



Ministère des Services  
gouvernementaux et des  
Services aux  
consommateurs

ServiceOntario

Direction de la  
réglementation

**Bulletin n° 2015-04**

***Loi sur  
l'enregistrement des  
droits immobiliers,  
article 55***

**DATE : 18 décembre  
2015**

**Engagements de  
garantir la Caisse  
d'assurance des  
droits immobiliers**

## Contexte

Le registrateur peut, de temps à autre, exiger de la personne qui présente une demande d'enregistrement qu'elle garantisse la Caisse d'assurance des droits immobiliers contre une perte au moyen d'un cautionnement ou d'un engagement souscrit au bénéfice de Sa Majesté, avec ou sans caution, ou en fournissant les autres garanties qu'il juge convenir (voir la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, L.R.O. 1990, chap. L.5, art. 55). Le formulaire de l'engagement de garantir (collectivement « **Engagements de garantir** ») et (individuellement « **Engagement de garantir** ») est prescrit sous le titre de formulaire 54 du Règlement de l'Ontario 690. Le formulaire est disponible sur le site Web d'information sur l'enregistrement immobilier du gouvernement de l'Ontario à :

[http://files.ontariogovernment.ca/covenant\\_to\\_indemnify\\_the\\_land\\_titles\\_assurance\\_fund\\_under\\_section\\_55\\_of\\_the\\_land\\_titles\\_act.pdf](http://files.ontariogovernment.ca/covenant_to_indemnify_the_land_titles_assurance_fund_under_section_55_of_the_land_titles_act.pdf)

Depuis toujours, les engagements de garantir portent la signature de l'auteur et du témoin, sont livrés physiquement au registrateur en même temps ou après l'enregistrement de l'instrument auquel ils s'appliquent, puis leur version papier est déposée par le registrateur. Cette pratique est dépassée et ne cadre pas avec le passage au numérique du système d'enregistrement immobilier de l'Ontario.

### Nouvelle procédure

Les engagements de garantir seront encore signés par l'auteur et le témoin, mais dorénavant, leur version papier ne sera plus livrée physiquement au registrateur. En effet, une nouvelle déclaration non liée à une loi, numéro 3640, sera ajoutée à tous les types de documents électroniques et sera disponible dans Teraview le 11 janvier 2016. Les garanties dûment signées par l'auteur et le témoin seront importées et jointes à l'instrument auquel elles s'appliquent et en feront partie, et cela, avant l'enregistrement de l'instrument. Le document importé dans le formulaire doit être un fichier PDF.

3640 Covenant to Indemnify the Land Titles Assurance Fund (*import PDF covenant*)

Seule la version originale des engagements de garantir la Caisse portant la signature de l'auteur et du témoin peut être importée dans l'instrument (plus précisément, les copies notariées ou certifiées des engagements ne peuvent pas être importées dans l'instrument).

### **Signature et acceptation**

Puisque l'engagement de garantir est de nature personnelle, il doit être signé par la partie qui le donne et non par son avocat ou par voie de procuration. Si un avocat signe l'engagement, c'est qu'il garantit personnellement la Caisse d'assurance des droits immobiliers. Si une société donne et signe l'engagement de garantir, elle doit le faire sous le sceau de la société ou en déclarant ce qui suit : « Je possède/Nous possédons l'autorité nécessaire pour lier la société ». Un fiduciaire d'une succession ou tous les bénéficiaires peuvent signer un engagement de garantir au nom de la succession. Outre l'engagement de garantir du demandeur ou au lieu de celui-ci, le directeur des droits immobiliers peut exiger ou accepter un engagement de garantir d'une tierce partie ou de plusieurs tierces parties.

Les documents qui nécessitent un engagement de garantir, mais dont l'engagement n'est pas importé dans les documents : i) ne doivent pas être déposés pour enregistrement; ii) ne peuvent pas être certifiés; iii) peuvent être retournés aux fins de correction et tout simplement retirés par la suite s'ils ne sont pas corrigés de façon satisfaisante dans les délais prescrits.

Les engagements font encore partie du formulaire 54, sauf que les demandeurs doivent dorénavant remplir la ligne concernant le « numéro de demande » en inscrivant la phrase suivante : « voir l'instrument pour lequel le présent engagement de garantir la Caisse d'assurance des droits immobiliers est importé ».

Le présent bulletin n'a pas pour effet de modifier de quelle que façon que ce soit les circonstances dans lesquelles un registrateur ou directeur des droits immobiliers peut exiger un engagement de garantir. Il modifie simplement la façon dont les engagements de garantir, si cela est exigé, doivent maintenant être consignés et sauvegardés dans le système d'enregistrement immobilier.

Sous réserve des modifications exposées dans le présent bulletin, les dispositions du bulletin 86007 et du bulletin 92003 conservent pleine force et effet.

***(Original signé par)***

---

Jeffrey W. Lem  
Directeur des droits immobiliers