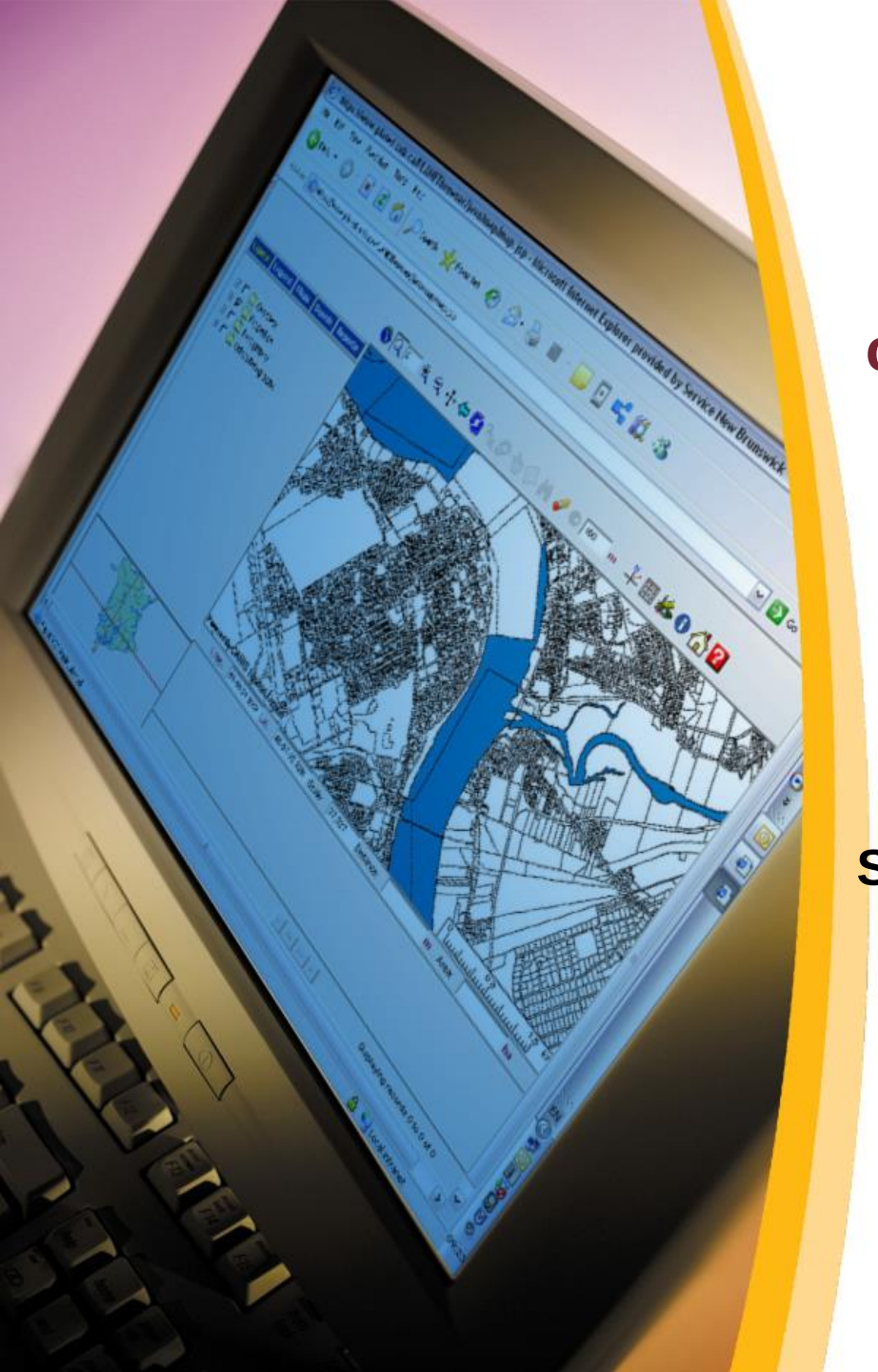

L'Association du Barreau canadien – Réunion hivernale 2019

ASTUCES POUR ÉVITER LES CONFUSIONS QUE PEUT OCCASIONER LE REGISTRE FONCIER

Serge Gauvin – Registrateur général des titres de biens-fonds

Le 8 février 2019 – Fredericton, Nouveau-Brunswick

Service New Nouveau Brunswick

Enregistrement à St. Stephen – *Loi sur l'enregistrement*

- Si vous présentez un document pour des fins d'enregistrement pour un document qui n'est pas spécifique à une parcelle, veuillez indiquer le comté dans lequel vous désirez l'enregistrer
- Autrement, nous allons l'enregistrer pour le comté de Charlotte
- À titre d'exemples: les jugements, procurations, ordonnances de la Cour, faillites et ainsi de suite

Service New Nouveau Brunswick

Enregistrement à St. Stephen – *Loi sur l'enregistrement*

- Lorsque vous présentez un document pour des fins d'enregistrement en vertu de la *Loi sur l'enregistrement*, vous devez y ajouter un annexe « A », **en plus** du NID.
- Sinon, le document sera enregistré, mais ne le sera pas spécifiquement à l'encontre du NID.
- Exemple: Une cession en faillite – si vous voulez qu'elle soit enregistrée à l'encontre du NID en vertu de la *Loi sur l'enregistrement*, vous devez y inclure la description en annexe « A »

Service New Nouveau Brunswick

Sceau en relief

- 21(3.2) et (3.3) du règlement 83-130 de la LEF et 2(4) et 2(5) du règlement 84-190 de la *Loi sur l'enregistrement*
- *S'agissant d'un instrument marqué d'un sceau en creux ou en relief qui sera déposé ou enregistré sous le régime de la Loi en en présentant une image numérisée,* ***le sceau doit être noirci ou autrement amélioré de manière à ce qu'il soit distinguable***.
