

Bulletin 2026-07

Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers

Date : 5 octobre 2026

Introduction aux restrictions prévues à l'art. 118

L'article 118 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* permet l'enregistrement de restrictions d'aliénation auto-imposées. Ces restrictions peuvent servir à protéger divers intérêts qui, autrement, ne pourraient pas faire l'objet d'une inscription au registre ou d'une clause restrictive en vertu de l'article 119 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*.

Les restrictions prévues à l'article 118 constituent des outils polyvalents pouvant s'appliquer aux droits et obligations découlant d'une grande variété de sources, notamment les ententes de paiement de transfert, les ententes de copropriété, les ententes de lotissement et les autorisations de scission. Elles peuvent servir à faciliter le contrôle interentreprises. Certaines restrictions prévues par la loi, telles que celles prévues par la *Loi sur la réforme du logement social*, sont enregistrées à l'aide de ce type de document. Le tuteur et fiduciaire public procède également à l'enregistrement de ce type de restrictions.

Les restrictions prévues à l'article 118 stipulent que le propriétaire du terrain (ou le titulaire d'une charge) ne peut céder ou grever le bien sans le consentement d'un ou de plusieurs tiers bénéficiaires (la « **partie consentante** »). Cet instrument est simple, car les avantages ou obligations sous-jacents qu'il protège ne sont pas intégrés à l'instrument lui-même. Contrairement aux exigences applicables à 119. Clause restrictive : la partie consentante n'est pas tenue d'être propriétaire du terrain bénéficiaire. Il n'est pas nécessaire que les droits, intérêts ou obligations sous-jacents protégés constituent des droits immobiliers, des droits ou des intérêts portant sur le terrain lui-même.

Le paragraphe 118 (1) 2 prévoit que le propriétaire inscrit peut imposer des restrictions empêchant le propriétaire de céder ou de grever le terrain sans le consentement d'un tiers. Ce type de restriction est de loin le plus courant. Son enregistrement s'effectue à l'aide du type de document « Demande d'annexion de clauses restrictives, art. 118 ». Cette sous-section prévoit également qu'un titulaire inscrit d'une charge peut restreindre le transfert de cette charge sans le consentement d'un tiers. Une telle restriction est enregistrée au moyen du document intitulé « Annexe – Clauses restrictives, art. 118 – Charge ». La restriction relative au transfert d'une charge est un type de document peu courant. Les exigences relatives aux restrictions imposées par le propriétaire inscrit du terrain sont énoncées ci-dessous, suivies des modifications requises pour la restriction d'un transfert de charge.

A. Conditions à remplir pour présenter une demande visant à ajouter des clauses restrictives à l'annexe, art. 118

1. Titulaire de l'enregistrement et partie consentante

Cette restriction est auto-imposée. Le demandeur doit être le propriétaire inscrit du terrain (à l'exception du tuteur et fiduciaire public, comme il est indiqué ci-dessous). Dans le cas où il y a plusieurs propriétaires, l'un d'entre eux peut limiter sa propre capacité à céder ou à grever sa part. Les propriétaires ne doivent pas nécessairement tous être désignés comme demandeurs.

Toutefois, si tous les propriétaires ne sont pas des demandeurs, le consentement du ou des propriétaires restants doit être inclus dans la déclaration 62. Cela permet d'éviter que les restrictions ne soient utilisées de manière abusive.

La partie consentante doit être un tiers et peut être identifiée par son poste (par exemple, le directeur de l'urbanisme de la municipalité de _____J. Le demandeur ne peut pas être la partie consentante, car il serait absurde de tenter de s'empêcher de céder ou de grever son propre terrain sans son propre consentement, puisque l'acte de cession ou de grevement requiert implicitement le consentement du propriétaire.

Il arrive parfois que des restrictions soient présentées dans lesquelles des propriétaires tentent d'interdire toute cession ou constitution d'une charge sans leur propre consentement. Ces restrictions reposent sur une mauvaise compréhension de la restriction. Cette restriction ne s'applique qu'à la capacité du propriétaire inscrit de céder ou de grever le bien. Cela n'empêcherait pas, par exemple, un créancier

garanti d'enregistrer un transfert en vertu d'un pouvoir de vente. Il est donc à la fois inapproprié et inefficace d'inscrire une restriction exigeant votre propre consentement dans le but d'empêcher d'autres titulaires de droits d'effectuer des inscriptions.

