

Note de pratique n° 11

Validation des titres de propriété**Introduction**

Les juges de la Cour suprême de la Nouvelle-Écosse ont exercé leur pouvoir en vertu de l'article 49 de la loi intitulée *Judicature Act* afin de modifier les dispositions de procédure dans la loi intitulée *Quieting Titles Act* pour en assurer la conformité avec les présentes règles.

La présente note de pratique dicte les requêtes ou actions en vertu de la loi.

Action ou requête

Une demande de certificat de titre, et toute demande qui y est jointe en vertu du par. 3(2) de la loi intitulée *Quieting Titles Act*, peuvent être présentées sous forme d'action ou de requête en audience publique. Se reporter à la règle 76A.02(1). Par conséquent, l'intimé peut choisir la forme, à sa discrétion, et les autres parties qui ne sont pas d'accord avec son choix peuvent recourir à la règle 6 – Choix entre l'action et la requête.

Contenu de la déclaration ou de l'énoncé des motifs

L'article 5 de la loi exige l'inclusion des sujets suivants dans la déclaration, et la règle 76A.02(1) étend cette exigence à l'énoncé des motifs figurant dans l'avis de requête :

- Une description complète du bien-fonds revendiqué;
- Le nom des propriétaires et des occupants des biens-fonds attenants au bien-fonds revendiqué;
- Si le réclamant ou une autre personne est, ou prétend être, en possession effective ou de droit du bien-fonds;
- Le nom de la personne visée par l'évaluation du bien-fonds aux fins des taux ou taxes municipaux et, le cas échéant, une déclaration de la superficie sur laquelle l'évaluation est fondée;
- tous les droits des autres personnes à l'égard du bien-fonds dont le réclamant reconnaît l'existence, et tous les droits revendiqués à l'égard du bien-fonds dont le réclamant est au courant, mais dont il ne reconnaît pas l'existence.

Pièces qui doivent être déposées d'emblée

En plus de l'avis d'action ou de requête, la loi exige qu'un affidavit et soit un résumé de titre certifié ou une copie certifiée du registre parcellaire soient déposés conjointement avec le document introductif. Se reporter au par. 5(2) et à l'art. 6.

Comme le prévoit le par. 5(2), l'affidavit ou les affidavits doivent vérifier « chaque élément important » de la déclaration ou de l'énoncé des motifs. L'affidavit doit être rédigé en conformité

avec la règle 39 – Affidavit, notamment en se bornant à des renseignements qui constituent des preuves admissibles. Se reporter à la règle 39.02.

Le résumé des biens-fonds en vertu de la loi intitulée *Registry Act* lands doit être conforme aux normes et au format discuté par le regretté juge Nathanson dans l’affaire *Ratto c. Rainbow Realty Ltd.*, [1994] N.S.J. 501 (S.C.). Dans le cas des biens-fonds régis par la loi intitulée *Land Registration Act*. Sauf ordonnance contraire du juge qui entend la motion sollicitant des directives, le demandeur déposera un résumé du registre parcellaire, dans le même format que le résumé.

Un plan des biens-fonds signé par un arpenteur de la Nouvelle-Écosse (*Nova Scotia Land Surveyor*) doit être déposé, sauf si une partie convainc un juge qu’il n’est pas nécessaire de présenter un plan. Le cas échéant, un juge indiquera à quel moment le plan doit être déposé.

Parties et avis

Le paragraphe 4(2) de la loi permet au réclamant de rejoindre uniquement le procureur général « dans un premier temps ». Cependant, le paragraphe 9(7) exige que le juge qui entend la motion sollicitant des directives ordonne de rejoindre « les personnes qui semblent faire valoir une revendication » et d’ordonner que « les autres personnes qui semblent avoir un intérêt à cet égard soient avisées de leur droit d’intervenir ».

Si le réclamant prend les deux mesures qui suivent, Cela favorisera l’efficacité de la motion sollicitant des directives, et réduira la possibilité d’ajournement de l’audience, nonobstant le par. 4(2) :

- rejoindre d’autres personnes qui font valoir activement une revendication à titre de défendeurs ou d’intimés dès le départ;
- avant le dépôt de la motion sollicitant des directives, aviser un tiers qui semble avoir un intérêt à cet égard qu’il a le droit d’intervenir à l’heure, à la date et au lieu de l’audience de la motion.

Les propriétaires de biens-fonds attenants doivent être soit rejoints ou avisés de leur droit d’intervenir.

La loi permet que l’avis soit donné par la publication d’une annonce dans le journal. Se reporter au par. 9(6). Cela signifie que des personnes non identifiées pourraient être liées par un certificat de titre si un juge ordonne la publication d’une annonce. Un réclamant qui sollicite des directives pour la publication d’une annonce doit présenter des preuves indiquant pourquoi des personnes devraient être liées sans signification. Si les intérêts sont suffisamment importants, il faudrait envisager la possibilité d’une désignation en vertu de la règle 36 – Parties agissant pour le compte d’autrui.

