

COURT OF APPEAL OF  
NEW BRUNSWICK



COUR D'APPEL DU  
NOUVEAU-BRUNSWICK

51-17-CA

CG GROUP LTD.

APPELLANT

- and -

JOSEPH MARC GIROUARD and MARIE  
GERMAINE GIROUARD

RESPONDENTS

- and -

THE LAW SOCIETY OF NEW BRUNSWICK

INTERVENOR

- and -

SERVICE NEW BRUNSWICK and the  
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK (as  
represented by the REGISTRAR GENERAL OF  
LAND TITLES)

INTERVENORS

CG Group Ltd. v. Girouard et al., 2018 NBCA 59

CORAM:

The Honourable Justice Larlee  
The Honourable Justice Richard  
The Honourable Justice Quigg

Appeal from a decision of the Court of Queen's  
Bench:  
May 1, 2017

History of Case:

Decision under appeal:  
Unreported

Preliminary or incidental proceedings:  
N/A

CG GROUP LTD.

APPELANTE

- et -

JOSEPH MARC GIROUARD et MARIE  
GERMAINE GIROUARD

INTIMÉS

- et -

LE BARREAU DU NOUVEAU-BRUNSWICK

INTERVENANT

- et -

SERVICES NOUVEAU-BRUNSWICK et la  
PROVINCE DU NOUVEAU-BRUNSWICK  
(représentée par le REGISTRATEUR GÉNÉRAL  
DES TITRES DE BIENS-FONDS)

INTERVENANTS

CG Group Ltd. c. Girouard et autres, 2018 NBCA  
59

CORAM :

l'honorable juge Larlee  
l'honorable juge Richard  
l'honorable juge Quigg

Appel d'une décision de la Cour du Banc de la  
Reine :  
le 1<sup>er</sup> mai 2017

Historique de la cause :

Décision frappée d'appel :  
inédite

Procédures préliminaires ou accessoires :  
s.o.

Appeal heard:  
April 24, 2018

Appel entendu :  
le 24 avril 2018

Judgment rendered:  
September 27, 2018

Jugement rendu :  
le 27 septembre 2018

Reasons for judgment:  
The Honourable Justice Quigg

Motifs de jugement :  
l'honorable juge Quigg

Concurred in by:  
The Honourable Justice Larlee  
The Honourable Justice Richard

Souscrivent aux motifs :  
l'honorable juge Larlee  
l'honorable juge Richard

Counsel at hearing:

Avocats à l'audience :

For the appellant:  
Edwin G. Ehrhardt, Q.C.

Pour l'appelante :  
Edwin G. Ehrhardt, c.r.

For the respondents :  
Thomas Maillet, Q.C.

Pour les intimés :  
Thomas Maillet, c.r.

For the intervenor the Law Society of New  
Brunswick:  
Christian E. Michaud, Q.C.

Pour l'intervenant le Barreau du Nouveau-  
Brunswick :  
Christian E. Michaud, c.r.

For the intervenors Service New Brunswick and  
the Province of New Brunswick (as represented  
by the Registrar General of Land Titles):  
Brian Andrew Barnett

Pour les intervenants Services  
Nouveau-Brunswick et la Province du  
Nouveau-Brunswick (représentée par le  
registrateur général des titres de biens-fonds) :  
Brian Andrew Barnett

#### THE COURT

#### LA COUR

The appeal is allowed. The decision of the motion judge refusing summary judgment is set aside and summary judgment is ordered dismissing the action and revoking the Certificate of Pending Litigation. Costs are awarded to CG Group in the amount of \$1,000 for the proceeding in the Court of Queen's Bench and \$2,500 on appeal.

L'appel est accueilli. La décision du juge saisi de la motion dans laquelle il a refusé de rendre un jugement sommaire est annulée et une ordonnance de jugement sommaire portant rejet de l'action et révocation du certificat d'affaire en instance est rendue. Des dépens de 1 000 \$ sont accordés à CG Group au titre de l'instance devant la Cour du Banc de la Reine et de 2 500 \$ au titre de l'appel.

The judgment of the Court was delivered by

QUIGG, J.A.

I. Introduction

[1] In this case, the respondents (the “Girouards”) claimed against the appellant (“CG Group”) seeking a rectification of a Certificate of Registered Ownership (“CRO”) with respect to a property having PID 875237 (the “property”). The Girouards also had a Certificate of Pending Litigation issued and registered against the property. CG Group brought a motion for summary judgment requesting the claim against it be dismissed and the Certificate of Pending Litigation be revoked. On May 1, 2017, a judge of the Court of Queen’s Bench dismissed the motion. It is from that decision and the resulting order, dated May 3, 2017, CG Group appeals. In particular, CG Group submits the motion judge erred in law by failing to apply the appropriate provisions of the *Land Titles Act*, S.N.B. 1981 c. L-1.1 (the “Act”) and he further erred in failing to grant summary judgment where there was no genuine issue requiring a trial.

II. Facts

[2] In order to set out the background against which this appeal must be decided, I borrow liberally from the written submissions of the parties. It should be noted the parties agree on the facts.

[3] On August 15, 2016, CG Group purchased the property from Seagull Motel and Restaurant Ltd. Prior to that, in late July or early August 2016, Philip Couture, the president of CG Group, spoke with Joseph Marc Girouard with respect to the use of a street which runs between the property and the land owned by Mr. Girouard. Mr. Girouard informed Mr. Couture he was not certain if CG Group could build on the property. He told Mr. Couture there were height restrictions and his lawyer was looking

into it. Mr. Couture then attended his lawyer's office and advised him of the nature of the conversation he had with Mr. Girouard.

[4] On August 10, 2016, CG Group's lawyer obtained a CRO. This CRO indicates Seagull was the owner, and the only encumbrances listed were easements to the New Brunswick Electric Power Commission and the New Brunswick Telephone Company, as well as a debenture and mortgage to the Bank of Nova Scotia. It showed no encumbrances in favour of the Girouards, or anyone else, in the nature of restrictive covenants or rights-of-way.

[5] On August 15, 2016, CG Group proceeded to purchase the property and a new CRO was issued by the Registrar of Land Titles. This CRO showed CG Group as owner, again with easements in favour of the New Brunswick Electric Power Commission, the New Brunswick Telephone Company and a debenture and mortgage to the Bank of Nova Scotia. It also indicated a collateral mortgage was in the process of being registered. Subsequently, on August 15, 2016, CG Group registered a collateral mortgage in favour of the Royal Bank of Canada as mortgagee and CG Group as mortgagor.

[6] On August 26, 2016, after both the closing and the registration of the Royal Bank mortgage, Mr. Girouard registered a *Caveat* under the *Act*. It referred to a deed registered in 1964 that stated the property contained a restrictive covenant and a right-of-way. The caveat stated those encumbrances followed the title in 1988 when the property was conveyed to Seagull.

[7] Later, it was discovered an adjudicator under the *Act* had made a determination with regard to the alleged right-of-way and restrictive covenant. On July 8, 2011, the adjudicator stated "it is my determination that the description of the lands to be used in the application for PID approval or thereafter does not need to include any reference to the easement or restrictive covenant".

[8] Subsequently, CG Group's solicitor wrote to the Girouards' lawyer requesting the *Caveat* be removed. The request was delivered to the Registrar of Land Titles, and the *Caveat* was deemed to be withdrawn 30 days thereafter. A CRO was issued on November 30, 2016. It indicated CG Group was the owner; that encumbrances included the power and telephone companies' easements, as well as the Royal Bank mortgage, but further that the Girouards had registered a *Lis Pendens*.

[9] On November 16, 2016, the Girouards filed a Notice of Action with Statement of Claim Attached claiming, among other things:

[...] the said "property" was subject to a perpetual right of way to and from the shore over the said land to the benefit of the grantors, their heirs, administrators and assigns as well as a restrictive covenant, that the grantee, his heirs, administrators and assigns may not and will not build thereon any buildings, edifices or other construction higher than 11 feet from the ground, in order to prevent obstruction of the view of the grantors, their heirs, administrators and assigns FOREVER". [para. 7]

[10] The Girouards claimed the right-of-way and restrictive covenant followed title to the Seagull Motel, and when the property was migrated to the Land Titles System, the lawyer who did so neglected to ensure the description was subject to the right-of-way and restrictive covenant.

[11] On December 19, 2016, CG Group filed its Statement of Defence saying it was entitled to rely upon the CRO which indicated the property was not subject to the encumbrances as alleged by the Girouards. CG Group relied on ss. 1, 4 and 16 of the *Act*.