Plus d'un tiers peut être désigné comme partie consentante.

La partie consentante peut être un copropriétaire. Cela peut s'avérer approprié dans les situations où il est question d'une entente de copropriété non enregistrable.

Le propriétaire inscrit d'un droit de bail peut également imposer des restrictions en matière de cession ou de constitution de sûreté; toutefois, pour pouvoir enregistrer une telle restriction, un numéro d'identification de bail (PIN) doit exister. Une restriction au titre de l'article 118 inscrite sur une parcelle en bail ne peut limiter que l'enregistrement d'un transfert, d'une charge ou d'un transfert de charge portant sur cette parcelle. Cela n'empêche pas l'enregistrement d'un avis de bail concernant des sous-baux ou d'autres documents liés à des sous-baux.

Restrictions enregistrées par le tuteur et fiduciaire public

Le tuteur et fiduciaire public peut inscrire une restriction au titre de l'article 118 s'il est habilité à agir au nom du propriétaire enregistré. Lors de l'enregistrement d'une demande visant à ajouter des clauses restrictives en vertu de l'article 118, la formulation suivante est incluse dans la déclaration 62 :

« Je soussigné, (nom), avocat, suis habilité à engager la responsabilité du tuteur et fiduciaire public. Le tuteur et fiduciaire public est le tuteur légal des biens de (nom), propriétaire inscrit du bien décrit dans les présentes. »

La déclaration 62 doit également mentionner la source de l'autorité, qu'il s'agisse de la *Loi sur la prise de décisions au nom d'autrui*, de la *Loi sur le tuteur public et le curateur*, de la *Loi sur l'administration des successions par la Couronne* ou d'une ordonnance du tribunal. Si l'autorité découle d'une ordonnance judiciaire, la mention légale doit confirmer que cette ordonnance est pleinement en vigueur.

2. Nature des restrictions

Le paragraphe 118 (1) 2 prévoit que le propriétaire inscrit peut restreindre le transfert ou la constitution d'une charge à moins que « le consentement d'une ou de plusieurs personnes, désignées par le propriétaire inscrit, ne soit donné au transfert ou à la constitution d'une charge ». Seuls le transfert, la charge et/ou le transfert de charge peuvent faire l'objet de restrictions dans ce type de document. D'autres types d'inscriptions, par exemple les avis de bail, ne peuvent pas faire l'objet de restrictions.

La restriction doit être inscrite dans la déclaration 61 et doit simplement prévoir qu'aucun transfert ou nantissement ne peut avoir lieu sans le consentement de X (la partie consentante). Il ne faut rien ajouter ni joindre d'autre.

Une restriction visant à rendre le consentement conditionnel, facultatif ou applicable uniquement pendant une certaine période ne sera pas acceptée aux fins d'enregistrement.

Pour plus de clarté :

- Le consentement ne peut être assorti de conditions (p. ex. « le consentement sera donné si X »).
- Le consentement ne peut pas être facultatif (p. ex. « le consentement est requis si X »). Il doit être exigé pour chaque transfert ou chaque charge.
- Le consentement ne peut pas être associé à une autre condition (p. ex. « le consentement et/ou X sont requis »).
- La restriction ne peut pas être limitée dans le temps (p. ex. « le consentement de X est requis pour une période de 5 ans »). Elle continue de s'appliquer jusqu'à ce qu'un consentement soit donné pour un transfert ou que la restriction soit supprimée avec le consentement (voir la section 3 ci-dessous).
- Les conditions auxquelles le consentement peut être donné relèvent de l'entente entre les parties et ne devraient pas être incluses.
- Il ne faut pas mentionner les intérêts, obligations ou droits sous-jacents, ni joindre ou mentionner les documents dont ils découlent.

Ces exigences simplifient l'enregistrement et la mainlevée des restrictions et garantissent que les restrictions prévues à l'article 118 ne contournent pas les exigences de l'article 119 ou de l'article 71 afin de signaler de facto l'existence d'intérêts ou de droits personnels non enregistrables.

L'article 118 prévoit en effet deux autres types de restrictions. La première est une restriction interdisant tout transfert ou toute charge, à moins qu'« un avis de demande de transfert ou de création d'une charge ne soit transmis par courrier recommandé » à une adresse précisée. Cela n'apporte guère d'avantage concret au tiers et, par conséquent, n'est pratiquement jamais utilisé dans la pratique.

