

---

## **Bulletin n° 2024-02 *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers***

**Date : 15 mai 2024**

**Ordonnances du tribunal**

---

### **Contexte**

Les ordonnances des tribunaux portent souvent sur des intérêts juridiques dans des biens immobiliers. Elles peuvent régler efficacement les problèmes relatifs aux titres fonciers et, dans certaines circonstances, il peut s'agir de la seule solution appropriée. Le présent bulletin fournit des informations sur l'enregistrement d'ordonnances du tribunal afin d'aider à ce que les ordonnances présentées aux fins d'enregistrement soient conformes et puissent avoir l'effet désiré lorsque mises en œuvre. Ce bulletin ne remplace pas le jugement professionnel que doivent exercer les avocats dans chaque cas particulier.

### **Table des matières**

- 1. Parties**
- 2. Contenu et forme de l'ordonnance**
  - a. Contenu et forme exigés**
    - i. Description légale des biens immobiliers concernés
    - ii. Actes à radier
    - iii. Actes à ajouter
  - b. Contenu inapproprié**
    - i. Modification d'actes enregistrés
    - ii. Autres actes, photographies ou croquis en annexe
    - iii. Renseignements personnels ou non liés aux titres

- iv. Formulation vague et « clause omnibus »
  - v. Erreurs typographiques et autres erreurs
  - vi. « Prolongations » d'avertissements
  - vii. Directives pour la certification
  - viii. Regroupement d'unités foncières
  - ix. Conversions et mises à niveau
  - x. Ajout de biens-fonds à des parcelles par la modification des descriptions légales
  - xi. Note concernant les bref de mandamus
- c. Rédaction selon le principe du résultat final souhaité**

### **3. Types de documents d'ordonnance du tribunal**

- a. Demande d'ordonnance donnant lieu de cession
- b. Demande de modification basée sur une ordonnance du tribunal
- c. Demande de restrictions basée sur une ordonnance du tribunal
- d. Demande d'enregistrement d'une ordonnance du tribunal

### **4. Processus d'enregistrement**

- a. Préapprobations
- b. Enregistrement
- c. Certification
- d. Radiation

### **5. Ordonnances et problèmes particuliers**

- a. Injonctions conservatoires (Mareva)
- b. Ordonnances donnant lieu de cession et certificats de séquestre ou de contrôleur
- c. Ordonnances de tribunaux extraprovinciaux
- d. Ordonnances dispensant de signatures en droit de la famille

## **1. Parties**

Ni le directeur des droits immobiliers ni le registrateur ne sont des parties à une procédure du simple fait que l'ordonnance demandée a une incidence sur un titre foncier. Le « bureau d'enregistrement immobilier » n'est pas une entité juridique et ne devrait jamais être désigné comme partie.

Sous réserve de l'exception mentionnée ci-dessous, si une ordonnance donnant lieu de cession ou une ordonnance de rectification est demandée dans le cadre d'une procédure où :

- il n'y a pas d'allégations d'actes répréhensibles de la part du personnel de l'enregistrement des immeubles ou des fonctionnaires nommés en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des biens immobiliers* d'autres lois sur l'enregistrement foncier;
- les parties ne cherchent pas à obtenir des dommages-intérêts ou un bref de mandamus contre les fonctionnaires ou le gouvernement relativement aux questions énoncées aux sous-alinéas 2b)(i à x),

il n'est pas nécessaire de nommer Sa Majesté le roi ou ces fonctionnaires comme parties ou de leur donner avis de la procédure.

Cette règle ne s'applique pas quand la rectification d'un titre est demandée en vertu de l'alinéa 57(13)b) de la *Loi sur l'enregistrement immobilier* (ci-après, la « LEI » ou la « **Loi** ») au motif qu'un acte frauduleux a été enregistré. Dans ces circonstances limitées, le directeur des droits immobiliers est tenu par la loi d'être partie et doit être avisé et nommé comme partie. Le paragraphe 57(14) de la Loi établit qu'il s'agit d'une condition pour la délivrance d'une ordonnance de rectification relative à des actes frauduleux. Dans ces cas, le directeur devrait être nommé « Le directeur des droits immobiliers, aux termes du paragraphe 57(14) de la Loi sur l'enregistrement immobilier ». La participation du directeur à ces procédures se limite habituellement aux questions d'interprétation des dispositions de la Loi.

Les parties concernées et la procédure appropriée en ce qui concerne les appels des décisions prises en vertu de la Loi ou de la *Loi sur le bornage* et les réclamations contre la Couronne en matière d'enregistrement immobilier peuvent être trouvées dans la LEI, la *Loi sur le bornage*, la *Loi sur la responsabilité civile de l'État et le contentieux administratif* ou la *Loi sur la procédure de révision judiciaire*, selon le cas.

## **2. Contenu et forme de l'ordonnance**

### **a. Contenu et forme exigés**

Souvent, les ordonnances des tribunaux ne portent pas seulement sur des questions de titres. Dans la mesure du possible, une ordonnance distincte devrait être obtenue pour tout ce qui a trait aux titres. S'il n'est pas possible d'obtenir une ordonnance distincte, les dispositions relatives aux titres devraient être placées dans une section distincte de l'ordonnance.

Toute disposition d'une ordonnance qui donne lieu à une rectification directe doit être adressée au registrateur (p. ex., « le registrateur reçoit par les présentes l'ordre et l'instruction de... »). En règle générale, les directives au registrateur ne prendront pas la forme d'un jugement déclaratoire et, par conséquent, de telles dispositions devraient être séparées des paragraphes qui contiennent un jugement déclaratoire.