[12] On March 2, 2017, the Girouards filed an Amended Notice of Action with Statement of Claim Attached, adding the Province of New Brunswick as a defendant and elaborating upon the manner in which all defendants were negligent.

[13] CG Group's lawyer wrote to the Girouards' solicitor setting out CG Group's position, and advised if a Notice of Discontinuance of the action and a Revocation of Certificate of Pending Litigation were not provided, a motion for summary judgment would be brought. When the Girouards failed to comply, a motion for summary judgment was filed.

[14] There is no dispute with respect to the above-mentioned facts. A review of the record reveals Mr. Girouard confirmed Mr. Couture's evidence that they had a conversation to the effect Mr. Girouard was going to speak to his lawyer about the existence of a restriction concerning the height of buildings that could be built on the property.

[15] On February 6, 2017, CG Group filed a Notice of Motion requesting an Order for Summary Judgment under Rule 22.01(3) against the Girouards. CG Group asked that the claim against it be dismissed as there was no merit to the action. CG Group further requested the Certificate of Pending Litigation be revoked and costs on a solicitor-client basis.

[16] On May 1, 2017, the motion judge dismissed the motion. He said, in his oral decision, the matter should be allowed to proceed and the motion was premature. He also said the lawyer representing CG Group should have checked or searched the title to the property prior to the issuance of the CRO:

So, is this case whether CG Group or their lawyers should have gone to the conventional search in spite of there being a CRO[W] available, in spite of that property having been migrated?[...]

[17] The motion judge dismissed the request for summary judgment and did not grant an Order revoking the Certificate of Pending Litigation. He awarded costs against CG Group in the amount of \$2,500.

III. Grounds of Appeal

[18] CG Group appeals to this Court on the basis the motion judge erred in law by:

- 1) failing to hold CG Group, as the purchaser of PID 875237, was entitled to have the action and claims as against it dismissed, and the Certificate of Pending Litigation in favour of the Girouards as against PID 875237 revoked;
- 2) holding CG Group was in any way bound to inquire into, or ascertain the circumstances of, any previous owner of the land, or that it was somehow effected by notice of any unregistered instrument, or interest or claim affecting the land. Accordingly, CG Group was not entitled to have the action and claims as against it dismissed, and the Certificate of Pending Litigation in favour of the respondents against PID 875237 ordered revoked;
- 3) holding that in the circumstances, the Girouards were entitled, or may be entitled, to rectification of the CRO in respect to PID 875237, or that, in the circumstances, s. 71(c) of the *Act* would be available to defeat the registered interest of CG Group, a purchaser from a registered owner, and further erred in law in by failing to apply the provisions of s. 79(6) of the *Act*, and in the result, failed to dismiss the action of the Girouards as against the CG Group, and failed to order the Certificate of Pending Litigation in favour of the Girouards as against PID 875237 revoked;
- 4) holding if the Girouards were entitled to an interest in registered land, or aggrieved by an omission of an entry from the title register, they could be entitled to rectification, as opposed to indemnification, under the provisions of the *Act*; and

- 5) failing to grant Summary Judgment under the provisions of Rule 22.04(1)(a), and in particular in circumstances where there is no genuine issue requiring a trial with respect to the Girouards' claim, and thus failed to dismiss the claim of the Girouards against CG Group and failed to order the Certificate of Pending Litigation in favour of the Girouards as against PID 875237 revoked.

[19] The Law Society of New Brunswick ("LSNB"), Service New Brunswick ("SNB") and the Province of New Brunswick (as represented by the Registrar General of Land Titles) made submissions before this Court as intervenors. According to the intervenors, the decision under appeal runs counter to the Standards for the Practice of Real Property Law adopted by the LSNB and those relating to the Land Titles System as a whole. The decision places an onus on lawyers who practice real property law to search real property titles prior to a CRO being issued pursuant to the Land Titles System, thereby establishing a practice and a precedent that are contrary to the Land Titles System.

#### IV. Standard of Review

[20] The applicable standard is correctness, because the appeal raises a pure question of law pertaining to the interpretation of the *Act* as well as the standards established by the Law Society of New Brunswick, which can have ramifications on New Brunswick's Land Titles system as a whole by determining the legal effects and validity of a CRO (see *Housen v. Nikolaisen*, 2002 SCC 33, [2002] 2 S.C.R. 235).

#### V. Analysis

[21] In 2001, a new provincial Land Titles System was officially launched by SNB. This new system was implemented on a county-by-county basis, commencing with Albert County.



[22] There were two main purposes behind the implementation of the Land Titles System: 1) to improve the information systems available to the public, which included a modernization of land information systems, the land registry, and the parcel index, as well as a long-range plan to introduce a system of land titles; and 2) to bring the surveying and land registry systems into a modern context to permit land transactions to proceed without the necessity (and the resulting cost) of lengthy title searches (see generally Donald Hayward Aiton, “*Land Titles: The New Brunswick Initiative*”, Stewart McKelvey Stirling Scales, Saint John, N.B. in *Property law: profession and business - staying in the game* (CLESNS, February 2001)). Essentially, the historical method of a paper-based registry has been replaced with a province-wide computerized system of registration that is easy, quick and secure. Although the Registry system still exists and remains a valid registry for transfers of land without value and for no consideration (i.e. inter-family transfers), the Land Titles System is what governs the majority of real property transactions within this province.

[23] The introduction of the Land Titles System in New Brunswick provided, among other things, for the security of guaranteed title, eliminated time- and money-consuming title searches, and resulted in efficient and economical transfer of real property. The main difference from the old Registry system is the registered owner of a parcel has an indefeasible title. Individuals acting in good faith can rely on the information registered within the register as to the rights, interest and ownership limitations of a particular property title, and act on the basis of that information. With the new system, each time a lawyer undertakes a land transaction he or she requests a CRO for the relevant parcel of land. SNB issues a CRO for that property, thereby guaranteeing the quality of such title. No further searches for that parcel are therefore necessary from that point forward.

[24] Essentially, the New Brunswick Land Titles System is comprised of the four following components: the Consolidated Master Agreement; the Master Agreement; the *Act* and its Regulations; and the Standards for the Practice of Real Property Law.

A. *The Consolidated Master Agreement and the Master Agreement*

[25] The LSNB was involved in the fundamental change to the real property practice within this province. In the early 1980s, as a result of suggestions from property lawyers, the LSNB formed a committee to attempt to codify the requirements for title searches, as there were no objective standards to determine marketability of title.

[26] In 1996, SNB approached the LSNB to advise it of the significant changes it was proposing to the Land Registry System. In 1999, after a period of negotiation and discussion, and pursuant to the provisions of the *Act*, the LSNB established standards relating to the practice of real property in New Brunswick (submitted to SNB for their approval). On November 9, 1999, the LSNB entered into an agreement with SNB, including a Consolidated Master Agreement to facilitate a province-wide conversion to a Land Titles System and to govern claims against members of the LSNB. The ultimate objective was to establish a fully automated, integrated land information management system, which eventually included a paperless registry office providing electronic registration with provision for assurance as to title of the lands and premises located within the province.

[27] In December 2007, the LSNB and SNB executed an amended version of the agreement, namely the Master Agreement, in order to deal with electronic submissions within a paperless land registry system. Accordingly, the agreements and the Standards were amended to provide for such electronic conversions. It was at this time New Brunswick's land registry effectively converted to a mainly paperless/electronic system.

B. *The Standards for the Practice of Real Property*

[28] As stated above, the Consolidated Master Agreement had the goal of ensuring a rapid conversion of title from the previous grantor/grantee land registry to the

Land Titles system. The Agreement governs the applications, procedures and issuances of certificates relating to land transfers.

[29] Since SNB had agreed it would rely upon Certificates of Title issued by real property lawyers without independent verification, SNB required assurances lawyers would conduct their searches in accordance with the Standards. This resulted in a Subscription Agreement, which is Schedule A to the Master Agreement. Accordingly, any lawyer who wants to participate in the conversion of property titles from the old Registry system to the new Land Titles System is required to enter into a subscription agreement with SNB. Only eligible members of the LSNB who sign the Subscription Agreement pursuant to the Consolidated Master Agreement with SNB are entitled to:

- (i) register instruments electronically within the Land Titles System (with the exception of the Crown in right of the Province of New Brunswick and land surveyors in good standing);
- (ii) participate in the adjudication of issues arising on the conversion of property from the previous registry system to the Land Titles System; and
- (iii) issue certificates of title to eventually allow for the issuance of a Certificate of Registered Ownership (CRO) under the *Land Titles Act*, S.N.B. 1981, c. L-1.1 (the “LTA”).