La signification de l'avis d'action ou de l'avis de requête à l'autre partie est régie par la règle 31 – Avis.

La signification de l'avis concernant le droit d'intervenir n'est pas visée par la règle 31 – Avis. Le réclamant devrait :

- aviser les personnes qui ne sont pas rejointes, mais qui semblent avoir un intérêt à cet égard, de la demande et de la motion sollicitant des directives par des moyens raisonnables et dans un délai raisonnable avant l'audition de la motion;
- présenter des preuves à l'appui de la motion sollicitant des directives à propos des personnes qui n'ont pas été rejointes, mais qui semblent avoir un intérêt à cet égard, de la raison pour laquelle elles n'ont pas été rejointes et des mesures qui ont été prises pour les aviser;
- demander au juge qui entend la motion sollicitant des directives d'approuver l'avis donné à ces personnes ou d'ordonner une autre demande de notification.

Dépôt d'un avis de défense ou d'un avis de contestation

La loi prévoit qu'il n'est pas nécessaire de déposer une défense. Cependant, la motion sollicitant des directives se déroulera plus efficacement si un défendeur ou un intimé qui s'oppose à la demande de certificat dépose un avis de défense ou un avis de contestation au maximum 15 jours ouvrables après avoir été avisé de l'action ou de la requête conformément à la règle 31 – Avis. Se reporter, par exemple, à la règle 5.08.

Mémoires sollicitant des directives

Le requérant ou le demandeur doit déposer un mémoire au moins cinq jours ouvrables avant l'audition de la motion sollicitant des directives, et le défendeur ou l'intimé dispose de deux jours ouvrables pour déposer un mémoire. Le mémoire du réclamant doit expliquer le fondement de la demande, indiquer les propriétaires de biens-fonds et les autres personnes ayant peut-être un intérêt à cet égard, et préciser les mesures de notification qui ont été prises. Se reporter à la règle 40 – Mémoires.

Participation du procureur général

Sauf ordonnance contraire d'un juge, l'avocat du procureur général doit comparaître à l'audition de toutes les motions. Celui-ci doit examiner tous les documents déposés dans l'instance, indiquer à la cour si les exigences de la loi intitulée *Quieting Titles Act* ont été respectées, déterminer qui a été avisé, vérifier si toutes les personnes ayant le droit de recevoir un avis ont été avisées et, de façon générale, aider la cour, sauf si un juge ordonne que son aide n'est pas nécessaire.

Sujets visés par les directives

Les parties à une motion sollicitant des directives devraient se pencher sur les sujets qui seront présentés au juge. Le procès peut comporter des particularités ou nuances. Par conséquent, il

n'est pas recommandé de suivre une liste de contrôle ou la liste de sujets ci-dessous à la lettre dans le cadre d'une motion sollicitant des directives.

La loi et les règles comportent de nombreuses propositions de sujets pouvant être envisagés concernant une motion sollicitant des directives. La liste suivante comporte des renvois à la loi et aux règles :

- ajouter des défendeurs ou des intervenants, alinéa 9(5)(a), par. 9(7), règle 5.13(2)(b), et règle 35.10;
- prévoir la notification de parties additionnelles;
- prévoir le dépôt et la transmission d'une défense ou d'un avis de protestation, par. 7(3);
- exiger qu'une personne soit avisée de son droit d'intervenir, alinéa 9(5)(a) et par. 9(7);
- permettre la publication d'une annonce, fixer les conditions et déterminer le texte, par. 9(6);
- joindre les instances concernant les demandes de certificat de titre pour les mêmes biens-fonds ou des biens-fonds connexes, règle 37.02;
- modifier des plaidoiries, alinéa 9(5)(b) et règle 83.11;
- examiner le résumé du titre et préciser les problèmes;
- recevoir le rapport de l'avocat du procureur général;
- faire un renvoi en vertu de l'article 9 de la loi et de la règle 11 – Renvoi, et ajourner la motion en attendant le rapport de l'arbitre;
- établir s'il est nécessaire de produire un plan des biens-fonds et, le cas échéant, fixer l'échéance du dépôt du plan;
- dans le cas d'une instance non contestée dont toutes les parties ont été avisées, rendre une ordonnance définitive ou préciser les mesures qui doivent être prises avant l'établissement de l'ordonnance définitive;
- dans le cas d'une requête contestée, fixer l'heure, la date et le lieu de l'audience, règle 5.13(1);
- dans une action contestée, fixer les échéances concernant le moment où l'affaire sera prête à être instruite, y compris le délai pour la demande d'une conférence de fixation des dates, règle 4.13;
- déterminer le lieu du procès ou de l'audience, art. 2 de la loi intitulée *Land Actions Venue Act* et règle 32 – Lieu de l'instance.

