



Ministère des Services
gouvernementaux et des
Services aux consommateurs

ServiceOntario

Direction de la réglementation

Bulletin n° 2017- 03

Article 102, Loi sur
l'enregistrement des
droits immobiliers,
L.R.O. 1990, chap. L.5
(la Loi)

DATE : LE
16 OCTOBRE 2017

Mainlevée d'une
sûreté en vertu de
l'article 102 de la Loi

Contexte

Dans presque tous les cas, il est possible de retirer une charge grevant un droit immobilier si l'actuel titulaire de la charge enregistre une décharge en bonne et due forme. Toutefois, dans certains cas, le registrateur peut retirer une charge grevant un droit immobilier si le propriétaire enregistré dépose une demande conformément à l'article 102 de la Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers (la Loi).

L'article 102 met un recours extraordinaire à la disposition du registrateur dans les circonstances exceptionnelles suivantes : i) le registrateur est convaincu de l'impossibilité raisonnable de joindre le titulaire de la charge pour lui faire fournir une décharge enregistrable; et ii) le registrateur a reçu la preuve de l'acquittement effectif de l'obligation que garantit la charge.

Le registrateur a récemment reçu un certain nombre de demandes fondées sur l'article 102 (collectivement « **demandes en vertu de l'article 102** », chacune étant une « **demande en vertu de l'article 102** ») dans les circonstances où le titulaire actuel de la charge était facile à joindre et en l'absence de preuve en bonne et due forme de l'acquittement effectif de l'obligation que garantit la charge. Il est impossible d'enregistrer ces types de demandes en vertu de l'article 102, et elles sont donc renvoyées d'office.

Nouvelles procédures

Pour veiller au bon fonctionnement et à l'intégrité du Système d'enregistrement immobilier électronique, il a fallu introduire de nouvelles procédures concernant l'enregistrement des demandes en vertu de l'article 102. À partir de maintenant, les procédures suivantes devront obligatoirement être suivies pour toutes les demandes en vertu de l'article 102.

Approbation préalable obligatoire dans tous les cas

Étant donné que les demandes en vertu de l'article 102 sont entièrement assujetties à la discrétion du registrateur, elles doivent toutes faire l'objet d'une approbation préalable (conformément aux protocoles d'approbation préalable du bureau d'enregistrement immobilier dont relève le bien-fonds) avant d'être présentées à l'enregistrement. En aucun cas une demande en vertu de l'article 102 ne peut-elle être déposée directement et sans approbation dans le Système d'enregistrement immobilier électronique. Les demandes en vertu de l'article 102 qui sont soumises à l'enregistrement sans approbation préalable se verront refuser la certification et seront immédiatement retirées sans aucun remboursement des droits d'enregistrement.

Type de documents

Les demandes en vertu de l'article 102 ne peuvent être déposées que par voie électronique et sous forme de demande générale par le propriétaire enregistré.

Sélectionner et remplir la déclaration 3602

- Je, nom, le propriétaire enregistré du bien-fonds, présente une demande en vertu de l'article 102 de la Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers, en vue de faire modifier ledit NIP comme suit : suppression de la charge no xxx

Preuves requises

Il doit y avoir suffisamment de preuves que : i) il est raisonnablement impossible de rejoindre le titulaire de charge actuel pour lui faire fournir une décharge enregistrable; et ii) l'obligation que garantit la charge a en fait été pleinement acquittée.

Cette preuve doit être présentée dans le cadre de l'approbation préalable, mais ne sera pas jointe à la demande en vertu de l'article 102 en tant que telle et ne sera pas indexée. La preuve doit être résumée dans une déclaration juridique.

Sélectionner et remplir la déclaration 62

- Je, (nom), avocat, fais la déclaration juridique suivante. yyy est l'actuel titulaire de la charge sous le numéro de charge xxx. Les efforts suivants ont été effectués sans succès pour rejoindre yyy : [insérer des détails]. J'ai examiné la preuve suivante de l'acquiescement de l'obligation que garantit la charge no xxx : [insérer des détails] et j'en ai conservé des copies dans mes dossiers. Aucune revendication ou demande de remboursement n'a été effectuée sous la charge no xxx depuis [insérer la date]. Sur la base de cette preuve, je confirme l'acquiescement de l'obligation que garantit la charge no xxx.