[30] In fact, the *Act* was amended in order to ensure all applications for conversion to the Land Titles System would be accompanied by the required certificate of title in the prescribed form, issued only by a member in good standing of the LSNB who is a subscriber pursuant to the Subscription Agreement. This Agreement is a contract between the lawyer and SNB whereby the member confirms he or she will conduct searches and submit Certificates of Title to SNB in accordance with the Standards. This promotes the maintenance of the integrity of the system as a whole.

[31] The Standards are the cornerstone of any real property lawyer's practice. Along with the implementation of the Land Titles System, the Standards incorporate new elements that are now required under the *Act* for any lawyers practising real property law. The Standards are intended to be an accepted common approach for title searching by a competent practitioner in order to ensure the minimization of risk incidental thereto. Their significance cannot be overstated. Lawyers are required to place the utmost reliance on CROs issued in any given transaction.

[32] The entire Land Titles System in New Brunswick works on the premise that the Master Agreement and the Subscriber Agreements involve lawyers who comply with and respect the Standards. This allows the system to work effectively through the conversion process and subsequent issuing of Certificates of Legal Effect, under s. 11 of the *Act*. As stated in Part III of the Standards, aside from the Government itself, lawyers and the LSNB have become the custodians of the maintenance and integrity of the Land Titles System. In exchange, in the Master Agreement, SNB agreed to certain limits of liability respecting lawyers such that no claim can be made by SNB where the member certified title in accordance with the Standards and was not negligent: Master Agreement at 3.1(a)(ii).

[33] The LSNB and the subscribing members who participate in, and contribute to, the Land Titles System have vested interests in protecting the integrity of the system and the Standards. This includes reliance on the legal effect and validity of CROs and that their legal effect and validity be protected and recognized by courts when such real property practices and the Standards are referenced within the province. In the decision under appeal, there is no reference to the Standards that are applicable to the issue before us. This could result in lawyers who comply with the Standards being faced with potential litigation and, more importantly, the impossibility of relying upon the Land Titles System and the CRO issued therefrom. The intervenors submit this not only poses a risk for real estate practitioners and lawyers throughout the province as a whole, but also causes significant grounds for concern for the members of the general public who

would apparently no longer be able to rely on the legal effect and the validity of CROs, should the motion judge's interpretation of the *Act* and the Standards stand unchallenged.

C. *The Land Titles Act*

[34] In New Brunswick, as confirmed in *McKinney v. Tobias*, 2006 NBQB 290, 306 N.B.R. (2d) 282, the Land Titles System operates on three basic principles, namely: the mirror principle, the curtain principle and the insurance principle. These basic principles are known to be the doctrine of indefeasibility of title, and constitute the main pillars of the Land Titles System embodied by the *Act*. This was specifically addressed by Glennie J. in *McKinney*:

Land Titles legislation operates on three basic principles, namely: the mirror, curtain, and insurance principles. The mirror principle requires that the registrar of title reflect accurately and completely all facts material to the title. The curtain principle means that the register is the sole source of information and purchasers need not concern themselves with trust and other equities which lie behind this curtain. The insurance principle requires that if the application of the legislation, through some error or flaw, causes loss to a person, that person be compensated from an insurance fund created under the legislation. The curtain principle is given legislative expression in Section 61 of the *Land Titles Act* which tracks similar provisions contained in Alberta, Saskatchewan and British Columbia land titles legislation.

[para. 41]

[Emphasis added.]

[35] Glennie J. further articulated the following tenets of the Land Titles System:

As noted per Sigurdson J. in *Vancouver City Savings Credit Union v. Hu* (2005), 31 R.P.R. (4th) 309 (B.C.S.C.) at para. 32:

The classic statement of the purpose of our land title system appears in *Gibbs v. Messer* (at 254):

The main object of the *Act*, and the legislative scheme for the attainment of that object, appear to be equally plain. The object is to save persons dealing with registered proprietors from the trouble and expense of going behind the register, in order to investigate the history of their author's title, and to satisfy themselves of its validity. That end is accomplished by providing that every one who purchases, in bona fide and for value, from a registered proprietor, and enters his deed or transfer of mortgage on the register, shall thereby acquire an indefeasible right, notwithstanding the infirmity of his author's title.

See *Citifinancial Canada East Corp. v. Morrow Estate (Trustee of)*, [2006] N.B.J. No. 171, 2006 CarswellNB 439 at paragraphs 33, 34, 36 and 37. [para. 45]

[Emphasis added.]

[36] The doctrine of indefeasibility of title is emphasized in s. 1 of the *Act* as follows:

**Purpose of the *Act***

**1** The intent and purpose of this *Act* is to provide a system for the registration of the title to land in the Province and instruments related thereto and to provide statutory authority for guaranteed land title. [Emphasis added.]

**Objet de la *loi***

**1** La présente *loi* vise à doter la province d'un système d'enregistrement des titres de biens-fonds et des instruments afférents ainsi qu'à consacrer législativement la garantie que confère un tel titre.

[C'est moi qui souligne.]

[37] The most significant feature of the *Act* is that, once title is certified by a lawyer to the Province (SNB) during the conversion process, through the issuance of a Certificate of Title, SNB in turn certifies this title to the public by the issuance of a CRO. Again, from that point on, SNB guarantees the quality of the title and it never has to be searched again. This is the impact of both the mirror principle and the curtain principle. The system of examining and opining on titles has become simplified and more exact, in

accordance with one of the main purposes of the *Act*: to promote commercial certainty and to simplify the task of title searching for a lawyer to render an opinion on title. Unfortunately, it appears that the motion judge was unaware of these principles, based on the comments and iterations of his views contained in the decision under appeal.

D. *Sections 16 and 61 of the Act: Paramountcy*

[38] Several provisions of the *Act* contemplate providing some form of indefeasibility of title, or title assurance, to those who register land, affecting charges and/or instruments in the Land Titles System. For example, s. 16 of the *Act* sets out one of the most significant impacts of registration in the Land Titles System, namely its reliability. Section 16 deals with the status of a registered owner's title in the Land Titles System. It embodies the mirror principle, referring to the idea that the registry mirrors all rights in relation to a particular parcel of land and accurately reflects the title, subject only to fraud or certain statutory exceptions. Thus, an individual could examine an abstract of title for a specific parcel of land and see listed all of the interests that pertain to that parcel, and rely on it (see *Stoney Tribal Council v. Canada*, 2016 ABQB 193, [2016] A.J. No. 349 (QL), at paras. 268-270). Section 16 reads as follows:

**Status of registered owner**

**16** Notwithstanding anything in any other enactment, the owner who is shown by the title register to be the owner of a parcel of land described therein holds the land in fee simple subject, in addition to the overriding incidents implied by this Act, to such encumbrances, liens, estates or interests as are shown by the title register to have been registered against or in respect of that land and free from all other encumbrances, liens, estates or interests whatever, except in case of fraud wherein he has participated or colluded.

**Statut du propriétaire enregistré**

**16** Nonobstant tout autre texte législatif, la personne que le registre des titres indique être le propriétaire d'un bien-fonds qui y est décrit détient ce bien-fonds en fief simple avec les réserves dérogatoires de la présente loi, d'une part, et des charges, privilèges, droits de propriété et droits que le registre des titres indiquent comme étant enregistrés contre ou concernant ce bien-fonds, d'autre part, et libre de toute autre charge, privilège, droit de propriété ou droit quelqu'ils soient sauf dans le cas de fraude à laquelle cette personne a pris part ou dont elle a été complice.

[39] Furthermore, s. 61 clearly states a lawyer dealing with a post-conversion transfer of a land has no obligation to inquire or ascertain the validity of the previous owner's title. This section embodies the aforesaid curtain principle. This means once the title is migrated to the Land Titles System, there is no obligation to perform a traditional historical title search. The title search is only done once, during the application for first registration pursuant to s. 11 of the *Act*, when the title is being converted to the Land Titles System.

