

COUR SUPRÊME DE LA NOUVELLE-ÉCOSSE**N.P.11****Note de pratique n° 11**

Validation des titres de propriété**Introduction**

Les juges de la Cour suprême de la Nouvelle-Écosse ont exercé le pouvoir qui leur est conféré à l'article 49 de la loi intitulée *Judicature Act* pour modifier les dispositions procédurales de la loi intitulée *Quieting Titles Act* (la *Loi*) afin de les rendre conformes aux *Règles* dans leur version actuelle.

La présente note de pratique régit les requêtes et les actions intentées sous le régime de la *Loi*.

Action ou requête

Une demande de certificat de titre, et toute demande visée au paragraphe 3(2) de la *Loi* qui l'accompagne, peut être introduite par voie d'action ou par voie de requête en audience publique. Voir la règle 76A.02(1). Par conséquent, le demandeur peut choisir la voie, et les autres parties qui pourraient s'opposer à ce choix peuvent avoir recours à la règle 6 – Choix entre l'action et la requête.

Contenu de la déclaration ou des moyens

L'article 5 de la *Loi* prescrit l'inclusion des éléments suivants dans la déclaration, et la règle 76A.02(1) les étend à l'énoncé des moyens qui figure dans l'avis de requête :

- une description complète du bien-fonds qui fait l'objet de la demande;
- les noms des propriétaires et des occupants des biens-fonds contigus au bien-fonds visé par la demande;
- si le demandeur ou une autre personne a, ou prétend avoir, possession effective ou possession de droit du bien-fonds;
- le nom de la personne au nom de qui est établie l'évaluation afférente aux taxes et redevances municipales à l'égard du bien-fonds et, s'il y a lieu, une déclaration de la superficie sur laquelle l'évaluation est fondée;
- tous les droits d'autrui sur le bien-fonds dont le demandeur reconnaît l'existence et toutes les revendications concernant des droits afférents au bien-fonds dont il a connaissance, mais qu'il refuse de reconnaître.

Documents à déposer au départ

Outre l'avis de poursuite ou l'avis de requête, la *Loi* prescrit le dépôt d'un affidavit et d'un résumé de titre certifié conforme ou d'une copie certifiée conforme du registre parcellaire au moment du dépôt du document introductif. Voir le paragraphe 5(2) et l'article 6.

Comme le prévoit le paragraphe 5(2), l'affidavit ou les affidavits doivent confirmer [TRADUCTION] « tous les éléments importants » contenus dans la déclaration ou l'énoncé des moyens. Les affidavits doivent être conformes à la règle 39 – Affidavits, y compris en matière de preuve admissible. Voir la règle 39.02.

Le résumé des biens-fonds enregistrés sous le régime de la loi intitulée *Registry Act* doit être conforme aux normes et au format abordés par le regretté juge Nathanson dans *Ratto c. Rainbow Realty Ltd.*, [1984] N.S.J. 501 (C.S.). Dans le cas d'un bien-fonds enregistré sous le régime de la loi intitulée *Land Registration Act*, le demandeur déposera un résumé du registre parcellaire, établi dans le même format qu'un résumé, sauf ordonnance contraire du juge saisi de la motion en obtention de directives.

Un plan du bien-fonds signé par un arpenteur-géomètre de la Nouvelle-Écosse doit être déposé, à moins qu'une partie ne convainque un juge qu'un plan n'est pas nécessaire. Le juge ordonnera le dépôt d'un plan, le cas échéant.

Parties et avis

Le paragraphe 4(2) de la *Loi* autorise le demandeur à joindre à l'instance uniquement le procureur général [TRADUCTION] « en première instance ». Toutefois, le paragraphe 9(7) prescrit au juge saisi d'une motion en obtention de directives d'ordonner la jonction [TRADUCTION] « des personnes qui semblent faire valoir activement une réclamation » et d'ordonner [TRADUCTION] « qu'avis de leur droit d'intervenir soit donné aux autres personnes qui semblent avoir un intérêt ».

L'efficacité de la motion en obtention de directives sera améliorée et les risques d'un ajournement de l'audience réduits si le demandeur fait les deux choses suivantes malgré le paragraphe 4(2) :

- il joint à l'instances, dès le départ, en qualité de défendeurs ou d'intimés, les autres personnes qui font valoir activement une réclamation;
- avant la motion en obtention de directives, il avise un tiers qui semble avoir un intérêt de son droit d'intervenir et des date, heure et lieu de l'audition de la motion.

Les occupants de bien-fonds attenants doivent soit être joints, soit être avisés de leur droit d'intervenir.