Seule une ordonnance ou une décision officielle dûment rendue peut être enregistrée sur le titre. Une inscription manuscrite n'est pas acceptable. Les motifs de la décision

ne doivent pas être enregistrés sur le titre s'ils ne contiennent pas l'ordonnance spécifique au registrateur. Dans la mesure du possible, une ordonnance sans motifs est fortement préférable, car elle contribue à l'efficacité du processus de certification en aidant le personnel du bureau d'enregistrement immobilier (le « BEI ») à identifier facilement les directives du tribunal. Une ordonnance du tribunal caviardée ne peut pas être enregistrée.

#### **i. Description légale des biens immobiliers concernés**

Les biens immobiliers visés par une ordonnance du tribunal doivent être clairement identifiés dans l'ordonnance. Les biens-fonds sont enregistrés aux termes de la LEI et de la *Loi sur l'enregistrement des actes* au moyen de descriptions légales, et non d'adresses municipales. Une adresse municipale peut se rapporter à plusieurs parcelles de biens-fonds enregistrés. Une parcelle peut aussi ne pas avoir d'adresse municipale. Par conséquent, la description légale des biens-fonds touchés, y compris le numéro du bureau d'enregistrement immobilier (BEI), ainsi que la cote foncière associée à l'unité foncière, doit être clairement indiquée dans l'ordonnance.

La LEI et le Règl. de l'Ont. 19/99 de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier* stipule qu'un document soumis pour enregistrement doit contenir une description pouvant être enregistrée. Si la propriété touchée par l'ordonnance n'a pas de description valide, l'ordonnance ne sera pas enregistrée. Les exigences en matière de description sont énoncées dans la LEI et dans le Règl. de l'Ont. 43/96 de la *Loi sur l'enregistrement des actes*. Les croquis et les descriptions familières (p. ex., « le sentier de six pieds de large entre les propriétés », « les 40 acres nord », « les terrains au sud de la rivière », « la route d'accès », etc.) sont tous trop imprécis et ne doivent pas être employés. Dans de nombreux cas, un plan de renvoi déposé est requis. L'inspecteur des arpentages a établi des protocoles et des exigences à respecter pour la soumission, l'examen et le dépôt des plans de renvoi, qu'un arpenteur-géomètre de l'Ontario devrait bien connaître. Lorsqu'un plan de renvoi est utilisé, il doit être déposé avant l'obtention de l'ordonnance du tribunal et l'ordonnance du tribunal doit faire expressément référence à des parties précises du plan de renvoi dûment déposé (p. ex., « Partie 1 du plan 66R-XXX », etc.).

#### **ii. Actes à radier**

Au moment de l'enregistrement d'une ordonnance du tribunal (y compris une ordonnance tenant lieu de cession), le registrateur ne procède à aucune détermination quant aux sûretés que le tribunal entend radier (le cas échéant). Si le tribunal veut que le registrateur radie l'ensemble ou une partie des sûretés/actes qui grèvent le titre, l'ordonnance du tribunal doit alors indiquer expressément, par renvoi au(x) numéro(s) des actes, les sûretés qui doivent être radiées des biens-fonds. Le terme « sûreté » n'est pas défini dans la LEI. Le registrateur ne peut pas radier les sûretés qui ne sont pas explicitement indiquées par renvoi à des numéros d'acte, même si l'ordonnance du tribunal comporte une formulation descriptive générique (p. ex., « francs et quittes de toutes sûretés », etc.). En l'absence de libellé ordonnant la radiation d'actes particuliers, toutes les sûretés demeureront enregistrées sur le titre et, si une nouvelle cote foncière

est créée à la suite de l'ordonnance, toutes les sûretés enregistrées avec la cote foncière source seront reportées.

À la lumière de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'énumérer les documents qui doivent demeurer sur le titre, car tous les actes demeureront sur le titre en l'absence d'une directive claire du tribunal à l'effet contraire. Autrement dit, il est inutile d'énumérer les « sûretés autorisées ». Seuls les actes enregistrés au moment de l'ordonnance qui doivent être radiés sont à indiquer dans l'ordonnance.

### **iii. Actes à ajouter**

Les parties doivent déterminer s'il y a des actes à ajouter au registre des parcelles par ordonnance d'un tribunal. Dans l'affirmative, ces actes doivent être clairement identifiés par numéro d'acte. Imaginons, par exemple, que des biens-fonds contigus sont dévolus à un propriétaire enregistré. Si le propriétaire enregistré a une charge sur les biens-fonds d'origine, les parties peuvent demander au tribunal une ordonnance (i) tenant les biens-fonds nouvellement dévolus pour inclus dans la charge existante *nunc pro tunc*; et (ii) ordonnant que la charge existante, identifiée par son numéro d'acte, soit ajoutée à la cote foncière pour les biens-fonds nouvellement dévolus.

#### **b. Contenu inapproprié**

##### **i. Modification d'actes enregistrés**

Le registrateur peut modifier le registre en changeant le contenu des champs sur la page de la parcelle ou en radiant ou en ajoutant des actes. Le registrateur ne peut pas modifier le contenu des actes enregistrés. Un projet d'ordonnance visant à obliger le registrateur à procéder à une telle modification ne devrait jamais être présenté au tribunal. Si le contenu d'un acte enregistré doit être modifié, les parties peuvent envisager d'obtenir un jugement déclaratoire. À titre d'exemple, un jugement déclaratoire peut prendre la forme d'une ordonnance en vertu de laquelle il est réputé, rétroactivement, que les actes ont été enregistrés à une certaine date ou qu'ils contiennent certaines dispositions. Une telle ordonnance doit être enregistrée au moyen d'une demande d'enregistrement d'une ordonnance du tribunal si le registrateur n'apporte aucune modification au registre.

