L'Association du Barreau canadien – Réunion hivernale 2017

ERREURS COURANTES – ENREGISTREMENT DANS LE REGISTRE FONCIER

Serge Gauvin – Registrateur général des titres de biens-fonds

Le 3 février 2017 – Fredericton, Nouveau-Brunswick

Service New Nouveau Brunswick

Jugements – formule 34

- À titre d’avocat pour le créancier sur jugement, veuillez vous assurer que l’adresse civique du créancier est correcte et à jour.
- Autrement, tout avis sera retourné et non-délivrable, et le jugement pourrait être enlevé sans que le créancier le sache.

Service New Nouveau Brunswick

Retrait de jugement – formule 36.1

- Il faut s’assurer que le jugement, et l’enregistrement initial, sont enlevés en attachant un certificat de conséquences juridiques à cet effet
- Revenu Canada a été avisé de ceci et va faire des efforts pour corriger la situation

Service New Nouveau Brunswick

Transferts pour non-paiement d’impôts

- *Loi sur l’impôt foncier* – fief simple absolu, sauf pour les servitudes d’utilités publiques et les servitudes municipales
- Veuillez attacher un CCJ pour indiquer quelles charges seront enlevées, résultant de l’enregistrement de ce transfert.

Service New Nouveau Brunswick

DPE où le propriétaire n’est pas le même que PLANET

- Si tel est le cas, veuillez utiliser la boîte de remarques de la DPE pour expliquer l’absence de propriétaires sur votre DPE, tels quelqu’un dans le champ de propriétaire qui n’appartient pas la propriété, ou un détenteur de droit viager décédé, à titre d’exemple.
- Autrement, votre DPE sera rejetée.

Service New Nouveau Brunswick

Réserves dérogatoires dans la DPE

- Paragraphe 17(4) de la LEF.
- Exemples: réserves en faveur de la couronne, zonage, etc.
- Tout ce qui a trait à l’utilisation du terrain, qui n’a pas à apparaître sur le titre pour lier le titre.

Service New Nouveau Brunswick

Réunions administratives de parcelles

- Article 7 du règlement 2000-40
- Les charges financières doivent être identiques sur les deux parcelles, ou sur toutes les parcelles.
- Sinon, la charge doit être modifiée d'un NID pour être ajoutée sur l'autre NID pour que la réunion se produise.
- Il n'y a pas d'exceptions à ceci, sauf lorsqu'un plan réunit deux parcelles ensemble. Toutefois dans un tel cas, l'hypothèque devrait quand même être modifiée pour englober le nouveau NID élargi.

Service New Nouveau Brunswick

Modifications d’hypothèques

- Modifier une hypothèque ne l’enlève pas du NID où elle fut premièrement engistrée.
- Seule une quittance d’hypothèque peut la faire enlever du NID où elle fut premièrement enregistrée.

Service New Nouveau Brunswick

Servitudes et droits de passage

- Si une des parcelles n’est pas convertie, cette parcelle affectée par la servitude doit être identifiée par l’entremise d’une description en annexe “A”, comme le NID n’existe pas sous la *Loi sur l’enregistrement.*
- La parcelle qui bénéficie doit être clairement identifiée et la servitude devrait être ébauchée pour courir avec le terrain.
- Identifiez précisément l’emplacement du droit de passage sur le terrain, soit par une description claire de la servitude, par référence à un plan déjà enregistré, ou esquissé (sans couleur).

Service New Nouveau Brunswick

Bénéfices par prescription

- Plus de bénéfices par prescription dans les descriptions du répertoire NID
- Le propriétaire du terrain chargé ne participe pas dans la décision quant à l’utilisation continue, ouverte et notoire du propriétaire du biens-fonds bénéficiant de la servitude.

Service New Nouveau Brunswick

Quittances d’hypothèques

- Quittancer une hypothèque d’une parcelle souche ne l’enlève pas des NIDs qui en furent séparés par lotissement auparavant.
- Une quittance doit être enregistrée sur ces NIDs lotis qui ne font plus partie de la parcelle souche.
- La quittance n’est qu’une pleine quittance sur le NID identifié et la description qui y est associée lors de la présentation du document pour des fins d’enregistrement.

