# **CONVENTION D’ENREGISTREMENT DES DOCUMENTS**

# **(AU MOINS TROIS PARTIES)**

**(Le présent document est le même que celui publié sur le site Web du Barreau de l’Ontario le 10 juin 2021[[1]](#footnote-1), à l’exception des changements clairement indiqués. Tout changement qui n’est pas clairement indiqué n’est pas valide.)**

**CONCLUE ENTRE** **:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(ci-après désigné « l’avocat de l’acheteur »)

**ET** **:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ci-après désigné « l’avocat du vendeur »)

**ET** **:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ci-après désigné « l’avocat du prêteur »)

**ET** **:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ci-après désigné « l’avocat de la quatrième partie »)

**AFFAIRE** : L’achat de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (le « **bien** »), conclu entre \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (l’« acheteur »)

et \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (le « vendeur ») conformément à la convention d’achat-vente

portant la date du \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, avec ses modifications successives, (la « **convention d’achat** »),

dont la date d’exécution prévue est le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (le « **jour de clôture** »)

**ET :** Emprunt de l’acheteur à \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (le « **prêteur** ») garanti par une hypothèque de PREMIER RANG sur le bien et les documents connexes (ajouter d’autres parties si plus d’une hypothèque)

**ET :** La \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [type de transaction, par exemple, mainlevée d’hypothèque privée] de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (la « **quatrième partie** ») enregistrée sous le numéro \_\_\_\_\_\_ le (date) \_\_\_\_relativement au bien et aux documents connexes enregistrés sous le numéro \_\_\_\_\_\_ (cessions, reports, etc.)

MOYENNANT UNE CONTREPARTIE DE VALEUR (dont la réception et la suffisance sont, par la présente, expressément reconnues), les parties conviennent de ce qui suit :

|  |  |
| --- | --- |
| Entiercement des effets | 1. Chacun des avocats soussignés entierce toutes les sommes, clés et tous les documents de clôture qu’ils s’échangent (les « effets requis ») et ne doit les traiter, notamment les libérer, que conformément à la présente convention. Ils ont tous été autorisés par leurs clients respectifs à conclure la présente convention. Une fois que les effets requis peuvent être libérés conformément à la présente convention, tout paiement intégral d’hypothèques est acheminé promptement au prêteur hypothécaire concerné. |
| Communication des réserves concernant les effets | 1. Dès qu’il lui est raisonnablement possible de le faire après avoir reçu les effets requis (le cas échéant), chaque partie informe l’autre du ou des vices qu’ils présentent. |
| Choix de l’avocat chargé de l’enregistrement | 1. L’avocat de l’acheteur est chargé de l’enregistrement des documents électroniques au sens attribué à cette expression dans l’annexe A (les « documents électroniques »), à moins que ne soit cochée la case qui suit, indiquant qu’un autre avocat sera chargé de l’enregistrement d’au moins un des documents électroniques. Pour l’application de la présente convention, l’avocat chargé de l’enregistrement d’un document est l’« avocat enregistreur » et les autres sont les « avocats non enregistreurs ».   L’avocat du vendeur est responsable des enregistrements suivants :   1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   L’avocat du prêteur est responsable des enregistrements suivants :   1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   L’avocat de la quatrième partie est responsable des enregistrements suivants :   1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   L’avocat enregistreur s’engage à soumettre tous les documents électroniques en même temps dans le même fichier électronique dans le système Teraview afin que ceux-ci soient enregistrés consécutivement sans autre enregistrement intermédiaire. L’avocat enregistreur s’engage à mener une première recherche avant d’enregistrer les documents électroniques et à ne tenter de les enregistrer que s’il n’y a pas d’enregistrement ultérieur à l’acte n° \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Si l’indicateur d’enquête du registrateur demeure vide, l’avocat enregistreur peut procéder sans égard à l’indicateur). |
| Aucune communication sans l’autorisation de toutes les parties | 1. Chaque avocat informe les autres du moment où il est en possession des effets requis et autorise l’avocat enregistreur par écrit (ou par un autre mode convenu entre les avocats) à communiquer les documents électroniques aux fins de leur enregistrement. Notamment, un avocat qui propose d’enregistrer la mainlevée d’une hypothèque ou d’hypothèques après l’enregistrement des documents électroniques avise les autres parties qu’il est irrévocablement autorisé à enregistrer la mainlevée de l’hypothèque ou des hypothèques. Cependant, l’avocat enregistreur ne communique aucun des documents électroniques aux fins de leur enregistrement avant que tous les avocats en aient autorisé la communication. |
| Responsabilité des avocats non enregistreurs  et  Mainlevée des effets requis par les avocats non enregistreurs | 1. Après avoir reçu et approuvé les effets requis (le cas échéant), les avocats non enregistreurs débloquent électroniquement les documents électroniques aux fins de leur enregistrement, sauf indication contraire dans la clause 3 ci-dessus et ont, par la suite, le droit de libérer les effets requis immédiatement après la première des éventualités suivantes : 2. l’enregistrement des documents électroniques ; 3. l’heure de la clôture précisée dans la convention d’achat, à moins qu’une heure précise n’y ait été inscrite comme suit [à \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ heures, le jour de clôture] (l’« échéance de mainlevée ») et en l’absence de l’avis prévu à la clause 8 ci-dessous ; 4. la réception de l’avis de l’avocat enregistreur de l’enregistrement des documents électroniques.   L’échéance de mainlevée est fixée à 18 heures, le jour de clôture, si la convention d’achat ne précise pas d’heure de mainlevée et qu’aucune échéance n’y est spécifiquement précisée. |
| Responsabilité de l’avocat enregistreur | 1. Sous réserve des clauses 3 et 8 de la présente convention, après avoir reçu et approuvé les effets requis (le cas échéant), l’avocat enregistreur fait enregistrer, le jour de clôture, les documents électroniques, dans l’ordre de priorité qui y figure et aussi rapidement qu’il lui est possible de le faire une fois que les avocats non enregistreurs les ont débloqués aux fins de leur enregistrement. Immédiatement après, il informe ces derniers des détails de leur enregistrement par téléphone ou télécopieur (ou par un autre mode convenu entre les parties). |
| Mainlevée des effets requis par l’avocat enregistreur | 1. Après l’enregistrement des documents électroniques et la réception de l’avis de l’avocat non enregistreur conformément à la clause 6 ci-dessus, l’avocat enregistreur a le droit de libérer les effets requis immédiatement. |
| Retour des effets en l’absence d’enregistrement | 1. Une partie à la présente peut aviser les autres du fait qu’elle ne souhaite pas que l’enregistrement[[2]](#footnote-2) des documents électroniques aille de l’avant. À condition que l’autre partie reçoive l’avis avant la mainlevée des effets requis, conformément à la présente convention et avant l’enregistrement des documents électroniques, les parties se rendent alors immédiatement leurs effets requis respectifs. |
| Exemplaires et genre | 1. Chacune des parties peut signer plusieurs exemplaires de la présente convention et celle-ci s’interprète avec les adaptations sur le plan du genre et des chiffres qu’impose le contexte. |
| Convention d’achat l’emporte en cas de conflit ou d’incompatibilité | 1. Aucune disposition dans la présente convention ne saurait être lue ou interprétée comme ayant pour effet de modifier les obligations et droits respectifs de l’acheteur, du vendeur, du prêteur ou de la quatrième partie, tels que les expose plus particulièrement la convention d’achat, de prêt ou toute autre entente, et les dispositions de ces dernières l’emportent sur les dispositions incompatibles de la présente. |
| Envoi par télécopieur des effets et  fourniture sur demande des originaux | 1. Les parties peuvent s’échanger la présente convention (ou ses exemplaires) par courriel, par télécopieur ou par tout autre mode de transmission permettant de reproduire l’original, à condition qu’elles aient dument signé les documents concernés. Elles fournissent sur demande écrite du destinataire, au moment de l’utilisation de la convention et au plus tard à la date de clôture, le ou les originaux signés des documents ainsi transmis à leur destinataire dans les 10 jours ouvrables qui suivent le jour de clôture. |
| Documents rendus pour correction | 1. Si le Bureau d’enregistrement immobilier avise un des avocats qu’il renvoie un des documents électroniques pour qu’il soit corrigé ou parce qu’il ne peut être certifié, l’avocat qui reçoit un tel avis informe immédiatement l’autre avocat, et chacun prend les mesures nécessaires pour faire les corrections ou les modifications demandées dès que possible pour effectuer l’enregistrement. Si un tel avis est reçu avant la mainlevée des effets requis, l’avocat n’en libère aucun à moins d’une entente mutuelle avant l’achèvement de l’enregistrement. |
| Clés/boites à clé | 1. L’accès à la propriété peut être donné en donnant les codes aux boites de verrouillage ou en échangeant les clés en utilisant une boite à clé sécurisée sur la propriété ou dans un autre lieu convenu par les parties. Le cas échéant, l’avocat du vendeur donne le code du mécanisme de verrouillage de porte ou de la boite à clé à l’avocat de l’acheteur dans le cadre de l’entiercement des effets requis. Le code peut être donné à l’acheteur conformément à la clause 7. |
| Virement de fonds | 1. Les fonds peuvent être virés depuis le compte en fiducie de l’avocat de l’acheteur à celui de l’avocat du vendeur. L’acheteur est responsable des frais de virement sortant et le vendeur est responsable des frais de virement entrant. |