##### **ii. Autres actes, photographies ou croquis fournis en annexe**

En règle générale, des copies d'actes enregistrés ne doivent jamais être annexées à d'autres actes à enregistrer. Par conséquent, une ordonnance du tribunal ne devrait pas avoir comme annexe un autre acte enregistré. L'ordonnance devrait plutôt faire référence au numéro de cet acte enregistré.

Les photographies et les croquis ne sont pas non plus des annexes appropriées à une ordonnance enregistrée sur le titre de propriété, et toute ordonnance comportant de telles annexes ne sera pas acceptable pour l'enregistrement.

### **iii. Renseignements personnels ou non liés au titre**

Dans la mesure du possible, les renseignements personnels ou non liés au titre doivent être exclus de toute ordonnance du tribunal à enregistrer sur un titre. Le système d'enregistrement immobilier est public et, même une fois radié, le contenu d'une ordonnance du tribunal peut être consulté. Si le tribunal est saisi de questions liées à des biens personnels ou non liés au titre, l'obtention de deux ordonnances (l'une portant sur les questions liées au titre et l'autre sur toutes les autres questions) devrait être envisagée. Il convient de noter qu'une ordonnance rendue dans le cadre d'une procédure où les parties ont été anonymisées peut ne pas être enregistrée sur le titre si un tel enregistrement pouvait rendre les parties identifiables (à moins que le libellé de l'ordonnance le permette expressément). On parle d'anonymisation des parties lorsqu'en vertu d'une ordonnance, les parties ne sont identifiées que par leurs initiales ou par un pseudonyme. Si l'ordonnance rendue dans le cadre d'une procédure anonyme permet expressément son enregistrement, un énoncé de droit confirmant que les initiales représentent les personnes indiquées sur le titre sera requis.

### **iv. Formulation vague et « clause omnibus »**

Les directives au registrateur doivent toujours être rédigées dans un langage clair et précis. En règle générale, si un aspect de la directive au registrateur est obscur, ambigu ou contradictoire, l'ordonnance du tribunal ne pourra être enregistrée, faute de possibilité de la mettre en œuvre.

Les ordonnances du tribunal ne devraient pas comporter de « clause omnibus ». Par exemple, une disposition prévoyant que le registrateur : « [...] accepte d'enregistrer de tels actes ou de telles translations et prenne toutes les mesures nécessaires ou souhaitables pour mieux donner effet à l'intention véritable de la présente ordonnance et de la décision de la Cour » ne serait pas acceptable. Toutes variantes de ce type de clause fourre-tout, trop vagues, ne devraient pas être incluses dans une ordonnance du tribunal à enregistrer sur un titre.

### **v. Erreurs typographiques et autres erreurs**

Toute erreur, même « mineure », aux renseignements clés contenus dans l'ordonnance, y compris, sans s'y limiter, la cote foncière, le numéro d'acte ou le nom d'un cessionnaire, peut rendre l'ordonnance non enregistrable et faire en sorte qu'une modification de l'ordonnance soit nécessaire.

### **vi. « Prolongations » d'avertissements**

Les avertissements enregistrés en vertu de l'article 128 de la LEI cessent leurs effets 60 jours après la date de leur enregistrement et ne peuvent être renouvelés. En vertu de l'article 130 de la Loi, un second avertissement du même auteur ou à l'égard du même objet n'est pas enregistré et n'a pas d'effet, sauf avec le consentement du registrateur. Il est inapproprié pour une partie de demander qu'un avertissement soit prolongé au-delà de ce délai légal. Les avertissements sont des mesures temporaires

servant à donner aux parties le temps de demander une autre mesure injonctive ou un certificat d'affaire en instance.

#### **vii. Directives pour la certification**

En vertu de l'article 78 de la LEI, la certification des actes relève du mandat du registrateur. Les documents qui ne respectent pas les exigences de la LEI ou de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier* ou qui contiennent des erreurs, des omissions ou des insuffisances ne peuvent être certifiés. Par conséquent, il n'est pas approprié qu'une partie demande au tribunal d'ordonner au registrateur de certifier un document. De plus, la certification « accélérée » n'est pas possible. Les demandes basées sur des ordonnances du tribunal sont examinées aux fins de certification suivant la file d'attente ordinaire de documents et leur complexité.

#### **viii. Regroupement des unités foncières**

En vertu du paragraphe 141(2) de la LEI, la division des biens-fonds en pièces (parcelles) et en unités foncières et l'attribution de cotes foncières aux unités foncières relèvent du mandat du directeur des droits immobiliers. Il est inapproprié pour les parties de demander une ordonnance visant le regroupement ou la division (fractionnement) d'unités foncières. Avant de regrouper des unités foncières contiguës, certaines exigences administratives doivent être remplies. Le fractionnement d'une unité foncière est effectué par le partage des biens-fonds contenus dans une parcelle. Aucune directive n'est requise. Les regroupements doivent être effectués par le biais d'une demande de regroupement de parcelles incluant les énoncés requis.

#### **ix. Conversions et mises à niveau**

La LEI confère au registrateur et au directeur des droits immobiliers le pouvoir d'enregistrer des biens-fonds assujettis à la Loi et de déterminer ou de retirer les critères d'admissibilité d'un titre. Le directeur des droits immobiliers a précisé les formulaires et les exigences pour la conversion et la mise à niveau des titres. Le premier enregistrement et le retrait des critères d'admissibilité nécessitent un examen minutieux du titre et peuvent requérir un nouveau plan, une recherche de titre exhaustive, la consultation d'un avocat et un avis aux propriétaires des biens-fonds contigus.