Service New Nouveau Brunswick

Renonciation – auteur de l’engagement – formule 18

- Il faut premièrement enregistrer l’entente de prise en charge d’hypothèque par les nouveaux propriétaires.
- Par la suite enregistrer la formule 18 par la banque pour enlever l’engagement de payer l’hypothèque par les anciens propriétaires, qui a été prise en charge par les nouveaux propriétaires.
- La formule 18 n’apparaitra pas comme charge sur le titre, comme elle ne fait qu’enlever l’exigence des anciens débiteurs de payer l’hypothèque, et n’affecte pas l’hypothèque qui demeure sur le titre comme charge

Service New Nouveau Brunswick

Cessions par voie électronique

- Seules les cessions absolues peuvent être présentées par voie électronique.
- On ne peut pas présenter une cession de loyers par voie électronique, mais on peut céder une cession de loyers, qui est déjà enregistrée, par voie électronique.

Service New Nouveau Brunswick

Testaments

- L’enregistrement d’un testament en vertu de la *Loi sur l’enregistrement* n’affecte absolument pas un terrain dans les titres fonciers
- Obtenir une copie certifiée pour l’attacher à la formule 41.

Service New Nouveau Brunswick

Formule 41 – exécuteur en vertu du testament

- Lorsqu’un testament est un document en support d’une formule 41 et lorsqu’au moins un des exécuteurs n’apparait pas sur la formule 41 pour la succession, veuillez nous fournir la preuve de décès cet exécuteur, ou une renonciation de sa part.

Service New Nouveau Brunswick

Formule 41 où un propriétaire conjoint est décédé avant le dernier à mourir

- Les formules 41 et 48 doivent être présentées ensemble, dans cet ordre, sur support papier pour des fins d’enregistrement
- La formule 48 est signée par le représentant personnel pour enlever le premier propriétaire conjoint décédé avant le défunt sur la formule 41.
- Si ces formules ne sont pas présentées ensemble et par la suite le représentant personnel transfert à une tierce partie, la succession a perdu la capacité de faire enlever le propriétaire conjoint décédé en premier.

Service New Nouveau Brunswick

Lettres d’administration et lettres d’homologation

- Sous la *Loi sur l’enregistrement*, les lettres d’administration d’autres provinces doivent être revêtues du sceau de la cour des successions du N.-B., ce qui n’est pas le cas pour les lettres d’homologation, si le testament y est attaché. Autrement, ces lettres d’homologation doivent avoir le sceau en question.

Service New Nouveau Brunswick

Testaments notariés

- Seulement du Québec ou de l’Afrique du Sud
- Pour toute autre juridiction dans le monde, on requiert l’original
- L’affidavit du fonctionnaire qui a la garde du dépôt du testament doit statuer que le testament est toujours valide et en vigueur en vertu des lois de cette juridiction
- Un affidavit de décès du testateur doit accompagner le testament notarié

Service New Nouveau Brunswick

Testaments sous la *Loi sur l'enregistrement*

- On exige un affidavit de décès, une preuve de décès du directeur des pompes funèbres ne suffit pas, à moins que la preuve est un affdavit de décès.
- L'affidavit de décès peut provenir de n'importe qui, peut être d'un des membres de la famille, de l'avocat présent aux funérailles, ou d'un ami de la famille du défunt présent aux funérailles.
- Rien d'autre que l'original, ou une copie certifiée de notre personnel du registre foncier si le testament est déjà enregistré.