La *Loi* autorise qu'avis soit donné par la publication d'une annonce dans les journaux. Voir le paragraphe 9(6). Il en découle que, si un juge ordonne la publication d'une annonce, des personnes non identifiées peuvent être liées par un certificat de titre. Le demandeur qui sollicite des directives pour la publication d'une annonce doit fournir des éléments de preuve établissant pourquoi les personnes devraient être liées même si avis ne leur a pas été signifié. Si les intérêts sont suffisamment sérieux, il convient d'envisager une nomination sous le régime de la règle 36 – Parties agissant pour le compte d'autrui.

La signification de l'avis de poursuite ou de l'avis de requête aux autres parties est régie par la règle 31 – Avis.

La signification de l'avis du droit d'intervenir n'est pas régie par la règle 31 – Avis. Le demandeur est tenu de prendre les mesures suivantes :

- aviser les personnes qui ne sont pas jointes, mais qui semblent avoir un intérêt, de la demande et de la motion en obtention de directives par des moyens raisonnables, dans un délai raisonnable avant l'audition de la motion en obtention de directives;
- produire de la preuve à l'appui de la motion en obtention de directives concernant les personnes qui n'ont pas été jointes, mais qui semblent avoir un intérêt, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été jointes et les mesures prises pour les en informer;
- demander au juge saisi de la motion en obtention de directives d'approuver l'avis donné à ces personnes ou d'ordonner la remise d'un nouvel avis.

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. Toutefois, la motion en obtention de directives sera traitée plus efficacement si un défendeur ou un intimé qui conteste la demande de certificat dépose un avis de défense ou un avis de contestation au plus tard quinze jours ouvrables après avoir reçu avis de l'action ou de la requête conformément à la règle 31 – Avis. Voir, par exemple, la règle 5.08.

Mémoire afférent à la motion en obtention de directives

Le demandeur ou le requérant doit déposer un mémoire au moins cinq jours ouvrables avant l'audition de la motion en obtention de directives, et le défendeur ou l'intimé dispose ensuite de deux jours ouvrables pour déposer son mémoire. Le mémoire du demandeur doit expliquer le fondement de la demande, nommer les occupants des biens-fonds attenants et les autres personnes qui pourraient avoir des intérêts, et expliquer ce qui a été fait pour donner avis aux personnes intéressées. Se reporter à la règle 40 – Mémoires.

Participation du procureur général

Sauf ordonnance contraire d'un juge, l'avocat du procureur général doit assister à l'audition de toutes les motions. Il doit examiner tous les documents déposés dans le cadre de l'instance, indiquer à la cour si les exigences de la loi intitulée *Quieting Titles Act* ont été respectées, confirmer à qui avis a été donné, indiquer si toutes les personnes ayant droit à un avis l'ont reçu et, d'une manière générale, aider la cour, à moins qu'un juge n'ordonne que son aide n'est pas requise.

Objets des directives

Les parties à une motion en obtention de directives devraient réfléchir aux questions qui seront soumises à l'examen du juge. L'affaire peut présenter des caractéristiques ou des nuances uniques. Par conséquent, ni une liste de vérification ni la liste de sujets qui suit ne doivent être suivies à la lettre dans une motion en obtention de directives.

La *Loi* et les *Règles* proposent de nombreux sujets pouvant être examinés dans le cadre d'une motion en obtention de directives. Les renvois aux deux figurent dans la liste suivante :

- ajouter des défendeurs ou des intervenants (alinéa 9(5)a), paragraphe 9(7), règle 5.13(2)b) et règle 35.10);
- prévoir qu'un avis soit donné aux parties additionnelles;
- prévoir le dépôt et la délivrance d'une défense ou d'un avis de contestation (paragraphe 7(3));
- exiger qu'une personne soit avisée de son droit d'intervenir (alinéa 9(5)a) et paragraphe 9(7));
- autoriser la publication d'annonces et en fixer les conditions et le texte (paragraphe 9(6));
- joindre des instances qui visent à obtenir des certificats de titre sur le même bien-fonds ou sur des biens-fonds connexes (règle 37.02);
- modifier les plaidoiries (alinéa 9(5)b) et règle 83.11);
- examiner le résumé de titre et préciser les questions;
- recevoir le rapport de l'avocat du procureur général;
- effectuer 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;
- déterminer si un plan du bien-fonds est nécessaire et, le cas échéant, fixer un délai pour son dépôt;
- dans le cadre d'une instance non contestée dans laquelle toutes les parties ont reçu un avis, rendre une ordonnance définitive ou ordonner les mesures à prendre avant que l'ordonnance définitive puisse être rendue;
- dans une requête contestée, fixer l'heure, la date et le lieu de l'audience (règle 5.13(1));
- dans une action contestée, fixer les délais pour la mise en état, y compris le délai de présentation de la demande de conférence de fixation des dates (règle 4.13);
- déterminer le lieu du procès ou de l'audience (article 2 de la loi intitulée *Land Actions Venue Act* et règle 32 – Lieu de l'instance).