On ne devrait pas demander au tribunal d'ordonner l'enregistrement d'un bien-fonds sous le régime de la LEI ou de modifier les critères d'admissibilité. Comme dans le cas du regroupement, il s'agit de prérogatives gouvernementales qui ont une incidence importante sur la nature et la portée de la garantie du gouvernement aux termes de la Loi. Si l'un des objectifs de la demande d'ordonnance au tribunal est de faciliter la conversion ou la mise à niveau du titre, les questions qui empêchent ou compliquent la conversion ou la mise à niveau devraient être abordées dans l'ordonnance du tribunal,

puis la procédure appropriée pour la conversion ou la mise à niveau du titre aux termes de la LEI devrait être suivie.

#### **x. Ajout de biens-fonds à des unités foncières par la modification des descriptions légales**

Les descriptions légales des parcelles sont du ressort du registrateur en vertu du paragraphe 140(1) de la LEI. Au moment de déterminer ou de modifier la description légale d'une parcelle, la raison du changement et l'historique de vérification de la description doivent être conservés dans le dossier afin de maintenir la clarté et l'intégrité du système. Les changements aux descriptions légales qui auraient pour effet d'agrandir ou de réduire les biens-fonds inclus dans une unité foncière doivent également être traités de manière à faciliter la modification de la cartographie.

Une ordonnance du tribunal peut attribuer une partie d'une unité foncière existante à une personne autre que le propriétaire enregistré actuel (en supposant qu'il existe une description appropriée fondée sur un plan de renvoi pour la partie de l'unité foncière qui est touchée). Si le nouveau propriétaire est propriétaire d'un bien-fonds contigu, l'ordonnance tenant lieu de cession pour l'unité foncière partielle n'entraînera pas l'ajout de la description du bien-fonds nouvellement dévolu à l'unité foncière qui lui appartenait déjà. Au lieu de cela, le registrateur créera une unité foncière pour la parcelle nouvellement dévolue et enregistrera le nouveau propriétaire comme propriétaire enregistré de cette nouvelle unité foncière. Une ordonnance du tribunal ne devrait pas contraindre le registrateur à modifier l'unité foncière existante du nouveau propriétaire pour y inclure les biens-fonds nouvellement dévolus. S'il s'agit de retirer des biens-fonds dévolus, l'ordonnance ne devrait pas avoir pour objet de modifier la description légale de l'unité foncière. Dans ce cas, le registrateur « divisera » l'unité foncière originale, la rendant inactive et créant à sa place deux unités foncières actives (une pour les biens-fonds nouvellement dévolus et l'autre pour ce qui reste de l'unité foncière originale). Une demande de regroupement de l'unité foncière des biens-fonds dévolus avec les biens-fonds contigus du propriétaire peut alors être présentée. Cela permettra de s'assurer que l'historique de vérification de la parcelle est maintenu et que la cartographie est mise à jour de façon appropriée.

#### **xi. Note concernant les bref de mandamus**

Le présent bulletin énonce plusieurs questions qui ne devraient pas faire l'objet d'une ordonnance du tribunal. Cela ne signifie qu'un tribunal ne peut en aucun cas ordonner au registrateur d'agir dans de telles circonstances. En effet, la compétence des tribunaux est vaste. Toutefois, lorsque la réparation demandée par une partie « l'emporterait » sur l'autorité législative expressément conférée au registrateur, au directeur des droits immobiliers ou au directeur de l'enregistrement des immeubles et contournerait le processus administratif ou le pouvoir discrétionnaire exercé par ces fonctionnaires, des procédures judiciaires appropriées devraient être entamées, y compris l'avis requis, et les actes de procédure devraient être formulés comme une requête en vue d'un bref de mandamus ou d'autres actions semblables contre la Couronne. Sur le plan de la procédure, le registrateur avisera le ministère du Procureur

général chaque fois qu'il y aura une procédure visant à obtenir un bref de mandamus, et habituellement, un avocat du Bureau des avocats de la Couronne (droit civil) du ministère du Procureur général sera nommé.

### **c. Rédaction selon le principe du résultat final souhaité**

Les ordonnances des tribunaux sont souvent utilisées pour corriger des erreurs précises dans les actes translatifs de propriété. Dans certaines circonstances, ces erreurs ont été reproduites dans de multiples actes le long de la chaîne de titres. On peut avoir tendance naturellement à vouloir apporter des ajustements à différents documents dans l'intention de corriger l'erreur originale de translation de propriété et d'obtenir un titre qui reflète une chaîne de titres corrigée. Cependant, il est plus efficace et il y a moins de risque d'erreur si les praticiens tentent d'obtenir une modification qui reflète le résultat final souhaité.

À titre de principe de rédaction, les praticiens sont encouragés à chercher à apporter des changements aux codes fonciers qui reflètent l'« état final » que les parties recherchent auprès du tribunal. Voici des exemples de ce principe de rédaction :

- un pouvoir de vente erroné ou défaillant – envisager d'obtenir une ordonnance tenant lieu de cession, plutôt que d'essayer de « résoudre » le pouvoir de vente erroné ou défaillant, afin que le créancier hypothécaire procéder à l'acte translatif de propriété comme il se doit dans le cadre d'une nouvelle cession avec pouvoir de vente;
- des biens-fonds manquants, dans une situation où un propriétaire a de multiples unités foncières contiguës qui devaient être cédées ensemble, mais qu'une seule unité foncière a été cédée – envisager la cession par ordonnance des biens-fonds manquants au nom du propriétaire qui devrait maintenant être propriétaire de tous les biens-fonds (et envisager la cession par ordonnance des biens-fonds déjà possédés, au besoin, pour répondre à toute préoccupation possible en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*);
- tenance conjointe souhaitée alors que le titre reflète une tenance commune – envisager la cession par ordonnance du titre au(x) tenant(s) conjoint(s) survivant(s) plutôt que d'essayer de redéfinir les parties comme tenants conjoints, de sorte qu'une demande de survivant puisse ensuite être enregistrée.