[40] During the conversion process, once the title is certified by a member in good standing who entered into a Subscription Agreement as mentioned above, SNB will in turn certify the title to the public by issuing a CRO pursuant to s. 63 of the *Act*. From that moment on, the quality of such title is guaranteed by the Government. This is essential in that the CRO contains all the relevant information about the title. The purchaser, and by extension his or her lawyer acting on the purchasers behalf, does not need to investigate the history of past dealings with the land and "search behind the title" as depicted on the register anymore (see *Durrani v. Augier*, [2000] O.J. No. 2960 (QL), at paras. 40-42). In other words, the Land Titles System eliminates duplicative title searching (another concept that seemed absent from the motion judge's understanding when he gave his reasons for his oral decision under appeal); title to the land now depends on the registry and not on the validity of prior conveyances. This is confirmed in s. 61 which reads as follows:

**Unregistered instrument or interest**

**61(1)** Notwithstanding any rule of law or equity to the contrary, a person contracting or dealing with or taking or proposing to take a transfer of or interest in registered land from the owner thereof is not, except in the case of fraud by such person,

(a) bound to inquire into or ascertain the circumstances in or the consideration for which the owner or any previous owner of

**Instrument ou un droit non enregistré**

**61(1)** Nonobstant toute règle contraire de droit ou d'*equity*, toute personne qui reçoit un transfert de bien-fonds enregistré ou un droit dans ce bien-fonds du propriétaire du bien-fonds, propose de le faire ou l'entreprendre par voie de contrat ou de négociation, n'est pas, sauf en cas de fraude commise par cette personne,

a) tenue de s'enquérir des circonstances dans lesquelles ou compte tenu desquelles le propriétaire ou ceux qui l'ont précédé



the land is or was registered or to see to the application of the purchase money or of any part thereof; or

comme propriétaires ont été enregistrés à ce titre, ni de la façon dont a été utilisé tout ou partie de l'argent qui a servi à l'achat; ni

(b) affected by notice direct, implied or constructive, of any unregistered instrument or interest or claim affecting the land.

b) liée par une notification expresse, implicite ou établie par interprétation, portant sur un instrument, un droit ou une réclamation non enregistrée relativement à ce bien-fonds.

**61(2)** Knowledge on the part of any such person that any unregistered instrument or interest or claim is in existence shall not of itself be imputed as fraud.

**61(2)** La connaissance de la part de cette personne de l'existence d'un instrument ou d'un droit ou d'une réclamation non enregistrée ne constitue pas par elle-même de la fraude.

[41] Similar principles are found in Alberta, British Columbia and Saskatchewan, where comparable Land Titles Systems and Land Titles legislation are in place. In Alberta and Saskatchewan, there are almost identical provisions to those found in s. 61 of the *Act*.

[42] Recently, in *SaskEnergy Inc. v. ADAG Corp. Canada Ltd.*, 2015 SKQB 143, [2015] S.J. No. 261 (QL), while examining the issue of indefeasibility of title, the Saskatchewan Court of Queen's Bench stated:

[...] Specifically, the entity identified as the registered owner on the title, *ipso facto*, has authority to deal with the title, and there is no obligation to look beyond or behind that registered owner.

[...]

The principle of indefeasibility is of long standing under our land titles system. As noted in the Manitoba Court of Appeal case of *Carlidge v. Granville Savings and Mortgage Corp.* (1987), 34 DLR (4th) 161 (WL) (Man CA):

40 Indefeasibility is the heart of a Torrens system. The register is everything; an owner's title is conclusive and persons dealing with registered owners are not required to go behind the register.

[...]

More recently the issue of indefeasibility was addressed by Popescul J., as he then was, in *Brick v Modus Resources Ltd.*, 2007 SKQB 111, 294 Sask R 21, where the court confirmed that the title acts as a “mirror and blind” reflecting all interests and behind which you do not have to look. Justice Popescul noted at para. 19:

19 The integrity of the land titles system in Saskatchewan has long depended on the fundamental principle of indefeasibility of title. A party intending to obtain an interest in land in Saskatchewan is entitled to rely on the certificate of title being correct and conclusively representing all interests in the land without having to look behind the title to determine if there are any unregistered interests. This principle has often been referred to as the “curtain” principle of the Torrens system. This principle is absolute and is subject only to statutory exceptions or the effects of fraudulent activities, none of which are relevant to the matter before the Court (see *Hermanson v. Martin*, [1987] 1 W.W.R. 439 (Sask. C.A.)).

[paras. 102-105]  
[Emphasis added.]

[43] In *Wharton v. Smerychynski*, 2000 ABQB 217, [2000] A.J. No. 375 (QL), the Alberta Court of Queen's Bench emphasized the principle according to which any person who consulted the register is entitled to rely on the state of the title as disclosed in the register (or “registry”, as the case may be) to determine the existing interests in land (see paras. 67 and 73).

[44] Similarly, in *Farm Credit Canada v. Gherasim*, 2016 SKQB 182, [2016] S.J. No. 283 (QL), the Saskatchewan Court of Queen's Bench emphasized the paramountcy of a CRO (i.e. Certificate of Title in Saskatchewan) in the following terms:

The manner in which the court may exercise its discretion under s. 109 of the *Act* is not unfettered: its orders must remain consistent with the fundamental principles of the *Act* as a whole. Those principles were summarized by G.R. Jackson, then Master of Titles (now Jackson J.A. of the Saskatchewan Court of Appeal) in *Land Titles in Saskatchewan*, Vol 1 (Regina, Saskatchewan Justice, 1988):

First, a certificate of title is, subject to certain specified exceptions, conclusive of evidence of ownership, so that it can be relied upon in all transactions concerning that land. This principle is often called the principle of indefeasibility. Second, the scheme of the *Act* promotes facility of transfer. Relying on the principle of indefeasibility, prospective purchasers can freely deal with anyone purporting to be the registered owner of land. Third, registration of documents is compulsory which means that in order to take priority or have any effect over persons who are not parties to the transaction, the transaction or notice of the transaction must be registered or filed in the appropriate land titles office. Fourth, an assurance fund is created to compensate any person who suffers loss or damage through an error in the operation of the Land Titles System or through deprivation in circumstances where the principle of indefeasibility overrides previous common law rights of ownership.

These principles are illustrated by ss. 23 and 24 of the *Act*, which declare that a current or prospective holder of a registered interest is entitled to rely on the state of the Register and is not affected by any other unregistered interest. This means registration is conclusive proof of any interests, exceptions or reservations that may affect ownership or an interest in land. [paras. 14-15]

[45] Again, unlike the old Registry system, anyone wishing to deal with real property within the province may request a CRO for the relevant parcel, which can be relied upon due to the government and statutory guarantees.

[46] It should be noted the main purpose of a CRO is to answer three basic questions: (1) where is the parcel located; (2) who owns it; and (3) what the charges against it are. It is delivered for each registered parcel every time a change in the title occurs, so that the title register always shows its current state, again, without the necessity for any further traditional title search, which is now done only once during the conversion process at the application for first registration. Thus, the CRO is the key evidence of title. This is confirmed by s. 63 of the *Act*:

**Certificate of registered ownership**

**Certificat de propriété enregistrée**

**63(1)** Any person may upon payment of the prescribed fee require the registrar to issue a certificate of registered ownership, in the prescribed form, in respect of any parcel of registered land.

**63(1)** Sur paiement du droit prescrit, toute personne peut demander au registrateur de délivrer un certificat de propriété enregistrée, dans la forme prescrite, relativement à toute parcelle de bien-fonds enregistré.

**63(2)** Every certificate of registered ownership under this Act shall contain a statement of the registered owner's interest in the land referred to therein and is subject to the exceptions and reservations stated therein, overriding incidents and the provisions of this Act and the regulations.

**63(2)** Tous les certificats de propriété enregistrée délivrés en application de la présente loi énoncent le droit du propriétaire enregistré dans le bien-fonds, sous réserve des exceptions et réserves qui y sont contenues, des réserves dérogatoires et des dispositions de la présente loi et de ses règlements.

**63(3)** Every certificate of registered ownership under this Act shall be evidence in all courts and in every proceeding of the particulars contained therein as of the date and at the time the certificate was issued.

**63(3)** Tous les certificats de propriété enregistrée en vertu de la présente loi font foi, dans toutes les cours et dans chaque procédure, de leur contenu à la date et à l'heure de la délivrance du certificat.

[47] The LSNB established the Standards in accordance with the aforementioned principles stemming from the *Act* and the Land Titles System. Thus, the Standards incorporate the doctrine of indefeasibility of title in various sections. For

example, Standard 56 contemplates the reliability and the primacy of the CRO, by explicitly setting out the obligations of a lawyer on a post-conversion transaction. Standard 56 clearly states that, once a parcel has been converted to the Land Titles System, no full title search (i.e. a full historical or conventional title search) is required. Indeed, on a post-conversion transaction, the role and obligations of a lawyer are different from those of the lawyer during the first registration of a title and its conversion process.