La dernière restriction prévue à l'article 118 est une restriction interdisant tout transfert ou toute constitution d'une charge, sauf si « toute autre mesure ou chose exigée par le propriétaire inscrit et approuvée par le registraire foncier est accomplie ». Un exemple de « toute autre question ou chose » serait : « Aucun transfert ni aucune charge ne

peut avoir lieu à moins que les dispositions de l'entente X n'aient été respectées » ou «
Aucun transfert ni aucune charge ne peut avoir lieu à moins que ces terrains ne soient
également cédés

avec d'autres terrains précisés ». Dans la pratique, ces restrictions ne sont plus approuvées depuis de nombreuses années, et ce, pour les raisons suivantes.

- Une restriction auto-imposée ne profite pas au propriétaire inscrit. Il doit exister une ou plusieurs autres parties qui exigent ou tirent un avantage de la restriction portant sur « une autre question ou un autre élément », et cet avantage peut être efficacement protégé par une restriction exigeant le consentement de la ou des parties bénéficiaires.
- Il est généralement facile de déterminer si le consentement a été donné, alors que des divergences peuvent surgir quant à savoir si « une autre circonstance ou un autre élément » s'est produit. En cas de désaccord quant à l'applicabilité d'une restriction, il est préférable que les parties règlent ce désaccord avant que le titre ne soit cédé ou grevé. Le fait d'exiger le consentement permet de s'assurer qu'il n'y a pas de désaccord ou qu'une entente a d'abord été conclue.
- Une restriction fondée sur le consentement peut être facilement appliquée par le Registre foncier, qui exigera une déclaration de consentement sur laquelle il s'appuiera. Si le fait ou l'élément en question concerne un événement qui s'est produit ou ne s'est pas produit au regard du titre de propriété, on peut s'attendre à ce que le Registre foncier examine la restriction et remette en question ou refuse d'accepter une déclaration de levée de restriction concernant la survenance d'« un autre fait ou élément ».
- Il est souvent difficile de déterminer quelles sont les parties qui tirent profit de la réalisation d'« une autre affaire ou chose ». Par conséquent, obtenir le consentement des parties bénéficiaires pour supprimer définitivement cette restriction peut s'avérer compliqué, voire impossible, sans l'intervention d'un tribunal.
- L'expression « toute autre question ou tout autre élément » peut faire référence à des engagements et ententes personnels (c'est-à-dire ceux qui créent des droits personnels par opposition à des droits réels fonciers), à des mises en garde ou à des restrictions d'ordre environnemental. Lorsque l'exécution des obligations contractuelles est intégrée à la restriction, celle-ci peut constituer ou tenter de constituer un avis de fait concernant des droits non enregistrables et non liés au titre de propriété. De cette manière, « une autre question ou un autre élément » pourrait servir à saper les principes qui sous-tendent le régime des titres fonciers et les exigences précises des articles 71 et 119.

3. Inscriptions pendant la période où les restrictions sont en vigueur

L'enregistrement d'une demande visant à ajouter des clauses restrictives en vertu de l'article 118 déclenche un « indicateur d'interdiction de transaction » (« NDI »). Cette mesure interdira l'enregistrement des transferts, des charges et de certains autres documents, à moins qu'une « déclaration de déblocage » obligatoire ne soit jointe au document présenté.

Les déclarations de déblocage pouvant s'appliquer lorsqu'un NDI est activé par les restrictions prévues à l'article 118 sont les suivantes :

3755 Conformément à l'enregistrement [insérer le numéro], le consentement de [insérer le nom] a été obtenu pour l'enregistrement du présent document.

3756 L'enregistrement du présent document n'est pas interdit par l'enregistrement [insérer le numéro].

3726 [insérer le nom] a donné son consentement à l'enregistrement du présent document, sous réserve du maintien du numéro d'enregistrement [insérer le numéro]

et

3757 Conformément à l'enregistrement [insérer le numéro], [insérer le nom] a donné son consentement à l'enregistrement du présent document. [importer le consentement]

Les déclarations en gras ci-dessus sont des déclarations légales. Une déclaration légale doit être utilisée, à moins qu'une autorisation préalable n'ait été accordée pour utiliser la déclaration 3757. L'utilisation d'une déclaration de déblocage non juridique ne peut se faire que dans des circonstances exceptionnelles. L'approbation préalable est rarement accordée.