- *Le conservateur* ***peut refuser de déposer ou d'enregistrer tout instrument*** *qui n'est pas suffisamment clair pour qu'il puisse le lire en cas de reproduction, s'agissant de son image numérisée visée* ***s'il ne peut distinguer le sceau***

Service New Nouveau Brunswick

Sceau – décision des régistrateurs adjoints

- Nous sommes d'accord avec leur décision de rejeter un document si à leur avis, le sceau n'est pas suffisamment amélioré pour être distinguable
- On a indiqué à notre personnel de **ne pas** nous contacter pour les questions reliées au sceau
- On vous demande également de ne pas contacter le bureau du RG pour de tels rejets

Service New Nouveau Brunswick

Retraits de jugements

- Lorsque vous faires enregistrer une formule 36.1 pour faire enlever un jugement du titre, veuillez utiliser votre certificat de conséquences juridiques pour demander à ce que l'enregistrement initial **et** le ré-enregistrement soient enlevés en même temps.
- Sinon, on pourrait vous demander de faire enregistrer la formule 36.1 à nouveau pour faire enlever le jugement initial

Service New Nouveau Brunswick

Imager en couleurs

- Nos capacités d’imagerie n’incluent pas encore les couleurs
- Si vous désirez identifier une servitude en annexe à un document sur papier, veuillez quadriller au lieu de colorier comme notre imagerie ne capte pas les couleurs.
- Par conséquent, nous rejetons les documents qui identifient des intérêts en couleur comme attachement.

Service New Nouveau Brunswick

Documents de fiducie, sauf les successions de défunts et les faillites

- Ceci ne s’applique pas à la formule 41, aux successions d’individus décédés ou aux faillites
- Le fiduciaire doit signer la déclaration confirmant que la disposition est conforme aux stipulations de la fiducie
- Voir la directive 2001-010
- Ceci est une présentation sur papier, sans que vous n’ayez à obtenir une exemption du bureau du RG pour l’enregistrer sur papier

