

Bulletin 2024-07

Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers Loi sur l'enregistrement des actes

Date : 6 juin 2024

Loi de 2024 sur la protection des propriétaires de logements

La *Loi de 2024 sur la protection des propriétaires de logements* (« **LPPL** ») est entrée en vigueur le 6 juin 2024. La LPPL a modifié la *Loi sur les sûretés mobilières* (« **LSM** ») afin de prévoir qu'un Avis de sûreté (« **AVS** ») ne puisse pas être enregistré dans le registre immobilier en lien avec un bien grevé qui est un bien de consommation. Les biens de consommation sont définis dans la LSM comme des objets utilisés ou acquis à des fins essentiellement personnelles, familiales ou domestiques. L'article 54 de la LSM a également été modifié pour ajouter le paragraphe 7, qui stipule que tous les AVS en lien avec un bien grevé qui est un bien de consommation, y compris leurs prolongations, qui étaient en vigueur immédiatement avant le jour où la LPPL a reçu la sanction royale sont réputés avoir expiré ce jour-là.

Le nouveau paragraphe 54 (8) de la LSM stipule que les AVS de consommateur qui ont soit été jugés être expirés conformément à l'article 54 (7) ou ont autrement expiré avant que la LPPL ait reçu la sanction royale peuvent être supprimés par l'enregistrement d'une demande selon la formule et de la manière approuvées par la directrice des droits immobiliers.

Le présent Bulletin expose des exigences supplémentaires d'enregistrement pour les AVS en lien avec un bien grevé qui n'est pas un bien de consommation, ainsi que la forme et la procédure approuvées pour la suppression des AVS de consommateur expirés.

Enregistrement des AVS

Les AVS en lien avec un bien grevé qui est un bien de consommation ne peuvent plus être enregistrés dans le registre foncier. À compter du 6 juin 2024, tous les AVS enregistrés électroniquement doivent comprendre une déclaration juridique confirmant la conformité au paragraphe 54 (1.1) et 54 (1) de la LSM. L'énoncé 62 doit être sélectionné et le texte suivant saisi :

Je, (nom), procureur, fais la déclaration juridique suivante. Cet avis de sûreté n'est pas en lien avec un bien de consommation et peut être enregistré conformément à l'article 54 de la *Loi sur les sûretés mobilières*.

Pour un terrain enregistré en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des actes*, un affidavit du procureur pour le requérant, confirmant que l'AVS ne se rapporte pas à un bien de consommation et est conforme à l'article 54 de la LSM doit être joint à l'AVS soumis pour enregistrement.

Toutes les autres exigences et procédures relatives à l'enregistrement d'AVS demeurent inchangées.

Tout AVS soumis, mais non certifié en date du présent Bulletin, sera retourné pour correction, soit pour l'ajout de la déclaration juridique exigée confirmant que l'AVS n'est pas en lien avec un bien grevé qui est un bien de consommation. Si l'AVS est un AVS de consommateur, la déclaration ne peut être effectuée et le document sera retiré.

Enregistrement de rejets de sûretés

Les parties garanties peuvent continuer d'enregistrer électroniquement des rejets d'AVS en lien avec un bien grevé qui est un bien de consommation en utilisant le document type Rejet d'une sûreté. Il n'y a pas de changement aux exigences d'enregistrement relativement aux rejets d'AVS.

Demande pour supprimer un AVS dans le système des droits immobiliers

AVS réputés expirés

Bulletin 2024-07 – *Loi de 2024 sur la protection des propriétaires de logements*

Les AVS de consommateur qui ont été réputés expirés conformément à l'article 54(7) de la LSM peuvent être supprimés par demande enregistrée. Les demandes dans les droits immobiliers doivent utiliser le document type de Demande pour modifier le registre.

Le requérant doit être le propriétaire enregistré. Un propriétaire peut être le requérant nonobstant qu'il puisse y avoir de multiples propriétaires enregistrés. Une demande peut être utilisée pour supprimer un AVS et toutes les cessions enregistrées connexes et/ou prolongations de l'AVS en question. Si plus d'un AVS doit être supprimé, des demandes distinctes pour chaque AVS seront exigées. L'énoncé 3602 doit être sélectionné et le propriétaire doit préciser si la demande est effectuée conformément à l'article 75 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* pour supprimer l'AVS et les cessions connexes et/ou prolongations correspondantes. Tous les documents devant être supprimés doivent être identifiés par numéro d'instrument. L'énoncé 62 doit également être sélectionné et la déclaration juridique suivante doit être saisie :

Je, (nom), procureur pour le demandeur, fais la déclaration juridique suivante. L'avis de sûreté enregistré comme (numéro d'instrument) est en lien avec un bien de consommation. Il a été réputé être expiré conformément à l'article 54(7) de la *Loi sur les sûretés mobilières*.

L'avocat qui fait la déclaration juridique doit être le même avocat que celui qui a soumis le document pour enregistrement.

AVS expirés

Un AVS qui a une date d'expiration dépassée, et qui n'a pas été prolongé par enregistrement d'un avis de prolongation, peut être supprimé par une demande sans une déclaration juridique, comme indiqué dans le Bulletin 2022-04.

Demande pour supprimer un AVS réputé expiré dans le Système du registre

Un Document général, comme stipulé en vertu de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier* peut être utilisé pour une demande de suppression d'un AVS contre une sûreté régie par la *Loi sur l'enregistrement des actes*. La case 4 doit identifier le document à titre d'« Avis conformément à l'article 54(8) de la *Loi sur les* Bulletin 2024-07 – *Loi de 2024 sur la protection des propriétaires de logements*

sûretés mobilières ». La case 9 doit inclure le numéro d'instrument de l'AVS à supprimer et les numéros d'instrument de toute cession ou prolongation de cet AVS. La case 10 doit inclure le nom du ou des propriétaires. Un propriétaire peut être le requérant nonobstant qu'il y ait plusieurs propriétaires du bien. Un affidavit du procureur pour le ou les requérants (partie de) doit être joint ou saisi dans la case 8. L'affidavit doit contenir une déclaration sans équivoque que l'AVS (identifié par le n° d'instrument) est en lien avec un bien grevé qui est un bien de consommation et qu'il a été réputé avoir expiré conformément à l'article 54 (7) de la LSM. Aucune deuxième partie (partie à) n'est requise.

Dans la mesure où le présent Bulletin serait en conflit avec le Bulletin 93005 ou tout autre bulletin, mémoire ou toute directive, les dispositions du présent Bulletin prévalent.

(original signé par)

Rebecca Hockridge
Directrice des droits immobiliers