

OBLIGATIONS HYPOTHÉCAIRES

PROCESSUS

Avant l'enregistrement d'une obligation hypothécaire à l'un ou l'autre des six Bureaux des titres fonciers du Manitoba, le document doit être soumis au registraire général ou au registraire général adjoint à des fins d'« établissement de fiat » (« *fiating* »).

Une fois que l'obligation hypothécaire est accompagnée d'un fiat, elle peut être enregistrée comme une hypothèque. Le choix incombe à la partie qui dépose. En l'absence de directives précises des parties, le registraire général ou le registraire général adjoint présumera qu'une obligation hypothécaire accompagnée d'un fiat est nécessaire.

Si le document vise un bien-fonds qui relève de la compétence du *Bureau des titres fonciers de Winnipeg* à la suite de l'établissement d'un fiat, il peut être enregistré immédiatement ou il peut être retourné au client à des fins d'enregistrement ultérieur.

Si on souhaite un enregistrement immédiat, il faut inclure une note à cet effet, une demande détaillée d'enregistrement dûment remplie et le paiement de tous les droits afférents. Si un enregistrement immédiat n'est pas requis, il faut ajouter une note indiquant que le document doit être retourné après l'établissement du fiat.

Toutes les obligations hypothécaires qui visent un bien-fonds qui relève de la compétence d'un Bureaux des titres fonciers rural seront automatiquement retournées au client à la suite de l'établissement du fiat et il incombera à ce dernier d'expédier les documents au Bureau des titres fonciers approprié.

Si l'obligation hypothécaire vise un bien-fonds enregistré à plusieurs Bureaux des titres fonciers, le registraire général ou le registraire général adjoint établit un fiat de l'obligation pour chacun des Bureaux. Il n'y a aucun frais relatif au fiat pour une obligation hypothécaire.

Il n'y a aucun frais relatif au fiat pour une obligation hypothécaire. Les droits d'enregistrement d'une obligation accompagnée d'un fiat sont identiques aux droits d'enregistrement d'une hypothèque, soit 70 \$ à payer à chaque bureau où l'obligation hypothécaire est enregistrée.

EXIGENCES

- Le document doit être autonome.
- Les parties visées par l'obligation hypothécaire doivent être des personnes physiques ou des personnes morales, et le document doit indiquer leur nom complet, véridique et exact.
- Dans la plupart des cas, l'obligation hypothécaire doit indiquer un montant de principal, bien que le bureau des titres fonciers ne l'exige pas. Si le client n'indique aucun montant de principal, le bureau communiquera avec ce dernier pour confirmer son intention.
- L'obligation hypothécaire doit compter une disposition particulière qui grève le bien-fonds si le document est accompagné d'un fiat, auquel cas elle peut être enregistrée comme une hypothèque. Dans ce cas, bien qu'il ne soit pas nécessaire de modifier le libellé, l'obligation hypothécaire doit être signée par toutes les parties à l'obligation hypothécaire originale et non seulement par les débiteurs hypothécaires. (Il s'agit exactement du même processus que celui utilisé pour toute autre enregistrement à titre d'hypothèque.)
- L'obligation hypothécaire doit contenir une désignation officielle complète du bien-fonds grevé.
- L'intérêt à l'égard du bien-fonds grevé doit être un intérêt à l'égard du bien-fonds muni d'un titre. Aussi, on ne peut grever un droit de tenure à bail s'il n'y a aucun titre à bail. Le numéro de titre du bien-fonds grevé doit être indiqué.

OBLIGATIONS HYPOTHÉCAIRES (suite)

- L'obligation hypothécaire doit indiquer les charges antérieures qui visent le bien-fonds grevé. Le Bureau des titres fonciers préfère qu'elles soient indiquées ainsi :
 - a) le numéro de titre;
 - b) la désignation officielle du bien-fonds; et
 - c) les charges qui visent le titre.
- Pour être une obligation hypothécaire, le document doit grever plus qu'un bien-fonds au Manitoba. Il doit grever des biens personnels ou un bien-fonds dans un autre territoire que le Manitoba ou être une obligation à charge flottante. Lorsque ce qui est grevé est un bien-fonds au Manitoba, une hypothèque dans la forme prévue dans la *Loi sur les biens réels* doit être enregistrée, et non une obligation hypothécaire.
- Les obligations hypothécaires ne sont pas acceptées si elles ne grèvent qu'un intérêt futur à l'égard d'un bien-fonds.
- Toutes les obligations hypothécaires doivent indiquer une adresse aux fins de signification pour chacune des hypothèques. Il n'est pas nécessaire qu'il s'agisse d'adresses manitobaines.
- Les obligations hypothécaires doivent être signées conformément aux règles du Bureau des titres fonciers en matière de signature personnelle et de signature de corporation.
- Les obligations hypothécaires doivent contenir des preuves en vertu de la *Loi sur la propriété agricole*. Les preuves doivent être présentées sous la forme d'une déclaration solennelle. Il n'y a aucune exigence pour les banques à charte.
- Si les débiteurs sont des personnes physiques, le document doit contenir des preuves en vertu de la *Loi sur la propriété familiale*. Les preuves doivent être présentées sous la forme d'une déclaration solennelle.
- Toutes les annexes doivent se conformer aux exigences du Bureau des titres fonciers. En particulier, elles doivent contenir une légende au bas de la page dans le même format que celui de l'annexe prescrite par le Bureau des titres fonciers. La légende doit être signée et datée. Voir la section **ANNEXES** pour obtenir de plus amples renseignements sur les formules.

NOTA. Nonobstant le fait que le registraire général (adjoint) examine l'obligation hypothécaire pour veiller à ce qu'elle indique les numéros de titre, les désignations officielles et les charges au moment de l'établissement du fiat, le registraire ne vérifie pas si les renseignements sont exacts. Ce n'est qu'au moment de l'enregistrement du document que ce dernier fait l'objet d'une vérification par un examinateur.