

DEMANDES RELATIVES À DES BIENS RÉELS

Si la demande relative à un bien réel comprend une instruction, comme dans le cas d'un transfert de bien-fonds, la demande doit contenir des preuves en vertu de la *Loi sur la propriété familiale* et de la *Loi sur la propriété agricole*, ainsi que des preuves de la juste valeur marchande du bien, tel que l'exige la *Loi sur l'administration des impôts et des taxes et divers impôts et taxes*. Les renseignements peuvent être dactylographiés directement sur la formule de demande ou, si l'espace est insuffisant, peuvent être fournis au moyen d'un affidavit annexé à la demande.

EXIGENCES RELATIVES AUX SIGNATURES ET AUX TÉMOINS

La signature du requérant dans le cadre d'une demande relative à un bien réel doit être dûment attestée, et le témoin doit fournir un affidavit de témoin à la signature assermenté. C'est le cas, même lorsque le témoin à la signature est un avocat ou un notaire public. La seule exception à cette règle est le cas où le requérant est une personne morale qui signe en apposant le sceau de la corporation. En pareil cas, aucun témoin n'est exigé.

DEMANDES RELATIVES À DES BIENS RÉELS À ENREGISTRER DE MANIÈRE INDÉPENDANTE

Sauf pour une hypothèque sur le bien-fonds visé, le Bureau des titres fonciers n'acceptera pas de documents du nouveau régime (par exemple, un transfert de bien-fonds) enregistrés en série avec une demande relative à un bien réel. Ces enregistrements sont spécifiquement interdits par la *Loi sur les biens réels*.

INSTRUCTION

Le seul cas où une instruction doit être insérée dans une demande relative à un bien réel est celui où il est prévu que la partie qui acquiert le titre est différente de la partie qui remplit la formule de demande. Avec l'insertion d'une clause d'instruction, la demande relative à un bien réel sert, non seulement à déplacer des biens réels de l'ancien système au régime de titres Torrens, mais aussi de transfert des biens-fonds du requérant à la personne au nom de laquelle le certificat de titre doit être délivré.

Si la demande relative à un bien réel comprend une instruction, comme dans le cas d'un transfert de bien-fonds, la demande doit contenir des preuves en vertu de la *Loi sur la propriété familiale* et de la *Loi sur la propriété agricole*, ainsi que des preuves de la juste valeur marchande du bien, tel que l'exige la *Loi sur l'administration des impôts et des taxes et divers impôts et taxes*. Ces renseignements doivent être fournis au moyen d'un affidavit joint à la demande relative à un bien réel. Voir l'**annexe XVII** pour un exemple d'un affidavit de cet ordre.

DEMANDE FORMULÉE PAR LES EXÉCUTEURS OU LES ADMINISTRATEURS D'UNE SUCCESSION

Lorsque des biens-fonds de l'« ancien système » sont détenus par une personne décédée et que les parties en cause souhaitent obtenir la délivrance d'un certificat de titre du « nouveau régime de titres » pour ces biens-fonds, une demande peut être formulée par les exécuteurs ou les administrateurs de la succession de la personne décédée. Le Bureau des titres fonciers exigera la preuve de leur nomination sous la forme de lettres d'administration ou d'homologation.

Si une demande est formulée par les exécuteurs ou les administrateurs d'une succession, le titre sera délivré au nom des exécuteurs ou des administrateurs, à moins que la demande relative à un bien réel ne contienne une instruction. Une fois le titre du nouveau régime de titres délivré, les exécuteurs ou les administrateurs sont libres de transférer les biens-fonds à un acquéreur ou à un acheteur ou un bénéficiaire, sans fournir d'autre preuve spéciale au Bureau des titres fonciers.

DEMANDES RELATIVES À DES BIENS RÉELS (suite)

DEMANDE ET INSTRUCTION FORMULÉES PAR LES EXÉCUTEURS OU LES ADMINISTRATEURS D'UNE SUCCESSION

Si les parties en cause souhaitent obtenir la délivrance d'un certificat de titre du « nouveau régime de titres » pour les biens-fonds au nom d'une partie autre que les exécuteurs ou les administrateurs, une demande intitulée Demande relative à un bien réel et instruction doit être déposée. En plus de toutes les autres exigences d'une demande relative à un bien réel régulière, le Bureau des titres fonciers exigera des preuves en ce qui concerne la succession. De plus, s'il existe un testament, le Bureau des titres fonciers veillera à ce que toutes les aliénations le respectent.

En raison de cette exigence supplémentaire et par souci de simplicité, le Bureau des titres fonciers se prononce contre le recours à la demande intitulée « Demande relative à un bien réel et instruction » par les successions. Il est souvent beaucoup plus simple d'attendre la délivrance du titre et de déposer ensuite le transfert d'un bien-fonds.

Voici une liste des preuves exigées par le Bureau des titres fonciers en ce qui concerne la demande intitulée « Demande relative à un bien réel et instruction » formulée par une succession :

1. des lettres d'homologation ou d'administration
2. des preuves sous forme d'un affidavit concernant les dettes et des héritiers, qui doit comprendre :
 - a. la publication d'un avis aux créanciers en vertu de la *Loi sur les fiduciaires* en indiquant qu'aucune réclamation n'a été déposée pendant la période désignée;
 - b. toutes les dettes, réclamations et obligations contractuelles de la personne décédée associées à la succession ont été réglées et il n'y a aucun impôt sur le revenu impayé ou aucuns droits successoraux en souffrance, s'il y a lieu (il est suffisant de soumettre des preuves que les impôts sur le revenu de la personne décédée ont été payés, sans qu'il soit nécessaire de soumettre aussi une copie de l'attestation de paiement de la taxe);
 - c. les renseignements sur un conjoint ou conjoint de fait survivant et sur les enfants survivants;
 - d. des preuves que l'exécuteur testamentaire n'a pas reçu signification d'une demande en vertu de la *Loi sur l'aide aux personnes à charge* (il faut prendre note que le délai de prescription en vertu de la *Loi* est de six mois à partir de la date des lettres d'homologation ou d'administration);
 - e. si le bien-fonds est une propriété familiale, le consentement du conjoint ou conjoint de fait survivant;
 - f. dans le cas des décès survenus après le 15 août 1993, s'il y a un conjoint ou conjoint de fait survivant, des preuves indiquant que le représentant personnel a signifié au conjoint ou conjoint de fait survivant l'avis en vertu de l'article 31 de la *Loi sur les biens familiaux* dans le mois qui a suivi la date des lettres d'homologation ou d'administration et qu'aucune demande de reddition de comptes et de compensation n'a été soumise par le conjoint ou conjoint de fait survivant (ce dernier dispose de six mois à partir de la date des lettres d'homologation ou d'administration pour soumettre une demande de reddition de comptes et de compensation en vertu de la *Loi sur les biens réels*).

Les règles et l'exigence de preuve ci-dessus s'appliqueront aussi si l'historique des opérations relatives aux biens-fonds dans l'« ancien système » indique qu'il y a eu une aliénation par les représentants d'une succession.