[48] This does not mean lawyers have no role or duties under the new system. As stated in the preface to the Standards, common sense and professional judgment should always be exercised in real property practice. Furthermore, Standard 56 dictates what a lawyer must examine and consider on a post-conversion transaction, namely: the current CRO, the content and the accuracy of all encumbrances and or interests revealed on the CRO, as well as the plan (if the parcel is described by plan on the CRO), along with all instruments identified on such plan which can contain information not otherwise available. Indeed, a CRO is not conclusive as to the boundaries or the extent of the land and does not provide copies of plans and/or documents revealed on it, which are necessary to complete a standard search. A search by PID (Parcel Identification Number) and a search of pending registrations (commonly referred to as a “subsearch”) must also be conducted. Standard 56 reads as follows:

**56. Title Search After Conversion**

56.1 Once a parcel has been converted to Land Titles it will no longer be necessary to complete a full title search at the Registry Office, however in addition to off-title investigations prescribed by these Standards, the lawyer must examine and retain to the file:

- (a) a copy of the current (CRO) for each applicable PID;

**56. Recherche de titre après la conversion**

56.1 Une fois que le titre d’une parcelle a été converti au régime des titres fonciers, il ne sera plus nécessaire d’effectuer une recherche de titre complète au bureau d’enregistrement. Toutefois, outre les recherches ne se rapportant pas au titre prévues par les présentes normes, l’avocat doit :

- a) examiner la copie du CPE en cours de validité pour chaque NID applicable;

- |   |   |
|---|---|
| (b) Repealed (February 22, 2008);   | b) Abrogé (le 22 février 2008);   |
| (c) copies of all encumbrances (except those to be retired on closing) revealed on the CRO;   | c) examiner les copies de toutes les charges (à l'exception de celles qui doivent être quittancées au moment de la clôture) mentionnées dans le CPE;  |
| (d) if the parcel is described by reference to a plan, the plan must be examined; and   | d) si la parcelle est décrite par renvoi à un plan, examiner le plan;   |
| (e) a search by PID number and a search of pending registrations must be conducted to verify that no subsequent registrations have been made prior to tendering any documents for registration. | e) avant de remettre des documents pour enregistrement, effectuer une recherche d'après le NID et une recherche des enregistrements en cours de traitement pour s'assurer qu'aucun enregistrement ultérieur n'a été fait. |

[49] In addition to the plan and the instruments revealed on the CRO pursuant to s. 16 of the *Act*, each parcel is subject to the overriding incidents as per s. 17(4). This also needs to be reviewed by the lawyer. In short, on a post-conversion transaction, the lawyer must still review the plan, if any, conduct the appropriate off-title investigations (examples of off-title searches, which are listed at part II of the Standards, include surveyor's real property reports, sheriff's certificates, real property taxes, water and sewer charges, etc.), and review the overriding incidents implied by the *Act* and all of the documents that relate to the interest shown in the land register. However, the difference is that the CRO issued by SNB is now paramount in that it creates a *status quo* by placing a curtain over previous title. This is why a traditional historical search is no longer required for any parcel that has been migrated to the Land Titles System.

[50] Under the previous Registry System, the lawyer was required to conduct a historical title search of at least forty (40) years from an acceptable root and provide his or her client with an opinion as to the state and marketability of title setting out the nature and quality of the land ownership as well as any liens, restrictions or encumbrances that affect the title. Of course, before the lawyer could formulate an opinion on the specific

title and issue a Certificate of Title, he or she had to first complete a series of title/ownership inquiries and searches on behalf of the purchaser to identify all rights, interests, responsibilities and restrictions that affect the use and enjoyment of a particular property, such as deeds, mortgages, easements, liens, restrictive covenants and so on. Under the old Land Registry system, this was done for every single real property transaction. For any subsequent sale, a new lawyer would have to do the same historic search again.

[51] In the Land Titles System, the above-described title search is only done once, during the conversion process and through the application for first registration. It is the lawyer converting the property into the new system who is responsible for the conventional title search, along with the conversion and opinion of such property title in accordance with Part III of the Standards and the relevant provisions under the *Act*. This option forms the basis for SNB guaranteeing title and is the last historic search that will be done for the specific property. Any subsequent lawyer is entitled to rely on the guarantee of title issued by SNB by way of the CRO without the need to conduct any title search.

[52] Even in the new system, the lawyer's appropriate exercise of professional judgment and his/her continuing obligations remain once a parcel is converted. However, as stated above, the obligations are somewhat different. Pursuant to the Standards, investigation of title post-conversion is still required, but there is no need to repeat the time- and money-consuming work done by the lawyer acting at the time of the first registration during the conversion process. This is precisely because the registered title is now guaranteed by SNB and reliance can therefore be placed on the issuance of each and every CRO. Prior defects in title are cleared when the land is converted from the Registry system to the Land Titles System.

[53] As detailed above, these are the applicable Standards governing the actions of any lawyer practicing real property law in New Brunswick. With respect, the motion judge failed to show his awareness of the existence and application of the

Standards to the case under appeal; rather, he proposed a standard that has long since been abolished with the advent of the Land Titles System.

[54] The responsibility imparted on lawyers in placing reliance on CROs issued under the *Act*, as well as the adherence to the aforementioned Standards, are essential to protect the integrity and efficiency of the Land Titles System as a whole. If reliance cannot be placed on CROs – the cornerstone of the Land Titles infrastructure – then the system fails and, accordingly, the public interest would not be well-served. It is, in fact, in the best interest of all members of the public to have a Land Titles System that operates with basic tenets, including that of the legal value and effect of CROs not requiring a repeat of the conventional historic title searches, which were otherwise time-consuming and costly, and the replication of which would bring about uncertainty to the whole system.

E. *Compensation and Rectification Scheme under the Act*

[55] It should not be forgotten that, in case of human error, and because SNB guarantees the quality of the title, the Land Titles System includes a compensation and rectification scheme for appropriate cases. The *Act* contemplates there could be the need to compensate or to rectify errors that had been made during the conversion process. For example, s. 17(3) of the *Act* provides that a court may order the title register be rectified to show the existence of a right-of-way or determine the appropriate compensation, if any, that should be paid to any person. Sections 70 and 71 further provide that the court may make an order to rectify the registry in appropriate cases, such as an omission of any entry from the title register or where it considers it would be unjust not to rectify it. Pursuant to s. 68, the title register may also be rectified in the case of error and/or omission with consent of the interested parties. Finally, s. 73 confirms compensation is available to any person who suffers loss or damage through an error in the operation of the Land Titles system.



F. *Implications for the Legal Practice if the Decision under Appeal Stands*

[56] In light of the above, there would be various implications for the legal practice should the decision under appeal stand. The decision of the motion judge nullifies the *Act* and is contrary to the essential purpose of the Land Titles System as a whole: to permit members of the general public to benefit from certainty, effectiveness, cost savings and facility of transfers (see *Stolt Sea Farm Inc. v. Silver Harvest Ltd.*, 2006 NBQB 187, 298 N.B.R. (2d) 218, at para. 54).

[57] For more than 16 years, the public has been well-served by the current system of conveyancing land throughout the province. It provides effective and efficient services that can be relied upon, as well as access to a province-wide paperless electronic Land Titles System. The integrity and reliability of the Land Titles System has been maintained and, at the same time, property rights enjoyed by various members of the public have been protected. This was achieved by the interaction between the LSNB and SNB and the Land Titles System's four fundamental legal sources, namely the Consolidated Master Agreement, the Master Agreement, the *Act* and its Regulations and the Standards, all of which are founded on promoting and protecting the public interest.

[58] Because the Land Titles System eliminates the time-consuming historical title search required in the old Registry system, land transfers are now efficient and more economical. Reliability of various certificates issued under the Land Titles System not only affords stability and assurance for members of the LSNB who practice real estate law and participate in the Land Titles System, but it also provides for greater access and cost-effective means for members of the public to take part in real property transactions. Members of the general public in New Brunswick and the business community rely on the proper and efficient operation of the Land Titles System in order to protect their real property rights and interests. Lawyers represent individuals and businesses in the acquisition, disposition and financing of real property in our province and in this capacity are one of, if not the most, significant users of the Land Titles System in New Brunswick. Lawyers must be able to rely on the certainty of the Land Titles System and must

especially be able to rely on CROs when effecting property transactions so that they may fulfill their roles and duties owed to the clients and laypersons in a more efficient and cost-effective manner.