Service New Nouveau Brunswick

Cession par la fiduciaire

- Lorsque que le fiduciaire EN FIDUCIE (**pour le propriétaire d'un RÉER comme créancier hypthécaire**) quittance une hypothèque, ou transfert par vente hypothécaire suite à une forclusion, la présentation doit être sur papier, comme on doit se plier aux exigences de l'article 58 de la LEF, en vertu de la directive 2001-010, avec une déclaration statutaire qui confirme que la disposition est conforme aux stipulations de la fiducie

Service New Nouveau Brunswick

Droits viagers sous les titres fonciers

- On ne peut jamais créer un droit viager par la présentation d’un transfert pour présentation électronique.
- Pour créer ou éliminer un droit viager sous les titres fonciers, le transfert doit être présenter en format papier, comme ceci impose une limite à l’intérêt transféré et par conséquent, la présentation est automatiquement exempte de la présentation par voie électronique

Service New Nouveau Brunswick

CCJ quant à l’effet d’un document enregistré par le passé

- Si vous avez oublié de demander d’enlever des charges, résultant d’un transfert par la créancier hypothécaire (ou tout autre instrument du genre), nous vous demanderons de nous fournir l’original d’un certificat de conséquences juridiques.
- Ce CCJ va indiquer que l’effet de l’enregistrement d’un document enregistré sous tel numéro, était de faire enlever les charges qui y sont énumérées.
- Ce CCJ sera attaché à la formule 52 pour des fins de rectification.

Service New Nouveau Brunswick

Quittances d’hypothèque par la succession d’un créancier décédé

- La formule 41 ne s’applique pas, comme la formule 41 ne peut seulement être utilisée que pour un intérêt de propriétaire, pas pour les détenteurs de charge
- Envoyez cette question au bureau du Régistrateur général
- Nous allons vous demander d’appliquer pour une exemption afin d’enregistrer sur format papier, avec une copie du testament à l’appui pour supporter la signature du représentant personnel au nom du défunt.

Service New Nouveau Brunswick

Contemplez une hypothèque en propriété conjointe

- Lorsque des créanciers hypothécaires sont des individus, contemplez préparer l'hypothèque en propriété conjointe
- Le résultat est que lorsqu'un des créanciers hypothécaires décède, l'autre créancier peut quittancer l'hypothèque par soi-même.
- Vous n'avez qu'à attacher la preuve de décès pour le premier créancier conjoint à mourir
- Vous aurez besoin d'une exemption pour faire enregistrer ceci sur format papier.

Service New Nouveau Brunswick

Si l’hypothèque n’est pas en propriété conjointe

- Veillons alors s’assurer que chaque créancier a un testament qui peut être attaché à la quittance d’hypothèque si l’un ou l’autre des créanciers individuels meurt avant que l’hypothèque ne soit payée au complet
- Pensons toujours à la quittance en cas de décès d’un des créanciers, ou des deux.

Service New Nouveau Brunswick

Hypothèques quittancées par erreur

- Lorsqu'une hypothèque est quittancée par erreur par une institution financière, l'hypothèque doit être ré-enregistrée, comme il n'y a pas d'erreur sur le titre – l'hypothèque fut quittancée
- Si le ré-enregistrement change la priorité de l'hypothèque en question, vous pourriez devoir enregistrer une cession de priorité, ou obtenir une ordonnance de la Cour pour rétablir sa priorité
- Mais en bout de ligne, nous vous rappelons que nous sommes des régistrateurs, et non pas des juges, et nous n'allons pas rectifier pour remettre l'hypothèque sur le titre comme charge
- Vois les documents 35156968, 34692435 et 37338267 à titre d'exemples d'ordonnances de la Cour afin d'éliminer l'effet d'une quittance d'hypothèque et afin de remettre l'hypothèque comme charge sur le titre.

Service New Nouveau Brunswick

Vieille hypothèque sur la DPE – la refléter ou non?

