

Bulletin n° 2022-04***Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers, loi sur l'enregistrement des actes*****Date : 27 octobre 2022****Avis de sûretés :
Modifications**

Le présent bulletin traite des développements récents concernant l'avis de sûreté (l'« AVS »), le notice of lease of chattels (avis de location de biens meubles) et l'avis de dépôt de titre.

- 1) **Marque et modèle** : Tous les types de garanties nécessitent une description relativement précise de la garantie. Ce qui constitue une description relativement précise de la garantie varie en fonction du type de garantie et comporte un certain élément subjectif. La catégorie la plus courante de garanties à des fins résidentielles comprend les appareils et équipements liés au confort domestique, notamment :
- les chauffe-eau
 - les systèmes de filtration ou de purification de l'eau
 - les équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation
 - les équipements de capture du carbone, de nettoyage de carbone ou de décarbonisation
 - les générateurs électriques
 - les panneaux d'électricité solaire et autres équipements d'énergie de remplacement
 - les systèmes de sécurité ou d'alarme domestiques
 - les équipements intégrés de détection d'organismes nuisibles et de lutte contre les dissuasions
 - les armoires de cuisine personnalisées
 - les équipements et les appareils intégrés semblables conçus pour améliorer le confort et la fonctionnalité des habitations

Cette catégorie de garanties est appelée ici « CVC », bien que la catégorie soit plus large que les seuls équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation. Toutes les descriptions de garanties CVC doivent comporter au moins une marque et un modèle. Les numéros de série et autres descriptions, en plus de la marque et du modèle, sont autorisés, mais pas nécessaires. Pour les autres types de garanties, l'exigence est celle d'une « description relativement précise de la garantie » qui nécessitera également au moins la marque et le modèle, sauf approbation contraire du directeur ou de la directrice des titres.

- 2) **Dates d'expiration** : Ces types de documents peuvent avoir ou non une date d'expiration. Un AVS ou un notice of lease of chattels (avis de location de biens meubles) qui a une date

d'expiration peut voir cette date d'expiration prolongée par un avis au titre de l'article 71, encore et encore (mais seulement avant que la date d'expiration précédente ne soit passée). Un AVS ou un notice of lease of chattels (avis de location de biens meubles) dont la date d'expiration est en fait dépassée, peut être supprimé du titre par une demande du propriétaire. Cependant, un propriétaire ne peut pas enregistrer une demande générale supprimant un AVS ou un notice of lease of chattels (avis de location de biens meubles) simplement parce qu'il n'avait pas de date d'expiration. Bien que ces documents puissent ou non être tenus d'avoir une date d'expiration expresse en vertu de la *Loi sur les sûretés mobilières*, le Bureau d'enregistrement immobilier ne contrôle pas l'existence ou la non-existence d'une date d'expiration.

- 3) **Fenêtres, portes et toits** : Ce type de garantie n'est pas autorisé. Nonobstant ce qui précède, les AVS et les notice of lease of chattels (avis de location de biens meubles) concernant les fenêtres, les portes et les toits peuvent temporairement être soumis à l'enregistrement jusqu'au 31 décembre 2022 afin de donner à l'industrie une période pour ajuster ses pratiques de financement et traiter les dossiers existants, etc. Aucun renseignement sur la marque ou le modèle n'est requis pendant cette période temporaire d'enregistrement autorisé. À compter du 1er janvier 2023, aucun AVS ne pourra être enregistré pour les toits ou les portes (ou toute variation ou permutation de ceux-ci ou de matériaux de construction semblables), mais il y aura une exception limitée pour certaines fenêtres (voir ci-dessous).

Les AVS peuvent être soumis à l'enregistrement après le 31 décembre 2022 pour les fenêtres à haut rendement énergétique conformes à la norme ENERGY STAR, à condition qu'ils comportent la déclaration exacte suivante :

61. Le présent avis de sûreté concerne les fenêtres résidentielles qui sont certifiées conformes au programme ENERGY STAR administré par Ressources naturelles Canada.

La brève description de la garantie pour les fenêtres à haut rendement énergétique doit toujours comporter la marque et le modèle, comme pour la garantie CVC.