[59] It should not be forgotten that the guarantee of title is the hallmark of the Land Titles System. It promotes the protection of the interest of land owners throughout New Brunswick, all while promoting its economic stability and well-being.

[60] The special role afforded to lawyers in real estate transactions is now embodied by the Land Titles System through the Standards and the Subscription Agreements. As the public continues to expect and rely on statutory guarantee of title from the government, it is also essential that reliance on CROs can be placed by lawyers in accordance with the *Act* and to the Standards (i.e. Standard 56), as stated above.

[61] The purported standard referred to by the motion judge in the decision under appeal, if left unchallenged, could result in all migrated and converted titles potentially having to be searched again. Moreover, the costs of completing a transaction would in turn be increased with no appreciable increase in protection of the public interest, but rather a decreasing certainty and efficiency of the Land Titles System. If the standard referred to by the motion judge were to stand, no purchaser would have certainty of title based on a CRO, thereby subverting the ultimate goal of the legislation. This also brings into question the rationale of the cooperation between the LSNB and SNB, which is at the heart of the Land Titles System in New Brunswick.

[62] In addition to creating uncertainty as to the status of titles under the Land Titles System, the decision under appeal also nullifies the Standards, creating considerable uncertainty about their authority. This is a profound shift, which has a significant impact on the practice of real property lawyers. Indeed, the supposed standard referred to by the motion judge potentially imposes liability on lawyers who have diligently followed the Standards for the last 16 years.

G. *The present matter*

[63] In the case before us, the registration of the property under the *Act* made no reference to the Girouards' alleged interest. By transfer number 36222322, dated August 15, 2016, the property was conveyed from Seagull to CG Group. At the time, the solicitor acting for CG Group obtained a CRO for the Property, which showed the only encumbrances on title being the power and telephone easements, and mortgages in favour of the Bank of Nova Scotia. The CRO made no mention of any restrictive covenant or a right-of-way in favour of the Girouards or anyone else.

[64] In July 2011, Seagull was the owner of the property. It decided to convert the property into the Land Titles system and applied for PID approval at that time.

[65] It appears from the record that the lawyer representing Seagull encountered an issue with respect to the title of the property and applied for an adjudication. The adjudicator framed the issue as follows in his July 8, 2011 decision:

“The issue in question is whether or not an easement and restrictive covenant that was contained in Deed Number 257649, dated 2<sup>nd</sup> June, 1964 made between, Elphege Poirier and Lucille Girouard to Laurie A. Theriault is effective.”

[66] He goes on to state:

After having reviewed the correspondence from the Applicant's solicitor, his search notes, the survey plans of the property, the relevant descriptions contained in the various deeds, the *Limitation of Actions Acts*, L-8 and L-8.5 of the Statutes of New Brunswick, the affidavit of Joseph Stephen Gallant, the President of Seagull Motel & Restaurant Ltd., the letter of objections to title by Honoré Bourque and the Order of the Court of Queen's Bench of New Brunswick in the matter of an Application under Rule 66 of the *Rules of Court* issued as a result of said letter, and the Rules and Guidelines for Adjudications, I made the following determination:

The objections to title included objections to the descriptions of both the easement and the restrictive covenant. The Order of the Court stated in part “the errors of description... is hereby declared to have been satisfied.”

As a result of that Order a new deed was drafted containing a certified copy of the Order in which the description to the lands was changed and there was no longer any reference to the easement or restrictive covenant.

As a result of that Order (which unfortunately had very little detail) and the new deed, it would appear that neither the easement nor the restrictive covenant are of any force or effect.

After reviewing both Statutes of Limitation and noting that no claim has been made by anyone for the benefit of either the easement or the restrictive covenant (pursuant to the affidavit of Joseph Stephen Gallant) and further noting that more than 20 years have elapsed since the abovementioned deed containing the revised description and no mention of either the easement or restrictive covenant, was registered, it would appear that no one would be in a position to make a claim for benefit of either the easement or the restrictive covenant.

It is my determination that the description of the lands to be used on the Application for PID Approval or thereafter does not need to include any reference to the easement or the restrictive covenant.

[67] As a result, the description utilized for the PID Application did not include any reference to an easement or restrictive covenant. The conversion of the property was completed and the CRO for the property did not indicate any easements or restrictive covenants.

[68] The CRO issued on August 10, 2016, had the effect of certifying the owner as Seagull. CG Group was entitled under the provisions of the *Act* to rely upon the certificate, proceed to purchase the land, and obtain good title from Seagull. Further, the CRO obtained indicated the title in fee simple subject to the specified encumbrances. Nowhere was any restrictive covenant or right-of-way specified.

[69] The CRO issued under the *Act* by the Registrar of Land Titles shows CG Group as the owner of the property, subject only to the easements in favour of the Power Commission and Telephone Company, and the mortgage. As such, CG Group owns the property in fee simple subject to those encumbrances, and free from all other encumbrances, liens, estates or interests whatsoever, including those claimed by the Girouards.

[70] As an aside, it appears the motion judge based his decision (at least partially) on the fact that there had not been disclosure of the Adjudicator's file. Disclosure was not necessary as the CRO reflected the status of the title at all applicable times.

H. *CG Group was neither bound to inquire into or ascertain the circumstances of the previous owner of land nor affected by notice of any unregistered instrument*

[71] The motion judge erred in failing to apply the provisions of the *Act*. For example, in the decision he states:

[...] the initiative to go back to check how solid was this CROW, Certificate of Registered Ownership for the property that CG Group was about to – it goes contrary to the – the – the basic fundamentals of the land registry system, but it's not as if it's something that is very unusual. Title searches are still done on a daily basis by lawyers that – a great part of the lawyers only do that, real property transactions, and still in 2017, they do title searches every day and every day, properties are migrated in the new land registry system. So it's not that unusual. It's not as if you'd send a lawyer to Africa to – on some kind of safari. You –

you ask a lawyer to do what they do on a daily basis. So, is that a case where the CG Group or their lawyers should have gone to a conventional search in spite of there being a CROW available, in spite of the property having been migrated? [p. 6]

[72] As stated earlier, the integrity of the Land Titles System is based on the principle of indefeasibility of title, which is created by observing three principles: the mirror, the curtain and the insurance principles. This concept was addressed by Glennie J. in *McKinney*.

[73] This would be even more so in the case at bar as the property had previously been converted to land titles, and CG Group had not participated in that migration. Even if CG Group's lawyer, Mr. Brun, had gone "behind" the CRO, he would have found the Determination by the Adjudicator dated July 8, 2011. In effect, CG Group was not only presented with a "clean" CRO, but also a decision of an adjudicator in support of that.

[74] In *Black v. Norris and Registrar General of Land Titles*, 2012 NBQB 346, 399 N.B.R. (2d) 1, Glennie J. addressed the question of title rectification with regard to disputed portions of lands. In that case, a certain portion of property was seemingly acquired by Mr. Norris in the conversion process. This was based on a survey plan prepared at the direction of Mr. Norris. Mr. Black had acquired possessory rights to the disputed portions and was entitled to have his title to those properties reflected in the title register (*Black v. Norris*, 2013 NBCA 62, 410 N.B.R. (2d) 337, appeal allowed only on the order compelling a third-party to prepare a new property plan).

[75] In that case, there was no purchaser for consideration. Glennie J. said the following in allowing rectification:

The *Land Titles Act* grants a broad judicial power to courts to rectify the title register: see sections 70 and 71. In *Chowood, Limited v. Lyall* (No. 2), [1930] 2 Ch 156 (C.A.), the Court of Appeal of England upheld a decision to rectify

the register where a party's predecessors in title had acquired possessory title to strips of land prior to the first registration of a neighbouring parcel. The rectification provisions upon which *Chowood* was based (namely s. 82 of the United Kingdom's *Land Registration Act, 1925*) are substantially similar (and in some cases identical) to the analogous provisions contained in sections 70 and 71 of the New Brunswick *Land Titles Act*.

Notwithstanding these points, I am of the opinion that the recognition of Mr. Black's possessory title in this case would be consonant with the curtain principle of the *Land Titles Act*. Again, as this Court noted in *McKinney v. Tobias*, the policy behind the curtain principle is to protect everyone who purchases 'in bona fide and for value, from a registered proprietor.' Mr. Norris does not meet this description. In this case, the consideration between Mr. Norris and his mother flowed well before the Norris Lot had been converted to the Land Titles system. In my opinion Mr. Norris never did (and could not) rely on a registered description of Lot 10-1 during the property transaction with his mother: he was the very agent whose actions led to the creation of the Brenda T. Norris Subdivision Plan. This was not an arms-length transaction.