Encore une fois, le registrateur, le bureau d'enregistrement immobilier et le directeur des droits immobiliers ne prennent pas de position de fond sur les arguments ou sur la question de savoir si un tribunal devrait ordonner un résultat donné, mais si le tribunal est autrement prêt à ordonner un certain résultat, les parties devraient envisager de rédiger leur demande d'ordonnance pour mettre en œuvre l'état final souhaité plutôt que d'essayer de rectifier tous les actes de la chaîne de titres.

### **3. Types de documents d'ordonnance du tribunal**

Quatre types de documents distincts sont disponibles pour l'enregistrement d'ordonnances du tribunal. Il convient parfois d'enregistrer la même ordonnance à plusieurs reprises en utilisant différents types de documents. Au moment de décider s'il

est pertinent d'enregistrer une même ordonnance du tribunal en utilisant plus d'un type de document, il faut réfléchir non seulement au contenu de l'ordonnance, mais aussi au moment et aux conditions de la radiation. Par exemple, si une ordonnance contient une disposition de cession d'un titre de propriété, mais contient également une disposition en vertu de laquelle il est réputé qu'un autre acte est enregistré à une certaine date, l'ordonnance peut être enregistrée au moyen d'une demande d'ordonnance tenant lieu de cession et d'une demande d'enregistrement d'une ordonnance du tribunal. Cela garantit que l'ordonnance tenant lieu de cession sera radiée du titre au moment de l'enregistrement d'un transfert de propriété, tandis que la demande d'enregistrement d'ordonnance du tribunal demeurera sur le titre, ce qui peut être approprié dans les circonstances.

- a. Demande d'ordonnance tenant lieu de cession** – Ce document a pour effet la cession de l'unité foncière. À l'enregistrement d'une ordonnance tenant lieu de cession, le champ « unité foncière » sera mis à jour et l'ordonnance tenant lieu de cession deviendra le document de propriété en vigueur. En vertu du paragraphe 25(2) de la LEI, toutes les personnes touchées par une ordonnance tenant lieu de cession doivent être reconnues par cette ordonnance comme étant parties à l'instance, ou l'avocat devra fournir les éléments de preuve jugés satisfaisants par le registrateur pour démontrer que les personnes touchées sont effectivement liées par l'ordonnance du tribunal. Si toutes les personnes touchées n'ont pas été nommées, le demandeur doit soumettre les éléments de preuve susmentionnés au registrateur aux fins d'approbation avant de présenter l'ordonnance tenant lieu de cession aux fins d'enregistrement. Une demande d'ordonnance tenant lieu de cession comprend un énoncé de droit (énoncé 3659) qui stipule que toutes les personnes touchées par l'ordonnance ont été désignées comme parties ou que l'approbation écrite du registrateur a été obtenue. Par conséquent, il est préférable de nommer toutes les personnes qui pourraient être touchées si l'ordonnance du tribunal était accordée. Les ordonnances tenant lieu de cession doivent être clairement rédigées afin de garantir la dévolution du titre de propriété. Il faut éviter les termes comme « transmettre », « transférer » ou « récupérer ». Le libellé d'une ordonnance stipulant que le bien « appartient » à une personne ou est « un actif » d'une personne n'est pas clair non plus aux fins de l'enregistrement.

L'ordonnance doit indiquer le nom complet de la ou des parties à qui les biens-fonds sont cédés, ainsi que leur date de naissance. Si l'ordonnance confère la propriété à plusieurs personnes, leurs parts et leurs capacités respectives devraient également être indiquées.

Une recherche concernant les actes d'exécution doit être effectuée avant l'enregistrement d'une demande d'ordonnance tenant lieu de cession. À moins que les exécutions ne soient traitées autrement, la propriété sera dévolue au nouveau propriétaire, sous réserve de toute exécution existante contre le précédent propriétaire enregistré. Une déclaration d'affranchissement des brefs sera requise, à moins que l'ordonnance du tribunal n'indique explicitement que la cession n'est pas assujettie aux « brefs » ou aux « brefs d'exécution » contre le

propriétaire enregistré. Le libellé suivant est suffisant pour une cession libre et exempte de brefs :

La Cour ordonne par les présentes que le registrateur cède le titre de propriété prévu aux présentes, libre et exempt de tout bref d'exécution pertinent qui aurait pu être déposé auprès du shérif contre chaque propriétaire enregistré, soit avant ou après la date de la présente ordonnance tenant lieu de cession.

Le libellé identifiant le bref qui aurait autrement été joint par numéro de bref et confirmant que l'ordonnance prévoit explicitement que la cession n'est pas assujettie à des brefs en instance contre le(s) propriétaire(s) enregistré(s) sortant(s) doit être inscrit(s) dans l'énoncé de droit susmentionné pour les ordonnances tenant lieu de cession (énoncé 3659).