Dossier des directives

Le juge qui donne des directives peut consigner ces dernières par correspondance ou en distribuant une transcription. Sinon, le juge peut demander à une partie de préparer un projet d'ordonnance comprenant les directives; cette ordonnance est établie conformément à la règle 78 – Ordonnances.

Ordonnance accordant un certificat de titre

Une ordonnance peut être rendue lors de l'audition de la motion en obtention de directives ou sur preuve de conformité aux directives, dans le cas où l'instance n'est pas contestée. Dans une instance contestée tranchée en faveur du demandeur, l'ordonnance est établie de la manière habituelle.

Formules

Les formules qui figurent à l'annexe de la *Loi* ne sont pas obligatoires. Voir l'article 21. Les formules qui sont jointes à la présente note de pratique le sont, et ceci afin de refléter l'adaptation de la *Loi* aux *Règles* :

- Paragraphes pour la déclaration ou l'énoncé des moyens;
- Avis du droit d'intervenir;
- Annonce;
- Ordonnance accordant un certificat;
- Certificat de titre non contesté.

Les modifications doivent être portées à l'attention d'un juge.

Adoptée par la Cour le 11 mai 2017.

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

[paragraphe(s) proposés pour la déclaration ou les « moyens à l'appui de l'ordonnance »]

1. [Décrivez chaque partie qui présente la demande.]
2. [Décrivez chaque partie visée par la demande.]
3. Le [*demandeur/requérant*] dépose dans le cadre de la présente instance [*un affidavit de / des affidavits de*] confirmant les détails invoqués en l'espèce.
4. Dans le cadre de la présente instance, le [*demandeur/requérant*] dépose [*un résumé de titre / une copie certifiée conforme du registre parcellaire et un résumé de celui-ci*] du bien-fonds suivant, à propos duquel le [*demandeur/requérant*] réclame un certificat de titre sous le régime de la loi intitulée *Quieting Titles Act* :

[description]

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

- a) vers [la direction], par [*un bien-fonds appartenant à et en sa possession / un bien-fonds appartenant à et en la possession de / un chemin public nommé / autre*]
- b) à la ...
- c) à la ...
- d) etc.

6. [*Le demandeur a la possession effective du bien-fonds depuis . / Le demandeur a la possession de droit du bien-fonds depuis , et les détails de cette possession de droit sont les suivants : / Le bien-fonds est en la possession d'une personne autre que le demandeur, soit . / Une personne autre que le demandeur en a ou prétend en avoir la possession, soit . / Autre.*]

7. Depuis , l'évaluation afférente aux taxes et redevances municipales à l'égard du bien-fonds est établie au nom de .

8. [*Le bien-fonds n'est pas grevé d'une hypothèque. / Le créancier hypothécaire du bien-fonds a consenti à l'introduction de la présente instance.*]
9. Le [demandeur/requérant] reconnaît que les personnes suivantes ont les intérêts suivants dans le bien-fonds :

liste des noms et intérêts

10. Les personnes suivantes revendiquent les droits suivants dans le bien-fonds, ce que le [demandeur/requérant] conteste :

liste des noms et demandes

11. Le [demandeur/requérant] demande :

- a) qu'un certificat de titre soit rendu sous le régime de la loi intitulée *Quieting Titles Act* en faveur du [demandeur/requérant] visant le [*le fief simple sur le bien-fonds / un droit de passage sur une partie du bien-fonds décrit dans* _____ *pour utiliser la partie pour* _____ / autre droit de propriété].
- b) [Demandes supplémentaires présentées en vertu du paragraphe 3(2) de la loi intitulée *Quieting Titles Act*.]

20

N°

Cour suprême de la Nouvelle-Écosse

Entre : [copier l'en-tête uniforme]

[nom]

[qualité dans l'instance]

et

[nom]

[qualité dans l'instance]

Avis du droit d'intervenir

Demande de certificat de titre

[Nom du demandeur] a introduit une [action/requête] en vue d'obtenir un certificat de titre sous le régime de la loi intitulée *Quieting Titles Act* à l'égard du bien-fonds suivant :

[description]

Un certificat de titre délivré par la Cour sous le régime de la *Loi* lie toutes les personnes, qu'elles soient ou non parties à l'instance. Le certificat peut être conditionnel ou inconditionnel.

Droit d'intervenir

Le présent avis vous est délivré parce que [vous avez déclaré avoir un intérêt lorsque vous . / vous semblez avoir un intérêt, à savoir . / vous êtes propriétaire d'un bien-fonds attenant ou en possession d'un tel bien. / Autre].

Une personne qui est en possession du bien-fonds ou d'une partie de celui-ci, ou qui revendique un droit sur le bien-fonds ou sur une partie de celui-ci, ou qui risque de subir un préjudice si un certificat de titre à l'égard du bien-fonds est délivré au [demandeur/requérant], peut présenter une motion à un juge en vue de sa jonction comme partie à [l'action/la requête].