Fait le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_.

Nom (raison sociale du cabinet) de l’avocat du vendeur Nom (raison sociale du cabinet) de l’avocat de

l’acheteur

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nom du signataire Nom du signataire

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Signature) (Signature)

Nom du cabinet/de l’avocat du prêteur Nom du cabinet/de l’avocat de la quatrième partie

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nom du signataire Nom du signataire

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Signature) (Signature)

***Remarque : L’utilisation du présent document est recommandée en présence d’au moins trois parties à l’opération, chaque partie étant représentée par son propre avocat.***

**ANNEXE « A »**

Documents électroniques à enregistrer dans l’ordre suivant :

1. Virement/acte en faveur de l’acheteur à l’égard du bien.
2. Nouvelle hypothèque/charge de PREMIER RANG en faveur du prêteur à l’égard du bien
3. Cession des loyers en faveur du prêteur à l’égard du bien
4. Mainlevée de la charge/hypothèque n°\_\_\_\_\_\_\_
5. Autre, si nécessaire

1. Cette convention d’enregistrement des documents a été modifiée par le Groupe de liaison du droit immobilier en mars 2021, et publiée sur le site Web du Barreau de l’Ontario le 10 juin 2021. [↑](#footnote-ref-1)
2. Aux fins de la présente convention, le terme « enregistrement » s’entend de la délivrance de numéros d’enregistrement à l’égard des documents électroniques par le Bureau d’enregistrement immobilier concerné. La présente convention peut être signée et échangée par les avocats en format imprimé ou numérique ou dans un format convenu dans la lettre de réquisition ou par un autre mode de communication entre les avocats, y compris la mention du choix d’avocat enregistreur/d’échéance de mainlevée, si le choix par défaut n’est pas acceptable, et l’ordre d’énumération des documents électroniques à l’annexe A, et l’indicateur d’enquête du registrateur le cas échéant. [↑](#footnote-ref-2)