Une demande d'ordonnance tenant lieu de cession ne doit pas être utilisée si les intérêts créés ou confirmés dans l'ordonnance du tribunal constituent une servitude (voir ci-dessous). Si une ordonnance comprend un énoncé selon lequel la propriété est cédée à une personne, suivie d'un ordre enjoignant au propriétaire enregistré actuel de transférer ou de céder le titre de propriété à cette personne, l'ordonnance ne sera pas reconnue comme une ordonnance tenant lieu de cession aux fins d'enregistrement. La formulation ci-dessus est reconnue comme la confirmation d'un intérêt cédé, couplée à une ordonnance pour qu'une partie enregistre un transfert de propriété.

- b. Demande de modification basée sur une ordonnance du tribunal** – Ce type de document doit être sélectionné si l'ordonnance enjoint au registrateur de modifier le registre. Des exemples de modifications courantes comprennent la radiation d'actes au registre, l'ajout d'actes créant des servitudes ou d'autres actes, et des modifications aux champs du registre des parcelles. Si des actes déjà enregistrés doivent être radiés ou ajoutés au registre, ils doivent être référencés dans l'ordonnance par numéro d'acte. Le(s) demandeur(s) identifié(s) dans la demande de modification basée sur une ordonnance du tribunal sont la ou les parties qui présentent l'ordonnance aux fins d'enregistrement. Il n'est pas nécessaire qu'il s'agisse du demandeur (ou de tous les demandeurs) nommé(s) dans l'instance en cause. Pour plus d'informations sur ce qui n'est pas approprié d'inclure dans un ordre de rectification de titre, voir la section 2(b) du présent bulletin. Une demande de modification basée sur une ordonnance du tribunal sera généralement radiée une fois la modification effectuée, si la modification en question est la radiation d'un acte, d'une note ou d'autres renseignements. L'acte radié restera dans la « pile » à titre de référence. Si l'ordonnance doit demeurer sur le titre après les modifications (p. ex., s'il s'agit d'une ordonnance déclaratoire qui comprend également des dispositions de rectification), elle peut également être enregistrée comme une demande d'enregistrement d'une ordonnance du tribunal.

- c. Demande de restrictions basée sur une ordonnance d'un tribunal** – Ce type de document peut être utilisé pour enregistrer une ordonnance du tribunal restreignant les opérations sur un bien. Le libellé des restrictions contenues dans l'ordonnance devrait clairement restreindre les enregistrements sur un bien correctement identifié. Par exemple, une ordonnance interdisant au propriétaire de transférer ou de grever un bien identifié doit faire l'objet d'une demande de restrictions basée sur une ordonnance du tribunal. Une ordonnance stipulant seulement qu'une personne ne doit pas appauvrir ses biens ne crée pas de restriction claire pour l'enregistrement d'un bien identifié. Le(s) demandeur(s) identifié(s) dans la demande de restrictions basée sur une ordonnance du tribunal sont la ou les parties qui présentent l'ordonnance aux fins d'enregistrement. Il n'est pas nécessaire qu'il s'agisse du demandeur (ou de tous les demandeurs) nommé(s) dans l'instance en cause. Si une ordonnance contient des restrictions, mais qu'elle est enregistrée au moyen d'une demande d'enregistrement d'une ordonnance du tribunal plutôt que d'une demande de restrictions basée sur une ordonnance du tribunal, elle sera acceptée pour enregistrement, mais le document Indicateur d'interdiction d'opération ne sera pas activé.
- d. Demande d'enregistrement d'une ordonnance d'un tribunal** – Ce type de document peut être utilisé pour les ordonnances d'un tribunal qui ne font pas que tenir lieu de cession, imposer des restrictions ou adjoindre au registrateur de modifier le registre. Pour être enregistrée, une telle ordonnance doit tout de même avoir une incidence sur un titre. Une ordonnance du tribunal dont l'objet n'est qu'accessoire à un titre ne peut pas être enregistrée. Par exemple, une ordonnance ordonnant qu'un bien soit mis en vente ou qu'une partie transfère un bien ne devrait pas être enregistrée sur le titre. D'autres exemples sont les ordonnances de dépens, les ordonnances d'indemnités et les ordonnances selon lesquelles le produit de la vente d'un bien doit être distribué d'une certaine façon. Une Demande d'enregistrement d'une ordonnance du tribunal peut être utilisée pour enregistrer des ordonnances portant un jugement déclaratoire en matière de titres. Ainsi, une ordonnance établissant que le contenu de certains documents est différent de celui du document enregistré peut être enregistrée au moyen de ce type de demande. Une Demande d'enregistrement d'une ordonnance du tribunal pourrait être utilisée pour enregistrer une ordonnance en vertu de laquelle il est réputé qu'un acte donné a été enregistré à une date qui diffère de la date de l'action d'enregistrement. Avant d'enregistrer une ordonnance au moyen d'une Demande d'enregistrement d'une ordonnance du tribunal, il faut l'examiner attentivement. À moins que l'ordonnance ne prévoie elle-même clairement sa radiation, cet acte demeurera sur le titre indéfiniment. En ce cas, une autre ordonnance du tribunal sera souvent nécessaire pour radier la première.

#### **4. Processus d'enregistrement**

##### **a. Approbation préalable**

Le personnel du bureau d'enregistrement immobilier ne peut pas rédiger des ordonnances du tribunal pour les parties. Toutefois, une fois que les parties ont un projet d'ordonnance prêt à être examiné, elles doivent le soumettre sur le portail du registre foncier de l'Ontario à <https://www.onland.ca> pour obtenir une approbation préalable. Cette étape permet de s'assurer que, si l'ordonnance est accordée, elle pourra être enregistrée et mise en œuvre avec l'effet désiré. Une fois soumis pour approbation préalable, le document en préparation sera automatiquement attribué au personnel spécialisé du bureau d'enregistrement immobilier pour examen et traitement dans le cours ordinaire de ses activités. Le délai actuel est d'environ dix jours ouvrables, mais les parties sont toujours encouragées prévoir le délai le plus possible, particulièrement dans le cas d'ordonnances judiciaires complexes.