Motion en obtention de directives [omettre si un avis est donné après l’audition de la motion en obtention de directives]

À [heure] le 20 , le [demandeur/requérant] comparâtra devant un juge au palais de justice, rue , à , en Nouvelle-Écosse, pour présenter une motion en vue d’obtenir une ordonnance donnant des directives sur le déroulement de [l’action / la requête]. Vous pouvez présenter une motion en jonction comme partie à ce moment-là en déposant auprès du protonotaire un avis de motion, une adresse pour la délivrance et un affidavit à l’appui et en vous présentant à la date, à l’heure et à l’endroit indiqués ci-dessus.

Motion en jonction comme partie [omettre si un avis est donné avant l’audition de la motion en obtention de directives]

Vous pouvez présenter une motion en jonction comme partie conformément à la règle 23 – Motions en cabinet, à moins qu’un juge n’autorise une autre procédure pour présenter la motion. L’avis de motion, votre adresse pour la délivrance et l’affidavit à l’appui doivent être déposés au plus tard le 20 .

Dépôt et délivrance de documents

Tous les documents que vous déposez auprès de la cour doivent être déposés au bureau du protonotaire, situé au , rue , à , en Nouvelle-Écosse (numéro de téléphone :).

Lorsque vous déposez un document, vous devez sans délai en délivrer copie à chacune des autres parties ayant le droit de recevoir avis, sauf si le document se rapporte à une motion *ex parte*, que les parties conviennent que la délivrance n’est pas nécessaire ou qu’un juge ordonne qu’elle n’est pas nécessaire.

Coordonnées

L’adresse pour délivrance du [demandeur/requérant] est la suivante :

[adresse désignée]

Les documents délivrés à cette adresse sont réputés reçus par le [demandeur/requérant] sur délivrance. Il est possible d’obtenir d’autres coordonnées auprès du protonotaire.

Signature

Fait le

20

Signature
Nom en lettres moulées :

[Annonce]

20

N°

Cour suprême de la Nouvelle-Écosse

Entre : [copier l'en-tête uniforme]

[nom]

[qualité dans l'instance]

et

[nom]

[qualité dans l'instance]

Avis de demande présentée sous le régime de la loi intitulée *Quieting Titles Act*

Dans l'instance susvisée,
bien-fonds suivant :

sollicite un certificat de titre à l'égard du

[description approuvée par le juge]

Toute personne qui craint qu'un tel certificat lui porte atteinte peut contester la demande en déposant une motion auprès de la cour avant le 20 afin d'être jointe comme défenderesse. Les documents afférents à la motion peuvent être déposés auprès du protonotaire au palais de justice de la rue , à , en Nouvelle-Écosse. Des copies doivent être remises au soussigné et aux autres parties en même temps qu'elles sont déposées.

Fait le 20

Signature

Nom :

Adresse :

20

N°

Cour suprême de la Nouvelle-Écosse

Entre : [copier l'en-tête uniforme]

[nom]

[qualité dans l'instance]

et

[nom]

[qualité dans l'instance]

Ordonnance

Devant l'honorable juge

en cabinet

Le [*demandeur/requérant*] a introduit une instance en vue d'obtenir un certificat de titre sous le régime de la loi intitulée *Quieting Titles Act*. Le [*demandeur/requérant*] s'est conformé aux directives données le 20 . Personne n'a contesté la demande, bien que les parties aient reçu avis ainsi qu'il est prévu à la règle 31 – Avis et que les personnes pouvant avoir des intérêts aient reçu avis de leur droit d'intervenir.

Sur la motion de , il est ordonné ce qui suit :

1. Le protonotaire doit délivrer un certificat de titre établi en la forme jointe à l'annexe A de la présente ordonnance.
2. Le procureur général a droit aux dépens établis suivant le tarif des frais entre avocat et client.

Le 20

Le protonotaire,

Je consens.

Signature

Nom en lettres moulées :

Avocat du procureur général

[autres parties]

20

N°

Cour suprême de la Nouvelle-Écosse

Entre : [copier l'en-tête uniforme]

[nom]

[qualité dans l'instance]

et

[nom]

[qualité dans l'instance]

Certificat de titre délivré sous le régime de la loi intitulée *Quieting Titles Act*

Le présent certificat atteste, au titre de la loi intitulée *Quieting Titles Act*, que
de _____, en Nouvelle-Écosse, a droit [au fief simple / à un droit de passage / autre]
sur le bien-fonds suivant :

[description]

sous réserve des exceptions prévues au paragraphe 16(2) de cette loi à l'égard des redevances
municipales, de certains baux, des droits d'expropriation et des droits à des biens matrimoniaux
existants, ainsi que de [énumérer les autres restrictions déterminées par le juge].

20

Le protonotaire,