In this respect, the circumstances of this case are distinguishable from the facts of *McKinney v. Tobias*, where the defendants were arms-length purchasers for value who purchased their property after it had been registered under the Land Titles system and in reliance upon the description in the title register. They did not operate together (as in the present case) in a 'hand in glove' fashion to migrate title of their property onto the Land Titles system.

*McKinney v. Tobias* is also distinguishable because there was no evidence that the Form 2 deponent in that case 'knew about possible encroachments on her property' (para. 25). In this case, Mrs. Norris admitted that she knew of Mr. Black's occupation of the Disputed Area before she deposed to the Form 2 affidavit. Her deposition is an obvious mistake.

As well, a major difference with respect to the facts in the present case from those in *McKinney v. Tobias* is that a New Brunswick land surveyor is a key player in the present

case and that surveyor, Mr. Welch, created the Brenda T. Norris Subdivision Plan. In doing so, Mr. Welch clearly owed a duty of care to Mr. Black as the adjoining land owner, including a duty to give him notice of the draft Brenda T. Norris Subdivision Plan and the Application for First Registration.

In the result, as mentioned, a declaration shall issue that Mr. Black is the owner in fee simple of the Disputed Area as a result of his and his predecessors in title matured adverse possession of the Disputed Area. [paras. 374-379]  
[Emphasis added.]

[76] The *Black* case is distinguishable from the present case. In the case at bar, CG Group acquired the property through a *bona fide* purchase after the property had already been converted to land titles by Seagull. CG Group was not involved in the conversion. The evidence is clear that Mr. Couture, after a discussion with Mr. Girouard about whether or not there were any restrictions on the property, attended at Mr. Brun's office. Mr. Brun was dealing with property that was owned by a party (Seagull) that had already put the property on Land Titles, and obtained a CRO. That CRO did not indicate any restrictions. There is no evidence that CG Group or its lawyer acted in any way fraudulently or in bad faith. CG Group and Mr. Brun did exactly what they were entitled to do – rely on the land titles system and the CRO generated by it.

[77] This takes me to the next part of the *Act*, entitled Rectification of the Title Register. This Part provides that the Registrar, and in some circumstances a court, has the power to correct errors and determine what damages, if any, may be paid to any person claiming to have been injuriously affected by the correction.

[78] Sections 61(1) and 61(2) of the *Act* clearly indicate that, notwithstanding any rule of law or equity to the contrary, a person obtaining a transfer of registered land from the owner is not, except in the case of fraud by him or her, bound to inquire into, or ascertain, the circumstances by which the previous owner obtained registration. Nor is the transferee affected by any notice direct or implied or constructive of any unregistered instrument. Section 61(2) further emphasizes this specifically stating knowledge, on the



part of any person taking title, of the existence of any unregistered instrument or interest or claim shall not be imputed to be fraud.

[79] It is important to note there is, in the present case, no dispute on the facts. There is no evidence in this matter that there was any fraud on behalf of CG Group. The history of the title is clear. Thus, the motion judge erred in deciding CG Group, as the entity receiving a transfer of the interest of Seagull in the property (being registered land), was in any way bound to inquire into, or ascertain, the circumstances of any previous owner of the land. Further, CG Group could not in any way be affected by any notice – direct, implied or constructive – of any unregistered instrument or claim affecting the land, notwithstanding any rule of law or equity to the contrary.

[80] In his reasons for decision, the motion judge indicates he would be inclined to grant rectification of the CRO. He further states that, even assuming all parties are innocent, it would appear unjust not to rectify. However, he seems to state there is some fault on the part of, or that responsibility lies with, CG Group, stating of the lawyer, Stephane Brun, “...who’s reaction apparently is just to get a [CRO], Certificate of Registered Ownership, and sit behind the three principles of the *Land Registry Act*...” and “...essentially like, you wash your hand and say well, we have the [CRO] we’re ok, but it was not...” (Decision, pp. 5-6, emphasis added).

[81] The motion judge is stating that purchasers for value cannot rely on CRO, and in effect, cannot rely on the Land Titles System.

[82] While Mr. Girouard informed Mr. Couture there may have been some restrictions with respect to the property, CG Group and their lawyer did exactly what was required of them under the system of land ownership now in effect in the province of New Brunswick – they obtained a CRO issued by the Province of New Brunswick. They were entitled to rely on that. The motion judge’s statement they were not entitled to rely on the CRO is plainly wrong.

[83] In effect, the decision states that, despite making inquiries under the current Land Titles System, the CG Group or its lawyers, “should have gone to a conventional search in spite of there being a CRO[W] available, in spite of the property having been migrated...” (Decision, p. 6). This too is plainly wrong. CG Group was a purchaser for value. It did not do the migration. It was not involved in the adjudication.

[84] According to the judge’s ruling, no *bona fide* purchaser of a property from a registered owner (i.e. a property already being registered on Land Titles) can ever be certain that they are obtaining good title. This defeats the entire object and purpose of the Land Titles System.

[85] The motion judge refers to the lawyer having to go back to “check how solid was this [CRO] Certificate of Registered Ownership for the property that CG Group was about to – it goes contrary to – the basic fundamentals to the Land Registry System” (Decision, p. 6). This is, with respect, completely contrary to the basic fundamental purpose of a Land Titles System.

[86] The effect of this decision is that no one who has obtained registered land from a registered owner could rely on the CRO. No person in the province of New Brunswick who wished to advance funds on the basis of obtaining security in the form of a mortgage on land of a registered owner who had themselves obtained that land from a registered owner could rely on a CRO. No lawyer in New Brunswick could certify title based on a CRO.

[87] In my view, the motion judge erred at law in holding that CG Group was in any way bound to inquire into or ascertain the circumstances of any previous owner of the land or that it was in any way affected by notice of any unregistered instrument or interest or claim affecting the land. Accordingly, unless the rectification provisions apply, CG Group is entitled to have the action and claims as against it dismissed and the Certificate of Pending Litigation as against the property ordered revoked.

[88] In my view, this is not a case for rectification.

I. *Rectification*

[89] It appears the motion judge based his decision on a misapprehension of: (1) the effect of registration in the Land Titles System; (2) the rights of a *bona fide* purchaser who has acquired a property which has already migrated to the Land Titles System; and (3) the effect of s. 71(c) of the *Act*. He seems to be stating rectification is a distinct possibility, if not a probability, in the circumstances of the case at bar.

[90] Rectification of the Title Register under the Land Titles System is dealt with at ss. 68 to 72 and s. 79 of the *Act*.

[91] Sections 79(3) and 79(6) are particularly relevant to the case before us:

**Application for rectification**

**79(3)** Any person who desires rectification of the title register under section 70 or who is dissatisfied with a decision of the Registrar General or a registrar may make an application to the court stating the reason for the desired rectification or the grounds of dissatisfaction with the decision and the relief or remedy sought.

**No effect on prior registration**

**79(6)** An application to the court under this section shall not affect a disposition for valuable consideration made in good faith and registered before receipt of notice of the application by the registrar under subsection (5).

**Demande de rectification**

**79(3)** Quiconque veut faire rectifier le registre des titres en vertu de l'article 70 ou est insatisfait de la décision du registrateur général ou d'un registrateur, peut présenter une demande à la cour énonçant les raisons de sa demande de rectification, les motifs de son insatisfaction et le redressement recherché.

**Demande ne porte pas atteinte à un enregistrement antérieur**

**79(6)** Une demande présentée à la cour en vertu du présent article ne porte pas atteinte à la disposition faite de bonne foi, pour contrepartie valable, et enregistrée avant que le registrateur n'ait reçu l'avis de demande prévu au paragraphe (5).

[92] CG Group acquired the property on a *bona fide* sale after it was converted to Land Titles and before notice of any proceeding by the Girouards.

[93] Sections 61, 70, 71 and 79(6) of the *Act*, work together to provide that, in the absence of fraud or bad faith, a *bona fide* purchaser for value will obtain indefeasible title to a property once registered and the court will not be able to interfere with that title.

[94] The motion judge seems to focus on s. 71(c) of the *Act*, according to which a judge is afforded discretion to order rectification (see Decision, p. 5):

(c) for any other reason, in any particular case it is considered that it would be unjust not to rectify the register against him.	c) pour quelque autre raison dans tout cas particulier où il serait injuste de ne pas rectifier le registre à son désavantage.
--	--

[95] As set out above, s. 70 provides that, subject to s. 71, the court may make an order directing the Registrar to rectify the title register in certain cases. Section 70(2) says the application to a court shall be in the manner prescribed in s. 79.