Si plusieurs NDI sont actifs sur une parcelle en raison de l'enregistrement de plusieurs restrictions, des déclarations de déblocage supplémentaires appropriées doivent être saisies manuellement dans la déclaration 62.

Déclarations de consentement

La déclaration 3755 est une déclaration de consentement générale. Si elle est utilisée

seule dans un transfert, la restriction sera supprimée.

Important : Le code 3726 doit être utilisé en plus du code 3755 pour obtenir un consentement ponctuel. La déclaration 3726 confirme que le cessionnaire consent au maintien des restrictions. La partie nommée dans la déclaration 3726 est le ou les cessionnaires. Si le numéro 3726 est également inclus, la restriction ne sera pas supprimée lors de l'enregistrement du transfert contenant les déclarations.

Si la partie qui donne son consentement est une personne physique décédée, son administrateur successoral peut donner son consentement. Dans ce cas, la déclaration légale doit inclure la date du décès de la partie qui a donné son consentement ainsi que le libellé de la déclaration 3512, qui confirme le numéro de dossier du tribunal et la date de délivrance du certificat de nomination.

Si la partie consentante est une société ontarienne dissoute, le ministère des Infrastructures, qui est chargé de l'application de la Loi sur les biens sociaux confisqués, peut donner son consentement.

Le recours aux déclarations de consentement témoigne de la confiance que le Registre foncier accorde aux avocats pour contribuer à préserver l'intégrité du système. Avant de rédiger une déclaration de consentement, un avocat doit toujours vérifier de manière indépendante que la partie consentante a bel et bien donné son consentement. Il ne faut pas se fier uniquement à la confirmation du client selon laquelle le consentement a été donné, ni à un consentement fourni par un client qui est propriétaire inscrit. Comme pour toute déclaration de nature juridique, les pièces justificatives sur lesquelles repose cette déclaration doivent être conservées dans le dossier. Il convient également de noter que l'utilisation de mentions juridiques fausses ou erronées peut avoir une incidence sur le maintien de l'autorisation accordée à un avocat d'enregistrer des documents dans le système électronique d'enregistrement foncier.

Déclaration indiquant que le document n'est pas interdit

L'utilisation de la déclaration 3756 oblige l'avocat à examiner la restriction et les circonstances afin de déterminer si le document présenté serait interdit par la restriction en vigueur. Par exemple, une restriction qui ne porterait que sur le transfert n'empêcherait pas l'inscription d'une charge. Une restriction peut limiter le transfert, mais elle limite uniquement le transfert effectué par le propriétaire (ou son représentant personnel). Par conséquent, la déclaration 3756 s'appliquerait en règle générale lorsqu'un créancier hypothécaire enregistre un transfert en vertu d'un pouvoir de vente.

Les transferts de servitude ainsi que la mainlevée des servitudes par cession, mainlevée ou abandon ne sont pas considérés comme des transferts aux fins de

l'article 118. Par conséquent, la déclaration 3756 serait généralement appropriée pour ces types de documents.

Si le NDI est activé à la suite de l'enregistrement des clauses restrictives prévues à l'annexe, article 118 – Charge, une déclaration de déblocage spécifique est disponible :

***3733 L'enregistrement du présent document n'est pas interdit par le numéro d'enregistrement [insérer le numéro], qui empêche toute opération à l'encontre du numéro de charge [insérer le numéro].**

Déclarations de déblocage – Autres

Il existe une autre déclaration de levée de blocage, mais elle ne s'applique pas à un NDI activé par une demande visant à annexer des clauses restrictives en vertu de l'article 118. On peut y lire :

3741 Le présent document est enregistré conformément à l'ordonnance d'interdiction [insérer le numéro]

La déclaration 3741 ne concerne que les NDI activés à la suite de l'enregistrement d'une ordonnance d'interdiction en vertu du paragraphe 23(1) de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* et ne peut donc pas être utilisée pour débloquer un NDI activé par les restrictions prévues à l'article 118.

