
**Bulletin n° 2022-07 Loi sur l'enregistrement des
droits immobiliers, Loi sur l'enregistrement des actes**

Date : 28 octobre 2022 Charges combinées

Les charges combinées sont un sous-ensemble de documents combinés et ne peuvent pas être enregistrées sur le titre. Lorsqu'une charge implique deux ou plusieurs constituants, tous les constituants doivent avoir exactement le même intérêt dans chaque cote foncière chargée. Si ce n'est pas le cas, il s'agit d'une charge combinée, qui n'est pas autorisée et qui sera retournée pour correction.

Exemples de charges combinées (qui ne sont donc PAS, conséquemment, acceptables) :

- X, Y et Z sont des constituants. X possède la cote foncière 1, Y la cote foncière 2 et Z la cote foncière 3. **EXPLICATION** : Il y a plusieurs constituants, mais X, Y et Z n'ont pas le même intérêt dans chaque cote foncière chargée (c.-à-d. que X n'a aucun intérêt dans les cote foncières 2 et 3, Y n'a aucun intérêt dans les cotes foncières 1 et 3, et Z n'a aucun intérêt dans les cotes foncières 1 et 2). **IL S'AGIT D'UNE CHARGE COMBINÉE**. Il s'agit, de loin, de l'exemple le plus courant d'une charge combinée, et généralement (mais pas toujours), les cotes foncières sont toutes contigues les unes aux autres.
- X et Y sont des constituants. X est propriétaire de la cote foncière 1 et possède une participation de 50 % dans la cote foncière 2 en tant que locataire en commun avec Y. **EXPLICATION** : Il y a plusieurs constituants, mais les intérêts respectifs de X et de Y ne sont pas exactement les mêmes pour chaque cote foncière qui est chargée (X détient 100 % de la cote foncière 1 et 50 % de la cote foncière 2, tandis que Y détient 0 % de la cote foncière 1 et 50 % de la cote foncière 2). **IL S'AGIT D'UNE CHARGE COMBINÉE**.

Exemples de documents qui ne sont PAS des charges combinées (et qui sont, conséquemment, acceptables) :

- X et Y sont des constituants. X et Y possèdent chacun un intérêt de 50 % dans la cote foncière 1 et la cote foncière 2 en tant que locataires en commun. **EXPLICATION** : Il y a plusieurs constituants, mais les intérêts respectifs de X et de Y sont exactement les mêmes pour chacune des cotes foncières visées par la

charge (X détient 50 % de la cote foncière 1 et 50 % de la cote foncière 2, et Y détient également 50 % de la cote foncière 1 et 50 % de la cote foncière 2). IL NE S'AGIT PAS D'UNE CHARGE COMBINÉE.

- X est l'unique constituant des charges. X est propriétaire des cotes foncières 1, 2 et 3. EXPLICATION : Il n'y a qu'un seul constituant. Un(e) constituant(e) peut imputer son droit sur autant de cotes foncières ou de parties de cote foncière qu'il/elle possède. Cette règle s'applique également si X avait des intérêts différents dans chaque cote foncière (par exemple, X possède la totalité de la cote foncière 1, 50 % de la cote foncière 2 et 20 % de la cote foncière 3, etc.) IL NE S'AGIT PAS D'UNE CHARGE COMBINÉE.

Cela ne veut pas dire que les charges ne peuvent pas faire l'objet d'un « cautionnement réciproque ». Lorsque le prêteur a l'intention d'intercaler des garanties multiples, une clause de cautionnement réciproque est autorisée dans la déclaration 61 de chacune des charges autonomes.

La même règle s'applique aux titulaires de plusieurs charges, *mutatis mutandis*, bien qu'il soit assez rare que des charges soient grevées par plusieurs prêteurs qui n'ont pas exactement le même intérêt dans chaque cote foncière chargée.

Ce qui précède a toujours été la règle, mais de nombreux bureaux d'enregistrement immobilier locaux peuvent avoir historiquement autorisé certaines variations de charges combinées. Lorsqu'une charge combinée est déjà certifiée sur le titre, elle sera considérée comme valide aux fins de l'enregistrement de documents connexes ultérieurs, comme, par exemple, une modification de la charge ou une main-levée, etc.

Les praticiens estiment parfois qu'une charge combinée est nécessaire parce que les propriétaires bénéficiaires sous-jacents de plusieurs propriétés contiguës sont les mêmes, mais que le titre de propriété est détenu par plusieurs prête-noms différents, ce qui crée le scénario de la pluralité de constituants décrit ci-dessus. Dans ces circonstances, une charge combinée est parfois soumise à l'enregistrement, ostensiblement pour prouver la conformité avec les dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire* relatives au lotissement et au contrôle des lots partiels. Le Bureau d'enregistrement immobilier ne donne pas de conseils sur la *Loi sur l'aménagement du territoire*, mais il n'autorisera pas une charge combinée dans de telles circonstances, en vertu de la théorie selon laquelle les principes généraux énoncés dans *Szegho v. Baril*, 1978 CarswellOnt 534, [1978] 1 A.C.W.S. 475, 19 O.R. (2d) 95, 3 R.P.R. 252 sont susceptibles de s'appliquer à des charges croisées multiples enregistrées dans le cadre d'une même transaction.

Original signé par

Jeffrey W. Lem

Directeur des droits immobiliers