Il ne faut pas intégrer la preuve à la demande en vertu de l'article 102 en tant que pièce jointe ou l'indexer d'aucune autre façon dans le système d'enregistrement immobilier,

mais toute preuve invoquée doit tout de même être présentée au registrateur dans le cadre du processus d'approbation préalable. Il ne suffit pas d'identifier les preuves invoquées dans la déclaration juridique.

Il n'est pas non plus suffisant de conclure simplement qu'il ne peut y avoir de revendication exécutoire sous la charge en vertu de la Loi sur la prescription des actions relatives aux biens immeubles. Il doit toujours y avoir une preuve de l'acquiescement complet de l'obligation que garantit la charge (pas simplement la preuve que la charge n'est plus exécutoire parce qu'il n'y a pas eu de revendication dans les délais de prescription pertinents en vertu de la Loi sur la prescription des actions relatives aux biens immeubles). Pour plus de clarté, une demande en vertu de l'article 102 peut faire référence, à titre d'information supplémentaire, au fait qu'il n'y a pas eu de revendication dans les délais de prescription pertinents en vertu de la Loi sur la prescription des actions relatives aux biens immeubles. Une demande ne sera pas approuvée si elle ne fait qu'énoncer l'acquiescement de l'obligation que garantit la charge sous prétexte qu'aucune revendication n'a été faite dans les délais de prescription pertinents en vertu de la Loi sur la prescription des actions relatives aux biens immeubles (sans autre preuve de l'acquiescement).

Il n'existe aucune liste de contrôle prescrite des documents qui permettent de prouver l'acquiescement. Par le passé, la preuve de l'acquiescement par rapport aux demandes en vertu de l'article 102 pouvait prendre la forme, par exemple, de toute combinaison de chèques annulés, d'autres documents bancaires, de relevés de décharge hypothécaire ou de correspondance confirmant le remboursement. Les demandes en vertu de l'article 102 seront examinées au cas par cas, et les exigences en matière de preuve peuvent varier d'un dossier à l'autre. Un affidavit ou une déclaration solennelle d'une personne ayant une connaissance réelle de l'acquiescement de l'obligation que garantit la charge peut être inclus en plus des preuves documentaires de celui-ci. L'affidavit ou la déclaration solennelle doit être accompagné d'une autre déclaration juridique sur la demande en vertu de l'article 102, comme suit :

L'affidavit [la déclaration solennelle] de xxx confirmant [insérer des détails] a été fait [faite] en ma présence, j'ai vérifié l'authenticité de la signature du déposant [déclarant] et j'ai administré le serment [la déclaration] de la manière requise par la loi avant signer le constat d'assermentation. Rien ne me fait penser que certains des éléments énoncés dans l'affidavit [la déclaration statutaire] pourraient être mensongers ou trompeurs.

Il ne suffit pas de déclarer qu'« il est impossible de joindre le titulaire de la charge ». Il faut fournir des précisions sur les tentatives de contact avec le titulaire de la charge, et le registrateur décidera à sa discrétion si les tentatives de contact ont été complètes et exhaustives dans les circonstances. Mentionnons encore que chaque demande en vertu de l'article 102 sera examinée au cas par cas. Lorsque l'actuel titulaire de la charge est une personne individuelle qui est décédée, il faut avoir fait tous les efforts nécessaires pour trouver et contacter les fiduciaires testamentaires éventuels pour obtenir une décharge enregistrable conformément à l'article 11 de la Loi sur les

hypothèques, L.R.O. 1990, chap. M.40, avant de déposer une demande en vertu de l'article 102. Pour plus de certitude, une demande en vertu de l'article 102 à l'égard d'un titulaire de charge décédé ne sera pas approuvée lorsque les fiduciaires testamentaires sont faciles à déterminer et à localiser.