- Voir l'article 18 de nos normes de pratique
- Est-ce une charge valide à refléter ou non?
- Si elle est reflétée comme charge, nous allons la considérer valide et nous allons exiger une quittance d'hypothèque pour la faire enlever, ou une requête à la Cour en vertu de l'article 38.1 de la *Loi sur les biens* pour la faire enlever
- Au bout de la ligne, nous vous rappelons que nous sommes des régistrateurs et non pas des juges

Service New Nouveau Brunswick

Erreurs de frappe et erreurs d’adresse de voirie

- Le bureau du Régistrateur général ne se penche plus sur les erreurs de frappe ou les changements d’adresse de tout genre
- Voir la directive 2001-008 pour les changements de nom, et la directive 2001-009 pour les changements d’adresse.
- Si la directive 2001-008 s’applique à votre situation, veuillez l’utiliser.
- La directive 2001-009 s’applique dans tous les cas pour les changements d’adresse
- Pour les erreurs de frappe pour les noms des propriétaires et détenteurs de charge, veuillez contacter St. Stephen

Service New Nouveau Brunswick

Exemptions de DRN – 10.1(4)

- Afin d’associer 2 descriptions avec un NID, ou pour redécrire une parcelle pour la rendre plus claire et logique, veuillez envoyer cette demande au cartographes – nous avons émis un communiqué à cet effet
- Pour modifier une description existante, ou pour associer le bénéfice d’un droit de passage par rérérence à un plan, veuillez contacter le bureau du RG

Service New Nouveau Brunswick

Normes – exemptions pour l’article 27

- Pour associer un bénéfice par plan lorsque le bénéfice ne fut pas créé par l’enregistrement d’une servitude
- Si le bien-fonds chargé est sous les titres fonciers, votre NID doit être une charge sur ce CPE
- Le droit de passage à votre terrain doit quitter une voie publique pour se rendre à votre lot – ceci peut être par combinaison de plans de la voie publique à votre lot
- Si le lot chargé n’est pas dans le nouveau système, votre NID n’apparaitra pas comme charge sur le lot chargé dans l’ancien système.
- Nous ne donnons pas d’exemptions, pour un droit de passage privé, basé sur une période de prescription, comme le propriétaire du lot chargé peut ne pas être d’accord qu’une période de prescription existe.

Service New Nouveau Brunswick

Parcelles réunies administrativement

- 10.4(1) de la LEF – lorsque que deux parcelles portent le même NID résultant d’une réunion administrative de parcelles, la parcelle constitue une seule parcelle aux fins d’un lotissement au sens de la *Loi sur l’urbanisme*.
- Par conséquent, tout lotissement futur de ce NID doit porter l’étampe d’un commissaire se services régionaux, soit sur sa description par annexe « A » ou sur le plan de lotissement.

Service New Nouveau Brunswick

Réunion administrative de parcelles sous la LEF

- Les charges financières doivent être les mêmes sur toutes les parcelles qui seront réunies administrativement
- Il n’y a aucune exception ou d’engagements pour le faire – les exigences de l’article 7 du règlement 2000-40 sont appliquées strictement
- Ceci ne s’applique pas aux charges non-financières, telles les servitudes, les baux ou les engagements restrictifs.

Service New Nouveau Brunswick

Réunion administrative de parcelles sous la LEF

- Si vous désirez voir une hypothèque, sur un NID comme charge, sur l'autre NID qui sera réuni administrativement avec le premier NID, vous devez modifier l'hypothèque en question sur le premier NID pour la faire refléter comme charge sur l'autre NID.
- Dernièrement, on a vu des tentatives de nous convaincre de rectifier pour faire apparaitre l'hypothèque sur l'autre NID comme charge pour des fins de réunion administrative – ceci ne se produira jamais, comme l'hypothèque, enregistrée sur le premier NID, n'a jamais été enregistrée sur l'autre NID.

Service New Nouveau Brunswick

Communication avec le bureau du RG

- Toujours indiquer le NID dans votre courriel
- Veuillez ne pas inclure de CPE, nous ne le regardons jamais et vous l’imager pour rien
- Ne jamais nous fournir une une ébauche de la formule 52, nous n’utilisons jamais la vôtre – contrairement à un juge de la Cour du Banc de la Reine, nous ne vous demandons pas de la préparer pour nous.