Déclarations de déblocage lorsque plusieurs NDI sont en vigueur

Si une parcelle est visée par plusieurs NDI découlant de restrictions différentes, des déclarations de déblocage doivent être faites pour chaque restriction. Étant donné qu'une seule déclaration de déblocage personnalisée peut être sélectionnée dans le document, les déclarations de déblocage supplémentaires doivent être saisies manuellement dans la déclaration 62, accompagnées d'une précision indiquant à quel titre « d'interdiction de transactions » chacune d'entre elles se rapporte.

4. Modification des restrictions prévues à l'article 118

Dans la pratique, on y apporte rarement des modifications, car la restriction est claire et il y a peu d'éléments pouvant être modifiés. Une modification apportée par le biais d'une « demande générale » ou d'un autre type de document comporterait un risque,

car les parties qui effectuent une recherche sur le titre de propriété pourraient se limiter à examiner le type de document « restriction » pour déterminer les restrictions applicables. Par conséquent, à des fins administratives, les modifications doivent être apportées par la suppression ou l'effacement de la demande initiale visant à ajouter des clauses restrictives à l'annexe conformément à l'article 118, et son remplacement par une restriction modifiée.

5. Suppression de la restriction prévue à l'article 118

Déclaration de consentement relative au transfert

Comme indiqué à la section 3 ci-dessus, l'utilisation de la déclaration de consentement générale (déclaration 3755) sans la déclaration de maintien (déclaration 3726) dans un transfert supprimera la restriction prévue à l'article 118 sans qu'il soit nécessaire de présenter une autre demande.

L'utilisation de la déclaration 3755 dans une charge ne supprimera pas la restriction.

Demande de suppression des restrictions

Une demande visant à annexer des clauses restrictives (art. 118) peut être supprimée à l'aide d'un document de type « Demande de suppression de restrictions » contenant les déclarations 3737 et 3642 :

3737 Le demandeur sollicite la suppression de ces restrictions pour les motifs suivants : [indiquer le motif de la suppression et, le cas échéant, la date d'expiration au format aaaa/mm/jj]

Remarque : les restrictions prévues à l'article 118 ne peuvent pas comporter de date d'expiration; il n'y aura donc pas de date d'expiration à inscrire dans le champ 3737.

***3642 Je confirme que toutes les parties concernées ont donné leur consentement à la suppression de cette restriction.**

3642 est un énoncé juridique. La déclaration 3642 est requise même si le demandeur est la partie consentante.

Si la restriction ne peut être indiquée en raison des limites du système, il est possible d'utiliser un formulaire « Application générale » contenant les mentions obligatoires mentionnées ci-dessus.

Dans les cas où il est impossible d'obtenir le consentement, une demande visant à ajouter des clauses restrictives en vertu de l'article 118 ne peut être radiée que par ordonnance du tribunal.

B. Exigences relatives au document « Annexe – Clauses restrictives, art. 118 – Charge »

Le document « Annexe – Clauses restrictives, art. 118 – Charge » est un type de document très rarement utilisé. Elle interdit au créancier garanti de céder la sûreté sans le consentement d'une partie consentante.

Les dispositions de l'annexe « Restrictions foncières » (article 118 – Terrains) s'appliquent de manière générale, sous réserve des modifications suivantes :

- Le demandeur est le titulaire de la charge (le créancier garanti) faisant l'objet de la restriction.
- La déclaration de consentement pour ce type de document est la déclaration 3755.
- Le document « Annexe – Clauses restrictives, art. 118 – Charge » sera radié dès l'enregistrement d'un transfert de charge comportant la déclaration 3755. Si la restriction doit être maintenue, il faut également inclure la déclaration 3726.
- La restriction ne sera pas radiée automatiquement si un report ou une entente modifiant les modalités de la charge restreinte est inscrit au registre et comporte le consentement de la partie mentionnée dans la restriction.

Lorsqu'une charge assortie d'une restriction est radiée, l'acte de radiation correspondant doit comporter la déclaration de consentement à la suppression de la restriction. Si la déclaration de consentement ne figure pas dans l'acte de mainlevée, le document « Annexe – Clauses restrictives, art. 118 – Charge » devra être radié par l'enregistrement d'une demande distincte de suppression des restrictions.

À compter de cette même date, le Bulletin 2001-3 est abrogé dans son intégralité. Dans la mesure où une disposition du présent bulletin entrerait en conflit avec des exigences ou des directives antérieures, les dispositions du présent bulletin prévaudront.

(original signé par)
Rebecca Hockridge,
directrice des titres