Il est entendu qu'il n'existe pas d'exemption équivalente pour les portes et les toits, qui ne doivent pas tous être enregistrés après le 31 décembre 2022. Il n'y a pas non plus d'exemption pour les fenêtres qui ne répondent pas à la norme ENERGY STAR, comme indiqué plus haut. La politique relative aux fenêtres à haut rendement énergétique est entièrement discrétionnaire et peut être interrompue à la seule et entière discrétion du directeur ou de la directrice des titres à tout moment s'il existe des preuves de fraude ou d'autres malversations à cet égard.

- 4) **Notice of lease of chattels (Avis de location de biens meubles)** : Le notice of lease of chattels (avis de location de biens meubles) n'est pas un type de document approprié pour être inclus dans le système d'enregistrement des biens immobiliers et sera supprimé après le 31 décembre 2022. Nonobstant toute disposition contraire dans tout bulletin antérieur ou dans le guide des procédures d'enregistrement électronique, aucun notice of lease of chattels (avis de location de biens meubles) ne peut être soumis à l'enregistrement après le

31 décembre 2022. Les notices of lease of chattels (avis de location de biens meubles) existants enregistrés avant cette date peuvent toutefois continuer à être titrés.

L'avis de dépôt de titre n'est pas un type de document approprié à inclure dans le système d'enregistrement des biens immobiliers et sera supprimé après le 31 décembre 2022. Nonobstant toute disposition contraire dans tout bulletin antérieur ou dans le guide des procédures d'enregistrement électronique, aucun avis de dépôt de titre ne peut être soumis pour enregistrement après le 31 décembre 2022. Les avis de dépôt de titre existants enregistrés avant cette date peuvent toutefois continuer à figurer sur le titre.

- 5) **Cour des petites créances** : Un AVS est généralement supprimé de la manière suivante : (i) une demande de mainlevée de l'avis de sûreté (signée par le créancier garanti); (ii) une demande de modification fondée sur une ordonnance du tribunal (à laquelle est jointe une copie d'une ordonnance de la Cour supérieure); (iii) une demande générale enregistrée par le propriétaire si l'AVS a une date d'expiration et a effectivement expiré.

Toutefois, un AVS causé par des pratiques déloyales en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur* peut également être supprimé par une ordonnance de la Cour des petites créances qui prévoit expressément ce qui suit :

L'accord en vertu duquel l'AVS a été enregistré en tant qu'instrument n° __ sur le NIP dans le Bureau d'enregistrement immobilier n° __, a été valablement annulé conformément à l'article 18(1) de la *Loi sur la protection du consommateur* et, par conséquent, ledit AVS est annulé, comme s'il n'avait jamais existé, conformément à l'article 18(14) de la *Loi sur la protection du consommateur*.

Cette ordonnance de la Cour des petites créances doit ensuite être incorporée dans une demande générale dans Teraview^{MD} avec les trois déclarations décrites ci-dessous :

3602 Je [nom] propriétaire(s) enregistré(s) des terres demande(nt) par la présente, en vertu de l'article 75 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, que le registre dudit NIP soit modifié comme suit : suppression de l'AVS enregistré en tant qu'instrument n° __ sur le NIP __ au Bureau d'enregistrement immobilier n° __

3640 Engagement à indemniser le Fonds d'assurance des droits immobiliers [importation d'un engagement au format PDF]

62 Je [nom de l'avocat], confirme que l'ordonnance ci-jointe de la Cour des petites créances demeure en vigueur et respecte strictement les exigences énoncées à cet égard dans le Bulletin 2022 - xx.

Si l'AVS a été cédé ou prolongé, comme c'est souvent le cas (parfois plusieurs fois), les détails des documents pertinents doivent également être expressément identifiés comme étant annulés à la fois dans l'ordonnance de la Cour des petites créances et dans les déclarations requises énoncées ci-dessus.

Pour plus de certitude, l'ordonnance de la Cour des petites créances décrite ci-dessus ne

peut être enregistrée dans Teraview^{MD} que dans le cadre d'une demande générale, et ne peut être enregistrée en utilisant les types de documents concernant la demande de modification fondée sur une ordonnance de la Cour ou concernant la mainlevée d'un avis de sûreté.

La même option de la Cour des petites créances est également disponible pour les notice of lease of chattels (avis de location de biens meubles) et les titres de propriété.

Original signé par

**Jeffrey W. Lem,
Directeur des droits
immobiliers**