Service New Nouveau Brunswick

Avis de bail

- Formule 20 dans les titres fonciers
- Ces avis n’existent pas en vertu de la *Loi sur l’enregistrement*, ou toute autre avis en vertu de l’ancien système, sauf les avis de ventes pour fins d’impôts

Service New Nouveau Brunswick

Les baux échus dans les titres fonciers

- Article 16 du réglement 83-130 de la *Loi sur l'enregistrement foncier*
- Si le bail contient une option de renouvellement, on ne peut pas l'enlever par rectification même si cette option est échue
- On doit soit enregistrer une renonciation au bail (formule 22) ou obtenir une déclaration statutaire du propriétaire, qui confirme que le locataire a quitté les lieux à une telle date et qu'aucuns paiements de loyers on été effectués ou acceptés depuis cette date

Service New Nouveau Brunswick

Renonciations de bail dans les titres fonciers

- S’il y a une hypothèque à bail qui se rapporte au bail renoncé, on devrait faire signer la formule 22 par le créancier hypothécaire, et ceci aura également l’effet d’enlever l’hypothèque à bail en même temps que le bail.
- Autrement, une quittance de cette hypothèque devra être enregistrée suite à l’enregistrement de la renonciation au bail en question.

Service New Nouveau Brunswick

Exemption – 2(5)

- Moins que 5 000,00$, aucune exemption requise – demander pour l’exemption par lettre couverture
- Si on s’engage à convertir suite à l’enregistrement, aucune exemption requise de ma part, mais l’engagement doit être dans votre lettre couverture
- Nous n’allons plus répondre à ces demandes d’exemption à mon niveau
- Si vous ne remplissez pas votre engagement de convertir, ceci pourrait limiter votre capacité de nous fournir d’autres engagements de convertir à l’avenir

Service New Nouveau Brunswick

Exemptions pour présentations sur support papier

- Nous fournir les noms des parties et le NID
- Expliquez pourquoi
- Demandes d'exemptions non-nécessaires – la date de passation (avant le 1er janvier 2007), créations de bénéfices ou de charges, création de droits viagers, documents présentés par le propriétaire pour des fins d'enregistrement

Service New Nouveau Brunswick

Demandes de rectifications

- Nous donner l’adresse civique
- La formule 49 n’est pas nécessaire pour l’enlèvement des charges qui n’affectent plus le titre – baux ou jugement échus
- Demandes par courriel
- Nous indiquer le nom de l’avocat qui fait la demande
- Envoyer la formule 49 originale à notre attention, pas à l’attention de notre personnel local – si on l’envoie localement, la formule 49 vous sera renvoyée.

Service New Nouveau Brunswick

Rectifications

- Demandez que tous les documents afférants à la charge soient également enlevés
- Exemple: Enlèvement d’un bail échu – demandez également l’enlèvement du changement de nom du locataire s’il y en a un sur le titre qui a trait au bail à être enlevé
- Exemple: demandez qu’une cession de priorité soit enlevée lorsqu’on quittance une des hypothèque dans cette cession

Service New Nouveau Brunswick

Formule 49 originale

- Nous avons besoin de l’originale mais nous n’avons pas besoin de la formule 52 que nous préparons nous-mêmes
- Si l’attachement indique clairement que c’est l’originale (signature en bleu), on pourra peut-être accepter le courriel avec une image en attachement comme étant l’originale

Service New Nouveau Brunswick

Procurations

- Seule l’originale peut être enregistrée
- Rappelez-vous qu’on vous retourne l’originale avec les particularités d’enregistrement
- On peut présenter une copie certifiée d’un registre foncier d’une autre juridiction
- La formule 37 est la preuve de passation pour la signature du fondé de pouvoir, sans autre preuve de passation requise.

Service New Nouveau Brunswick

CPE suite à l’enregistrement

- Vérifier votre CPE suite à l’enregistrement pour s’assurer que l’effet attendu de l’enregistrement est reflété sur le titre.
- Si une hypothèque enregistrée n’est pas sur le titre, nous contacter immédiatement pour la faire inclure

Service New Nouveau Brunswick

Créanciers hypothécaires privés

- S’il y a au moins deux créanciers privés sur une hypothèque, veuillez songer à les refléter à titre de créanciers conjoints dans le mode de tenure
- Par conséquent, si l’un d’eux meurt avant que l’hypothèque ne soit payée au complet, vous n’avez alors besoin que d’obtenir la signature d’un des créanciers et le testament du créancier décédé n’a pas à être inclu à titre de document pour supporter la signature du défunt sur la quittance d’hypothèque.