Si l'actuel titulaire de charge est une société de l'Ontario, une recherche de la Direction des compagnies du ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs (ou un registrateur successeur ou une autre autorité gouvernementale dans le cas de sociétés non régies par les lois de l'Ontario) doit être effectuée pour déterminer le statut de la société titulaire de la charge et l'identité de ses dirigeants et administrateurs. Si une recherche révèle que la société titulaire de la charge s'est dissoute, l'auteur de la demande en vertu de l'article 102 doit présenter la preuve de l'acquittement de l'obligation que garantit la charge au ministère de l'Infrastructure (INF), lequel a compétence en vertu de la Loi de 2015 sur les biens sociaux confisqués, L.O. 2015, chap. 38, annexe 7. Une décharge inconditionnelle signée par INF (« lettre d'INF »), sous la forme préalablement convenue entre INF et le directeur des droits immobiliers, est la preuve requise pour toute demande en vertu de l'article 102 mettant en cause une société titulaire de charge qui s'est dissoute. Pour plus de certitude, une demande en vertu de l'article 102 à l'égard d'une société titulaire de charge de l'Ontario qui s'est dissoute ne sera approuvée que si une lettre d'INF peut être produite comme preuve à l'appui de celle-ci.

À la date de ce bulletin, les coordonnées d'INF sont les suivantes :

Chef, Unité du rendement du portefeuille immobilier
Direction de la gestion des biens immobiliers
Ministère de l'Infrastructure
777, rue Bay, 4e étage, bureau 425
Toronto (Ontario) M5G 2E5
Courriel : forfeitedcorporateproperty@ontario.ca

Les sociétés titulaires de charge qui sont régies par des lois autres que celles de l'Ontario doivent être traitées de la même manière.

Si l'actuel titulaire de charge est en faillite, une décharge écrite signée (ou toute autre preuve appropriée selon laquelle le syndic de faillite ne prétend pas que l'obligation que garantit la charge n'a pas été acquittée) doit être obtenue par le demandeur et incluse dans le dossier d'approbation préalable pour une demande en vertu de l'article 102.

Accord visant à indemniser la Caisse d'assurance des droits immobiliers requis dans tous les cas

Un accord visant à indemniser la Caisse d'assurance des droits immobiliers conformément à l'article 55 de la Loi, dans la forme prescrite dans le bulletin 2015-4 (accord d'indemnisation) doit être inclus avec chaque demande en vertu de l'article 102.

Sélectionner la déclaration 3640

- Importer l'accord d'indemnisation

Même si le demandeur est généralement également la partie qui fournit l'accord d'indemnisation, il peut y avoir des circonstances où il est approprié pour un tiers (par exemple, un propriétaire enregistré antérieur) de le fournir. Le registrateur examinera chaque accord d'indemnisation au cas par cas.

Ordonnances judiciaires

Les demandes en vertu de l'article 102 sont des recours extraordinaires disponibles uniquement dans de rares circonstances. Elles ne doivent pas être considérées comme des solutions administratives appropriées pour remplacer une décharge enregistrée en bonne et due forme, surtout dans les cas où il est facile de joindre l'actuel titulaire de la charge, ou s'il risque d'y avoir un différend en suspens quant à l'acquittement de l'obligation que garantit la charge. Si les dispositions de ce bulletin ne peuvent être respectées pour quelque raison que ce soit, le recours approprié pour un propriétaire qui demande la mainlevée d'une sûreté en l'absence d'une décharge enregistrable serait une ordonnance du tribunal conformément à l'article 12 de la *Loi sur les hypothèques*, L.R.O 1990, chap. M.40

Autres sûretés

Bien que l'article 102 ait été historiquement utilisé pour supprimer les charges grevant des droits immobiliers, le registrateur peut enlever d'autres sûretés de la même manière.

(original signé par)

Jeffrey W. Lem
Directeur des droits immobiliers