Service New Nouveau Brunswick

Rectifications

- Seul le propriétaire foncier peut signer la formule 49
- La formule 49 ne doit seulement être utilisée que pour **ajouter** des charges, pas pour les faire enlever
- **Vous devez y inclure une formule 44 ou 45**
- Veuillez ne pas envoyer la formule 49 au bureau d'enregistrement – elle vous sera retournée avec des instructions de l'envoyer au bureau du Régistrateur général au 985, chemin College, C.P. 1998, Fredericton (N.-B.), E3B 5G4. Ceci fut communiqué aux souscripteurs à maintes reprises

Service New Nouveau Brunswick

CPE

- Nous ne dirons jamais ceci assez souvent, mais nous le disons encore une fois: **veuille examiner votre CPE suivant chaque enregistrement en vertu de la *Loi sur l'enregistrement foncier* pour s'assurer que ce que vous avez fait enregistrer est reflété comme vous désirez le voir sur le titre. S'il y a une erreur, veuillez en aviser le bureau d'enregistrement immédiatement et nous en ferons la correction.**
- Notre personnel portera cette question au bureau du Régistrateur général si ceci s'impose.

Service New Nouveau Brunswick

Testaments originaux avec ou sans la formule 41

- C’est l’exception à la règle que tous les documents sur papier peuvent être présenter sur format pdf à St. Stephen.
- En vertu du paragraphe 25(2) de la *Loi sur l’enregistrement*, la Cour des successions peut nous demander de produire l’original en tout temps, du registre foncier, pour des fins d’homologation.
- Dans d’autres provinces, on ne peut pas présenter l’original d’un testament pour des fins d’enregistrement, car le testament doit être homologué pour être enregistrer.

Service New Nouveau Brunswick

Testaments notariés du Québec et de l'Afrique du Sud

- Paragraphe 23(3) de la *Loi sur l'enregistrement*
- Copie notariée et certifiée obtenue seulement, car vous n'allez pas pouvoir obtenir l'originale de ces juridictions
- Affidavit du fonctionnaire auprès duquel le testament est déposé attestant que ce testament est **valide** et **toujours en vigueur** en vertu des lois de ces juridictions
- Accompagné par un affidavit de décès pour le testateur
- La même procédure s'applique pour la formule 41 de la LEF, où cette information doit y être incluse également, puisque vous ne recevez pas l'originale

Service New Nouveau Brunswick

L’enregistrement des procurations sous la LEF

- Elle est enregistrée à titre de charge au nom du fondé de pouvoir comme titulaire de charge.
- Elle ne sera pas enregistrée à titre de document habilitant pour le propriétaire avec la mention d’« En fiducie ».
- Les particularités d’enregistrement de la procuration en question apparaitront dans la champ d’authentication de votre transfert par voie électronique.
- Veuillez-vous rappeler de nous demander d’enlever la procuration comme charge à la présentation de votre transfert électronique pour des fins d’enregistrement.

Service New Nouveau Brunswick

Pas enlevées par une vente hypothécaire sous la LEF

- Les certificats d'affaires en instance qui ne sont pas reliés aux privilèges de constructeurs
- Les privilèges pour les paiements de frais de condos en vertu de la *Loi sur la propriété condominiale*
- Les avis de sûretés pour les biens personnels qui sont devenus des objets fixes
- D'autres privilèges statutaires qui sont en priorité à l'hypothèque – tels les privilèges de salariés

Service New Nouveau Brunswick

Les quittances d’hypothèque spécifiques à un NID

- Une quittance d’hypothèque en vertu de la LEF ne quittance que la description associée avec le NID à la présentation de la quittance d’hypothèque pour des fins d’enregistrement
- Même si la quittance est une quittance complète de l’hypothèque, elle ne quittance rien d’autre
- Même si la quittance est appelée quittance partielle, c’est toujours une quittance complète de NID et de sa description qui y est associée lorsque cette quittance est présentée pour des fins d’enregistrement