Service New Nouveau Brunswick

Quittance d’autres documents

- Si une hypothèque est quittancée mais que les cessions et modifications ne sont pas enlevées à la présentation du document, elles ne peuvent pas être quittancées par voie électronique par la suite
- Veuillez vous assurer de cliquer sur les documents qui doivent être enlevés par quittance d’hypothèque, même si le document de quittance ne fait aucune référence aux documents qui ne peuvent pas survivre sans l’hypothèque, telle une cession.
- Autrement, une rectification devra être enregistrée en vertu de l’article 69 de la *Loi sur l’enregistrement foncier*

Service New Nouveau Brunswick

Séquestres

- Nominations privées: le détenteur de la sûreté doit signer le document – article 36 de nos normes de pratique.
- Les charges qui suivent celles détenues par le détenteur de la sûreté seront enlevées seulement s'il y a conformité aux exigences du pouvoir de vente en vertu de la *Loi sur les biens*
- Les séquestres nommés par la Cour peuvent faire éliminer les charges à l'enregistrement du transfert par le séquestre, ou par l'enregistrement de l'ordonnance de la Cour

Service New Nouveau Brunswick

Certificats d’exécution de jugement – forumule 60B

- Formule 36.1 – un retrait de jugement est requis, qu’importe le document de la Cour
- L’avocat peut signer cette formule pour le créancier sur jugement, si l’avocat a l’autorisation de faire ceci pour le créancier en question

Service New Nouveau Brunswick

Engagements restrictifs

- Voir l'article 48 de la *Loi sur l'enregistrement foncier* – doit être ébauché pour courir avec le terrain
- Utilisez le langage du paragraphe 20(7) du réglement 83-130 de la loi
- Ne pas créer les engagements par annexe "D"
- S'ils apparaissent dans un annexe "D", rien ne sera reflété sur le titre et ceci n'aura aucun effet sur le titre
- Modifications d'engagements – par les personnes qui bénéficient des engagements, our par la personne qui s'est réservé le droit de le faire à la création initiale des engagements en question

Service New Nouveau Brunswick

Descriptions dans le répertoire NID – représentation graphique

- On ne doit pas décrire par la représentation graphique, surtout avec ses mesures
- Consultez un cartographe pour la meilleure méthode
- Quelques fois, vous pourriez avoir à consulter un arpenteur pour faire l'ébauche d'une nouvelle description
- Les bonnes descriptions historiques (qui ne sont pas vagues) ne devraient pas être modifiées pour referer aux NIDs/propriétaires adjacents.

Service New Nouveau Brunswick

Ordonnances de Cour familiale qui confèrent

- Doit être clair que l’enregistrement de l’ordonnance transfère le titre
- Sinon, un transfert de l’autre conjoint ou par le greffier de la cour pour l’autre conjoint est nécessaire
- À l’enregistrement de l’ordonnance, le titre de propriété ne changera pas jusqu’à ce que le transfert par le greffier soit enregistré
- Veuillez vous rappeler de ceci lorsque vous préparer l’ordonnance pour la signature du juge.

Service New Nouveau Brunswick

Certificats de conséquences juridiques pas clairs

- Soyez clairs quant à l’effet du document sur le titre, notamment ce que le titre devrait avoir l’air suite à l’enregistrement du document
- Reflétez les détenteurs de charge, le type d’intérêt, l’adresse civique, quels bénéfices doivent être ajoutés à la description, et ainsi de suite…
- Ne laissez pas notre personnel faire cette interprétation pour vous

Service New Nouveau Brunswick

Exemptions pour la taxe de transfert

- Nous ne signons pas cet affidavit, c’est vous ou votre client qui le signe
- Nous n’allons pas exercer de discrétion dans la détermination si vous exemptés ou non
- Vous pouvez toujours contacter le Ministère des finances pour une opinion
- Nous ne faisons que collecter la taxe pour ce Ministère

