la transmission.

15.2 Par dérogation aux dispositions de l'article 15.1 qui permettent la transmission des avis par télécopieur et par courrier électronique, nul avis devant être donné conformément à l'article 10.2 ne sera réputé avoir été donné s'il n'est signifié à personne de la façon prescrite à l'article 15.1 ou s'il n'est entré de façon électronique selon les formalités décrites au paragraphe 2.6 de l'entente cadre. Dans ce dernier cas, l'avis sera réputé avoir été donné au moment où le Barreau fera l'entrée dans le registre électronique.

16. **Délais**

16.1 Les délais fixés sont une condition essentielle du contrat.

17. **Cession**

17.1 Les parties ne peuvent céder leur intérêt dans la présente entente.

18. **Absence de mandat et de société**

18.1 Rien dans la présente entente ne doit être interprété comme autorisant l'une des parties à agir à titre de représentante, d'associée ou de partenaire de l'autre partie.

19. **Loi applicable**