Service New Nouveau Brunswick

Remboursements pour le surpaiment de la taxe de transfert

- **<u>Veuillez m'indiquer à qui le chèque est payable lorsqu'il est émis par le Ministère des finances pour des fins de remboursements</u>**

Service New Nouveau Brunswick

Formules non-statutaires sous la LEF

- S’il y a une formule, veuillez l’utiliser
- Formules de l’ancien système versus les formules du nouveau système
- Si vous utilisez une formule statutaire comme point de départ pour créer une formule non-statutaire, veuillez enlever la référence au numéro de formule et les articles de Loi qui ne s’appliquent pas à votre document
- Exigences formelles et noms en vertu des normes conventionnelles
- Adresse de voirie
- Preuve de passation en vertu du nouveau système
- Ne pas inclure d’annexe « A »
- Certificat de conséquences juridiques

Service New Nouveau Brunswick

Formule 14 pour les servitudes

- Si vous ne vous servez pas de la formule 14 pour une servitude créée sur une parcelle chargée de la servitude qui est dans le nouveau système, nous allons rejeter votre document, comme il y a une formule statutaire pour les servitudes.
- Tous les avocats et avocates devraient savoir ceci après 19 ans de titres fonciers.

Service New Nouveau Brunswick

Transferts bilingues sur la formule 13

- Si vous préparez un transfert pour des fins d'enregistrement sur format papier, veuillez vous plier aux exigences de la formule statutaire – notamment qu'elle doit être préparée en format bilingue.
- Autrement, elle le transfert sera rejeté, sans exceptions.
- L'exigence d'un transfert bilingue existe déjà depuis 10 ans.

Service New Nouveau Brunswick

Passation des documents - *Loi sur l'enregistrement*

- L'article 44 de la *Loi sur l'enregistrement* – un commissaire aux serments ne peut pas témoigner d'une signature à l'extérieur du Nouveau-Brunswick
- On doit le faire témoigner devant notaire
- Non, les avocats du Québec ne sont pas des notaires
- Si la formule 44 est utilisée pour le nouveau système, ceci doit être devant notaire dans une autre juridiction, et ne peut pas être signée par un avocat/non-notaire du Québec.

Service New Nouveau Brunswick

Les hypothèques à bail

- Peuvent être présentées sur format papier, car on y limite l’intérêt enregistré
- Vous n’avez pas besoin d’une exemption pour le présenter sur format papier.

Service New Nouveau Brunswick

Les baux expirés en vertu de la LEF

- L’article 16 du règlement 83-130 de la LEF
- Si le bail contient une option de renouvellement, il ne peut pas être enlevé par rectification, même si l’option est expirée
- Enregistrez soit une renonciation au bail (formule 22) ou obtenez une déclaration statutaire du propriétaire disant que le locataire a quitté les lieux à telle et telle date et qu’ancun paiement de loyers n’a été fait depuis cette date de départ

Service New Nouveau Brunswick

Renonciation au bail en vertu de la LEF

- S’il y a une hypothèque à bail reliée au bail qui doit être renoncé, faites signer le créancier sur la formule 22, ce qui aura l’effet de faire enlever l’hypothèque à bail du titre également
- Autrement, une quittance d’hypothèque devra être enregistrée suite à l’enregistrement de la renunciation au bail

Service New Nouveau Brunswick

St. Stephen

- Un communiqué fut envoyé à tous les avocats par Éric Nadeau le 14 mai 2018. Voir le lien suivant:
- https://www.pxw1.snb.ca/snb7001/b/pdf/PLRO_BPEF_20180514.pdf

Bureau provincial d'enregistrement foncier

41 rue King, 2nd étage
St. Stephen, NB
E3L 2C1

Numéro sans frais: 1-888-621-9789

Télécopieur: 1-506-466-7454

Courriel: snbregreq@snb.ca

Service New Nouveau Brunswick