Service New Nouveau Brunswick

Cessions d’hypothèque

- Formule 23
- Veuillez vous assurer que le créancier initial, sur le titre, change au nouveau créancier sur la cession.
- Vérifier votre CPE pour vérifier que ceci a été fait.
- Autrement, vous ne serez pas en mesure de quittancer l’hypothèque par voie électronique

Service New Nouveau Brunswick

Hypothèques pour parties privatives de condo – *Loi sur l'enregistrement*

- Il faut utiliser la formule A15, qui est la formule statutaire en vertu de cette loi
- L'hypothèque sur la formule 15 sera rejetée si la partie privative de condo n'est pas dans le nouveau système

Service New Nouveau Brunswick

Charges financières sur les condos

- Une charge financière n’est pas enregsitrable à l’encontre de la partie commune d’un condominium – article 17 de la *Loi sur la propriété condominiale*
- Si on l’enregistre par erreur sur la partie commune, on va rectifier pour l’enlever comme charge
- À la conversion, les hypothèques sur tout le projet ne seront pas des charges sur la partie commune.

Service New Nouveau Brunswick

Enlever des charges avec un transfert du créaner hypothécaire

- Il faut préciser les charges qui seront enlevées lorsqu'il y a une vente hypothécaire
- Si on dit "enlever toutes les charges subséquentes" ou "suivant l'hypothèque" seulement sans spécifier quelles charges, l'enregistrement du transfert n'aura pas comme résultat d'enlever les charges en question

Service New Nouveau Brunswick

Avis de conformité –*Loi sur les municipalités*

- Le paragraphe 190.022(2) de la *Loi sur les municipalités* – avis réputé à tout propriétaire subséquent de l'avis de se conformer
- Par conséquent, l'effet du transfert du créancier hypothécaire ne sera jamais de faire enlever un Avis de conformité, qui est une notification qui constitue une priorité sur l'hypothèque
- Un certificat de décharge doit être obtenu de la municipalité en question pour faire enlever l'Avis en question du titre

Service New Nouveau Brunswick

Loi sur l'enregistrement – même document dans divers comtés

- Nous donner des originaux pour chaque comté, comme la *Loi sur l'enregistrement* demeure par comté.
- Testaments originaux – enregistrer une fois et obtenir une copie certifiée de notre personnel pour faire enregistrer dans un autre comté.

Service New Nouveau Brunswick

Certificats d’affaire en instance

- S’assurer qu’il y a une adresse civique pour toutes les parties sur ce document, par CCJ si le document de la Cour ne la reflète pas sur la formule
- Ce certificat ne sera pas automatiquement enlevé par vente hypothécaire si le certificat n’est pas relié à un privilège de constructeurs ou à un jugement qui résulte du litige en question
- Pour les titres fonciers, ne pas inclure un description dans l’annexe “A” dans le document. Si telle description est incluse, le document sera rejeté. Seul le NID doit y apparaître pour décrire le terrain.

Service New Nouveau Brunswick

Enlever un cerficat d’affaire en instance du titre

- Pour enlever un certificat d’affaire en instance du titre, obtenir une révocation de la Cour, telles les formules 42B, 42C ou 42D des règles de la Cour, avec un CCJ quant à l’effet de son enregistrement

Service New Nouveau Brunswick

Loi sur les présomptions de survie – les proprios conjoints meurent en même temps

- Les articles 3 et 6 de cette loi – ils deviennent propriétaires en commun lorsqu'ils meurent à 10 jours d'intervalle
- Lorsque ceci se produit, vous devez enregistrer deux formules 41 en vertu de la *Loi sur l'enregistrement foncier* pour chaque succession, enregistrée en même temps, avec une explication dans votre lettre couverture quant aux raisons pour les deux formules 41 pour des propriétaires conjoints.

Service New Nouveau Brunswick

Les corporations comme propriétaires conjoints

- En vertu de la common law au N.-B., une corporation ne peut pas être propriétaire conjointe avec une autre corporation, ou avec un autre propriétaire individuel
- Même si la common law a été modifiée par loi dans les autres juridictions, elle n’a pas été modifiée par loi au Nouveau-Brunswick, les les principes de common law continuent à s’appliquer ici.

Service New Nouveau Brunswick