Consignation des directives

Un juge qui donne des directives peut les consigner par correspondance ou en diffusant une transcription. Sinon, le juge peut exiger qu'une partie rédige un projet d'ordonnance comportant les directives, dont la version définitive sera établie comme il est prévu à la règle 78 – Ordonnances.

Ordonnance concernant un certificat de titre

Une ordonnance non contestée pourrait être accordée à l'audition de la motion sollicitant des directives moyennant la production de la preuve de conformité aux directives. Dans le cadre d'une instance contestée dont le jugement a été rendu en faveur du réclamant, l'ordonnance est réglée de la manière habituelle.

Formules

Les formules figurant à l'annexe de la loi ne sont pas obligatoires. Se reporter à l'art. 21. Les formules jointes à la présente note de pratique sont incluses de façon à refléter l'adaptation de la loi aux règles. Il s'agit des formules suivantes :

- Paragraphes concernant la déclaration ou l'énoncé des motifs;
- Avis concernant le droit d'intervenir;
- Publication d'annonces;
- Ordonnance concernant un certificat;
- Certificat de titre non contesté.

Les adaptations devraient être portées à l'attention d'un juge.

Adoptée par la cour le 11 mai 2017.

Joseph P. Kennedy
Le juge en chef de la Cour suprême de la
Nouvelle-Écosse

[paragraphes proposés pour la déclaration ou l'énoncé des « motifs de l'ordonnance »]

1. [Décrire chacune des parties qui présentent la demande.]
2. [Décrire chacune des parties visées par la demande.]
3. Dans cette instance, le [*demandeur/requérant*] dépose [*un affidavit* de /des affidavits de] visant à vérifier les détails plaidés aux présentes.

4. Dans cette instance, le [demandeur/requérant] dépose [un résumé du titre /une copie certifiée du registre parcellaire et un résumé de ce dernier] du bien-fonds suivant, à propos duquel le [demandeur/requérant] demande un certificat de titre en vertu de la loi intitulée *Quieting Titles Act* :

[description]

5. Le bien-fonds est attenant aux biens-fonds suivants :

a) vers [direction] , par [un bien-fonds appartenant à et en sa possession /un bien-fonds appartenant à en la possession de /une voie publique appelée /autre]

b) vers...

c) vers...

d) etc.

6. [Le réclamant est en possession effective du bien-fonds depuis /Le réclamant est en possession constructive du bien-fonds depuis et les détails concernant la possession constructive sont les suivantes :/Le bien-fonds est en la possession d'une personne autre que le réclamant, notamment /Une personne autre que le réclamant est, ou prétend être, en la possession du bien-fonds, notamment . /Autre.]

7. Depuis , ce bien-fonds a été évalué aux fins des taux et taxes municipaux au nom de

8. [le bien-fonds n'est pas grevé d'une hypothèque./Le débiteur hypothécaire du bien-fonds a consenti à l'introduction de l'instance.]

9. Les personnes suivantes ont les intérêts suivants dans le bien-fonds, que le [demandeur/requérant] reconnaît :

liste des noms et des intérêts

10. Les personnes suivantes prétendent avoir les intérêts suivants dans le bien-fonds, que le [demandeur/requérant] nie :

liste des noms et des intérêts

11. Le [demandeur/requérant] demande ce qui suit :

- a) un certificat de titre en vertu de la loi intitulée *Quieting Titles Act* en faveur du [demandeur/requérant] concernant [la propriété en fief simple du bien-fonds /un droit de passage sur partie du bien-fonds décrit à _____ à des fins d'utilisation pour _____ /autre droit de propriété] .
- b) [Autres demandes en vertu du par. 3(2) de la loi intitulée *Quieting Titles Act*.]

La Cour suprême de la Nouvelle-Écosse

Entre : [copier l'en-tête standard]

[nom]

[titre dans l'instance]

et

[nom]

[titre dans l'instance]

Avis concernant le droit d'intervenir

Demande de certificat de titre

[nom du réclamant] a introduit une [action/requête] en vue de demander un certificat de titre en vertu de la loi intitulée *Quieting Titles Act* pour le bien-fonds suivant :

[description]

Un certificat de titre émis par la cour en vertu de la loi lie toutes les personnes, qu'elles soient ou non des parties à l'instance. Le certificat peut être conditionnel ou non.

Droit d'intervenir

Le présent avis vous est transmis parce que [vous avez prétendu avoir un intérêt lorsque vous .vous semblez avoir un intérêt, notamment .vous êtes propriétaire ou en possession de biens-fonds attenants./Autre] .