Les parties doivent savoir qu'elles n'ont pas droit à une approbation préalable « accélérée », de sorte que les documents doivent être présentés bien avant la comparution des parties devant le tribunal. L'approbation préalable de l'ordonnance du tribunal se limite à l'enregistrement et à la forme seulement. Le bureau d'enregistrement immobilier, le registrateur et le directeur des droits immobiliers ne prendront pas position ni ne donneront de conseils juridiques sur le fond des arguments présentés à l'appui ou à l'encontre de l'ordonnance du tribunal elle-même. Les avocats ne devraient jamais suggérer au tribunal que l'approbation préalable du bureau d'enregistrement immobilier indique l'appui ou le cautionnement des arguments de fond en faveur de l'ordonnance du tribunal.

## **b. Enregistrement**

Il n'est pas approprié de prévoir qu'une ordonnance du tribunal s'applique immédiatement à l'égard du registrateur, car elle ne peut s'appliquer à son égard qu'une fois enregistrée sur le titre, ce qui implique d'abord le processus de certification. De plus, il n'est pas approprié d'ordonner au registrateur de faire enregistrer l'ordonnance du tribunal sur le titre. L'enregistrement sur le titre incombe à la partie qui demande la mise en œuvre de l'ordonnance. Les ordonnances du tribunal sont enregistrées sur le titre par voie électronique et des directives sur la façon d'enregistrer des documents (y compris les ordonnances du tribunal) dans Teraview se trouvent dans le Guide des procédures d'enregistrement électronique, disponible au [www.teraview.ca](http://www.teraview.ca).

Les personnes recherchant l'enregistrement doivent garder à l'esprit qu'une ordonnance ne peut être enregistrée sur un titre lorsque les intérêts touchés par l'ordonnance ont fait l'objet d'une transaction après la délivrance de l'ordonnance. Par exemple, une ordonnance tenant lieu de cession ne peut être enregistrée lorsque le bien est vendu après la date de l'ordonnance et avant l'enregistrement de la demande d'ordonnance tenant lieu de cession. De même, si une charge doit être radiée par une ordonnance du tribunal, puis cédée avant l'enregistrement de l'ordonnance, il faudra obtenir une nouvelle ordonnance.

On ne doit pas enregistrer une ordonnance en l'annexant à une cession ou à un autre acte, même si l'ordonnance autorise cette cession ou cet acte. L'ordonnance doit être

enregistrée au moyen du type de document approprié, puis l'acte subséquent pourra y faire référence dans la forme prescrite. Un énoncé confirmant que l'ordonnance est pleinement en vigueur sera requis dans tout acte subséquent autorisé par l'ordonnance.

### **c. Certification**

Si une lacune décelée dans une ordonnance rend l'acte impossible à certifier, le bureau d'enregistrement immobilier retournera le document aux fins de correction. Les avocats des parties disposeront alors de 30 jours (le délai le plus long prévu au paragraphe 78(2) de la LEI) pour obtenir une ordonnance modifiée en règle. Si le document n'est pas corrigé dans ce délai, il sera retiré. Si le document est retiré et que les avocats des parties craignent que les biens-fonds ne fassent l'objet d'opération avant l'enregistrement d'une ordonnance modifiée, ils peuvent envisager l'opportunité d'enregistrer un avertissement.

Si une ordonnance modifiée est obtenue avant le retrait de l'acte, il est nécessaire pour maintenir la date d'enregistrement originale que le conseil ajoute une disposition à l'ordonnance modifiée à l'effet que celle-ci est réputée entrer en vigueur à la date de l'enregistrement original. De la sorte, l'ordonnance originale et l'ordonnance modifiée prendront rang l'une après l'autre.

Dans de rares circonstances, lorsqu'aucune correction ne permettrait que l'ordonnance puisse être enregistrée ou mise en œuvre (par exemple, si l'ordonnance porte sur des questions qui ne touchent pas un titre), l'avis de retrait du document sera donné selon la procédure normale.

### **d. Radiation d'ordonnances du tribunal**

Comme il est indiqué ci-dessus, une ordonnance du tribunal enregistrée en tant que demande d'ordonnance tenant lieu de cession est traitée comme un acte translatif de propriété et sera donc automatiquement radiée de l'unité foncière à l'enregistrement d'un nouvel acte translatif de propriété. De même, une demande de modification basée sur une ordonnance du tribunal qui ordonne des radiations sera automatiquement radiée une fois les modifications effectuées. D'autres ordonnances du tribunal peuvent demeurer en permanence sur le titre en tant qu'archives, à moins qu'elles ne contiennent une disposition claire prévoyant leur radiation.

Des conditions claires de radiation comprennent un libellé qui prévoit que l'ordonnance peut être radiée du titre après une date précise ou après l'enregistrement ou la radiation d'un acte identifié. Si la disposition sur le retrait exige une interprétation ou une décision de la part du personnel du bureau d'enregistrement immobilier pour déterminer si la condition requise pour le retrait a été respectée, un énoncé de loi confirmant le respect de la ou des conditions devra être inclus dans la demande de radiation de l'ordonnance.

Puisqu'en l'absence de disposition de radiation, une ordonnance du tribunal peut s'avérer nécessaire pour retirer une ordonnance du tribunal, il est fortement

recommandé que les ordonnances soient rédigées de façon à inclure une disposition pour leur retrait éventuel, le cas échéant.