Une personne qui est en possession du bien-fonds, ou d'une partie du bien-fonds, ou qui revendique un droit à l'égard du bien-fonds, ou d'une partie du bien-fonds, ou dont l'émission d'un certificat de titre du bien-fonds au [demandeur/requérant] pourrait porter préjudice peut présenter à un juge une motion sollicitant sa jonction comme partie à [l'action/la requête] .

Motion sollicitant des directives [omettre si l'avis est donné après l'audition de la motion sollicitant des directives]

À [heure] le 20 , le [demandeur/requérant] comparâtra devant un juge au [tribunal/palais de justice], , rue , Nouvelle-Écosse pour présenter une motion en vue de demander une ordonnance sollicitant des directives pour la conduite d'une [action/requête] . Vous pouvez présenter une motion sollicitant votre jonction comme partie au même moment en déposant auprès du protonotaire un avis de motion, une adresse de réception et un affidavit à l'appui, et en comparaisant à la date, à l'heure et au lieu ci-dessus.

Motion sollicitant votre jonction [omettre si l'avis est donné avant l'audition de la motion sollicitant des directives]

Vous pouvez présenter une motion sollicitant votre jonction comme partie en suivant la règle 23 – Motions en cabinet, à moins que le juge autorise une autre procédure de présentation de la motion. Votre avis de motion, votre adresse de réception et l'affidavit à l'appui doivent être déposés au plus tard le jour de 20 .

Dépôt et délivrance de documents

Tout document que vous déposez à la cour doit être délivré au bureau du protonotaire , rue , Nouvelle-Écosse (n° de téléphone).

Lorsque vous déposez un document, vous devez immédiatement en transmettre une copie à chacune des parties ayant le droit de recevoir un avis, à moins que le document fasse partie d'une motion *ex parte*, que les parties conviennent que la délivrance n'est pas requise ou qu'un juge ordonne qu'elle ne soit pas requise.

Coordonnées

Le [demandeur/requérant] désigne l'adresse suivante :

[adresse désignée]

Les documents transmis à cette adresse sont réputés reçus par le [demandeur/requérant] sur délivrance. Il est possible d'obtenir des coordonnées supplémentaires auprès du protonotaire.

Signature

Signé le 20

Signature
Nom en caractères d'imprimerie :

[Publication d'annonce]

20

No.

Cour suprême de la Nouvelle-Écosse

Entre : [copier l'en-tête standard]

[nom]

[titre dans l'instance]

et

[nom]

[titre dans l'instance]

Avis de demande en vertu de la loi intitulée *Quieting Titles Act*

Dans l'instance citée en rubrique,
le bien-fonds suivant :

demande un certificat de titre pour

[description approuvée par le juge]

Une personne qui craint que ce certificat pourrait lui porter préjudice peut contester la demande en présentant une motion à la cour avant le jour de 20 afin de solliciter sa jonction comme défendeur. Les documents relatifs à la motion peuvent être déposés auprès du protonotaire au [tribunal/palais de justice], , rue , Nouvelle-Écosse. Des copies doivent être transmises au signataire et aux autres parties en même temps qu'elles sont déposées.

Signé le

20

Signature

Nom :

Adresse :

Cour suprême de la Nouvelle-Écosse

Entre : [copier l'en-tête standard]

[nom]

[titre dans l'instance]

et

[nom]

[titre dans l'instance]

Ordonnance

Devant l'honorable juge

en cabinet

Le [demandeur/requérant] a entrepris une instance pour demander un certificat de titre en vertu de la loi intitulée *Quieting Titles Act*. Le [demandeur/requérant] s'est conformé aux directives données le jour de 20 . Personne ne s'est opposé à la demande même si des parties ont été avisées comme l'exige la règle 31 – Avis, et les personnes ayant un intérêt possible ont été avisées de leur droit d'intervenir.

Sur motion présentée par

il est ordonné :

1. Que le protonotaire peut émettre un certificat de titre à l'aide de la formule jointe à la présente ordonnance en tant qu'annexe A.
2. Le procureur général a droit aux dépens sur une base avocat-client.

20

 Le protonotaire

Consentement

 Signature

 Nom en caractères d'imprimerie :
 Avocat du procureur général

[autres parties]

Cour suprême de la Nouvelle-Écosse

Entre : [copier l'en-tête standard]

[nom]

[titre dans l'instance]

et

[nom]

[titre dans l'instance]

Certificat de titre en vertu de la loi intitulée *Quieting Titles Act*

La présente certifie, en vertu de la loi intitulée *Quieting Titles Act*, que de _____, Nouvelle-Écosse a droit à [la propriété en fief simple/un droit de passage/autre] sur le bien-fonds suivant :

[description]

sous réserve des exceptions figurant dans le par. 16(2) de la loi concernant les frais engagés par la municipalité, certains baux, des droits d'expropriation et des droits aux biens matrimoniaux en suspens, et sous réserve [liste d'autres réserves établies par le juge] .