## **5. Ordonnances et problèmes particuliers**

### **a. Injonctions conservatoires (Mareva)**

Dans les cas où une partie cherche à obtenir une injonction conservatoire (Mareva), Demande de restrictions basée sur une ordonnance du tribunal est requise. L'ordonnance elle-même doit indiquer expressément qu'il s'agit d'une injonction Mareva afin que le registrateur puisse facilement déterminer la nature du document. L'ordonnance d'injonction devrait clairement indiquer la cote foncière associée à l'unité foncière et aux biens-fonds pertinents, y compris le numéro du BEI et la restriction imposée au bien-fonds. Aucun renseignement personnel inutile ne devrait être inclus. Le libellé de la ou des restrictions dans l'ordonnance devrait être répété dans l'énoncé 3750 de la demande.

Une injonction Mareva ne doit jamais déléguer de pouvoir à une entité ou à une partie à l'égard de la restriction (p. ex., « Le tribunal ordonne au registrateur de n'autoriser aucune opération sur [unités foncières] sauf si Pierre Untel le demande »).

### **b. Ordonnances tenant lieu de cession et certificats de réception ou de surveillance**

Les ordonnances de cession délivrées dans le cadre de procédures d'insolvabilité régies par la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* et la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* sont souvent structurées comme des cessions conditionnelles, qui entrent en vigueur au moment de la délivrance d'un « certificat de séquestre » ou d'un « certificat de contrôleur » sous une forme prescrite. Ces ordonnances tenant lieu de cession ne peuvent être enregistrées au moyen d'une Demande d'ordonnance tenant lieu de cession que s'il y a un énoncé de droit confirmant que le « certificat de séquestre » ou le « certificat de contrôleur », selon le cas, a été obtenu. Compte tenu de cet énoncé de droit, il n'est pas nécessaire d'intégrer le « certificat de séquestre » ou le « certificat de contrôleur » dans la Demande d'ordonnance tenant lieu de cession.

Le « demandeur » aux fins de l'enregistrement d'ordonnances du tribunal sera le séquestre,

Attendu que le demandeur dans la procédure d'insolvabilité connexe sera probablement une partie différente.

Aucun aspect de l'ordonnance du tribunal ne doit être modifié ou rempli par le séquestre (ou toute autre personne) après la délivrance de l'ordonnance (par exemple, en insérant le nom d'un acheteur ou une cote foncière particulière), car tous les

renseignements importants doivent être inclus dans l'ordonnance au moment où celle-ci est signée et délivrée par le tribunal.

### **c. Ordonnances de tribunaux extraprovinciaux**

Le registrateur acceptera les ordonnances de la Cour supérieure de justice de l'Ontario (à l'exception de la Cour des petites créances), de la Cour d'appel de l'Ontario, de la Cour suprême du Canada et de la Cour fédérale, y compris les ordonnances rendues par les tribunaux fédéraux dans une autre province ou un autre territoire du Canada. Étant donné que la Cour des petites créances n'a pas compétence pour traiter des biens immobiliers ou émettre des jugements déclaratoires, les ordonnances de la Cour des petites créances de l'Ontario ne peuvent pas être enregistrées, sauf en ce qui concerne l'exception mentionnée à l'égard des avis de sûreté, couverte dans le Bulletin 2022-04.

De plus, en règle générale, les ordonnances du tribunal qui proviennent d'une autre province ou d'un autre territoire, ou de tout autre pays, y compris les États-Unis, ne seront pas acceptées aux fins d'enregistrement. Les très rares exceptions à cette règle sont :

- les ordonnances de tribunaux extraprovinciaux ou étrangers ayant fait l'objet d'une « réapposition de sceau » par la Cour supérieure de justice de l'Ontario;
- les lettres de vérification, les attestations de jugement et les testaments des protonotaires de la province de Québec;
- les ordonnances alimentaires, comme indiqué dans le Bulletin 2017-02;
- les ordonnances rendues par d'autres tribunaux provinciaux canadiens en vertu de lois fédérales.

Une décision arbitrale, qu'elle provienne de l'Ontario ou d'ailleurs, ne peut en aucun cas être acceptée comme une « ordonnance du tribunal », car la Loi n'autorise pas l'enregistrement d'une décision arbitrale.

### **d. Ordonnances dispensant de signatures en droit de la famille**

À l'occasion, les ordonnances du tribunal en droit de la famille prévoient que la signature de l'un des propriétaires enregistrés n'est pas nécessaire aux fins de cession ou de charge. Ce type d'ordonnance doit être enregistré au moyen d'une demande d'enregistrement d'une ordonnance du tribunal. Lors de l'enregistrement ultérieur, le propriétaire enregistré doit toujours être inclus comme partie au document. Au lieu des énoncés habituels de la *Loi sur le droit de la famille*, il faut choisir l'énoncé de droit 08, qui prévoit que le document est autorisé par l'ordonnance du tribunal. Bien que les ordonnances du tribunal ne puissent habituellement pas être radiées par un document de cession ou de charge, si le seul redressement relatif au titre accordé par l'ordonnance du tribunal est de dispenser d'une signature pour une cession ou une charge, l'ordonnance peut être radiée par la cession ou la charge. Si l'ordonnance est incluse

dans la cession ou la charge en tant qu'acte à radier, elle doit contenir un énoncé de droit stipulant que la seule mesure de redressement relative au titre contenue dans l'ordonnance du tribunal est une ordonnance dispensant de la signature du cédant ou du grevé de charge nommé dans l'acte.

*Original signé par*

---

**Rebecca Hockridge**  
**Directrice des droits immobiliers**