[96] Section 71 also says the title register may not be rectified unless the owner had knowledge of the omission, fraud or mistake in consequence of which the rectification was sought; caused the omission, fraud or mistake or substantially contributed to it; the immediate disposition to him was void; or for any other reason it is considered to be unjust not to rectify the title register.

[97] All of this however is subject to the provisions of s. 79, which provides that any person who desires rectification of the title Registrar under s. 70 may make application to the court. However, s. 79(6) expressly states that any such application to the court shall not affect a disposition for valuable consideration made in good faith and registered before receipt of the Notice of Application by the Registrar under 79(5). Section 79(5) provides that, upon receipt of the notice referred to in 79(4), the Registrar is to make a notation of the notice in the title register.

[98]                   Simply put, unless there is a notice in accordance with the *Act* on the title register, no application to court for rectification shall affect a disposition for valuable consideration made in good faith and registered before that Notice of Application is given to the Registrar.

[99]                   This is precisely the case at bar. CG Group purchased the property in good faith from Seagull for valuable consideration. Its interest in the property was registered and a CRO issued with respect to it.

[100]                  Accordingly, ss. 16, 61(1), 70, 71 and 79 of the *Act* create a system under which an aggrieved land owner may apply for rectification, but subject to the rights of innocent parties who purchased for valuable consideration and whose conveyance was registered prior to the application for rectification.

[101]                  Again, in this particular case, there is no dispute on the facts – there is no evidence in this matter of any fraud on behalf of CG Group. The history of the title is clear. For example, in *Durrani*, there was a fraud. However, in New Brunswick, in the absence of fraud, the innocent party does not have rights to rectification.

[102]                  Section 61(1) of the *Act* clearly indicates that, notwithstanding any rule of law or equity to the contrary, a person taking a transfer of registered land from the owner is not, except in the case of fraud by him or her, bound to inquire into, or ascertain, the circumstances by which the previous owner obtained registration. Nor is the transferee affected by any notice direct or implied or constructive of any unregistered instrument.

[103]                  Section 61(2) further emphasizes this, specifically stating that knowledge on the part of any person so taking title that any unregistered instrument or interest or claim is in existence shall not be imputed to be fraud. Section 79(6) confirms there can be no rectification in respect of a *bona fide* transfer for consideration.

[104] For all of these reasons, the motion judge's decision that CG Group, as an entity receiving a transfer of the interest of Seagull in the property (being registered land), could ever have obtained the property so as to be subject to any restrictive covenant or right of way as claimed by the Girouards, or their title could be subject to "rectification," is incorrect. By failing to uphold and apply the clear provisions of the *Act*, in particular s. 79(6), the motion judge erred. In the result, the motion judge failed to dismiss the action of the Girouards as against CG Group, and failed to order the Certificate of Pending Litigation as against the property be revoked.

J. *Indemnification available to the Girouards*

[105] Section 73 of the *Act* provides that any person who suffers damage, either by reason of rectification or an error or omission in the title register which was not rectified, or any error or omission in a CRO, is entitled to be indemnified except in certain cases, including where the claimant claims to have been deprived of an interest in the registered land and the claimant is not barred by the *Act* from bringing an action for recovery (see s. 73(1)(c)).

[106] It is the Girouards who claim there is an error or omission in a CRO. As set out above, the Girouards, through the operation of the *Act*, cannot obtain rectification. Accordingly, it is the Girouards who may be entitled to indemnification.

[107] As previously stated, the system of Land Titles, as outlined in *McKinney* and *Durrani* above, is based on the observation of three principles – mirror, curtain and insurance. The insurance principle basically provides that, if there is some error or flaw, and if the application of the *Act* causes loss to a person, that person is compensated by the insurance fund created under the legislation. In this particular case, it is the Girouards who could potentially be entitled to compensation. It is not CG Group who is entitled to be compensated, as its title is protected under the *Act* as set forth above.

[108] At p. 2 of the decision, the motion judge states:

I find would be unreasonable, unless I feel that I have my hands tied by the law, if I see no way other than to – if I saw no other way than to dismiss Mr. Girouard’s action, I’d be inclined to grant the correction in the – the Certificate of Registered Ownership about CG Group, knowing that it is at – at the – at the disadvantage of CG Group, okay, but it’s a matter here to determined who’s gonna take the hit among what appears to be innocent parties. Is it the CG Group or all the neighbors around?

[109] With respect, by reason of the general principles of a Land Titles System, and the pertinent provisions of the *Act*, there is no discretion with respect to who is going to “take the hit”.

[110] CG Group was issued a CRO showing it to be the registered owner. As such, CG Group is the owner in fee simple, subject only to encumbrances shown by the title register to be registered against the property and free from all other encumbrances whatsoever. In all of these circumstances, it is not a question of who is going to “take the hit” – the Girouards are not entitled to rectification. If the Girouards can show that they have been aggrieved, they would be the party entitled to indemnification, not CG Group. As such, the motion judge erred in law by holding that if the Girouards were somehow aggrieved (or “innocent”), that they would be entitled to rectification. They may be entitled to indemnification, but not rectification even if they are “innocent”.

K. *Summary Judgment*

[111] It is important to note there are no questions of fact to be determined that are in any way relevant to any issue as between the Girouards and CG Group. The issues to be determined involve only the applicability of the provisions of the *Act* to known facts. Notwithstanding this, the motion judge stated he felt the motion was premature (Decision, p. 2, para. 21) and that “there was no need for this motion” (Decision, p. 15, para. 34). With respect, here again the motion judge erred.

[112] Rule 22.04(1)(a) of the *Rules of Court* now states:

**22.04 Disposition of Motion**

**22.04 Décision sur la motion**

(1) The court shall grant summary judgment if

(1) La cour rend un jugement sommaire lorsqu'elle constate :

(a) the court is satisfied there is no genuine issue requiring a trial with respect to a claim or defence[.]

a) ou bien qu'une demande ou une défense ne soulève pas de véritable question en litige nécessitant la tenue d'un procès[.]

[113] The new Rule requires a mandatory decision if there is no genuine issue requiring a trial.

[114] In my view, there was no genuine issue requiring a trial in the case at bar. As noted above, there is no dispute on facts and all of the necessary documentation in order to allow the Court to decide the issue as between the Girouards and CG Group (which is basically the effect of various provisions of the *Act*) was, and is, before the Court.

[115] In *Hryniak v. Mauldin*, 2014 SCC 7, [2014] 1 S.C.R. 87, the Supreme Court of Canada dealt with, *inter alia*, a similar amendment to Ontario Rules of Civil Procedure. Karakatsanis J. stated:

Increasingly, there is recognition that a culture shift is required in order to create an environment promoting timely and affordable access to the civil justice system. This shift entails simplifying pretrial procedures and moving the emphasis away from the conventional trial in favour of proportional procedures tailored to the needs of the particular case. The balance between procedure and access struck by our justice system must come to reflect modern reality and recognize that new models of adjudication can be fair and just.

Summary judgment motions provide one such opportunity. Following the *Civil Justice Reform Project: Summary of Findings and Recommendations* (2007) (the Osborne



Report), Ontario amended the *Rules of Civil Procedure*, R.R.O. 1990, Reg. 194 (Ontario *Rules* or Rules) to increase access to justice. This appeal, and its companion, *Bruno Appliance and Furniture, Inc. v. Hryniak*, 2014 SCC 8, [2014] 1 S.C.R. 126, address the proper interpretation of the amended Rule 20 (summary judgment motion).

In interpreting these provisions, the Ontario Court of Appeal placed too high a premium on the “full appreciation” of evidence that can be gained at a conventional trial, given that such a trial is not a realistic alternative for most litigants. In my view, a trial is not required if a summary judgment motion can achieve a fair and just adjudication, if it provides a process that allows the judge to make the necessary findings of fact, apply the law to those facts, and is a proportionate, more expeditious and less expensive means to achieve a just result than going to trial.

To that end, I conclude that summary judgment rules must be interpreted broadly, favouring proportionality and fair access to the affordable, timely and just adjudication of claims. [paras. 2-5]

[116] Ontario Rule 20.04(2)(a) is identical to New Brunswick Rule 22.04(1)(a).

[117] Further, the Court stated:

Summary judgment motions must be granted whenever there is no genuine issue requiring a trial (Rule 20.04(2)(a)). In outlining how to determine whether there is such an issue, I focus on the goals and principles that underlie whether to grant motions for summary judgment. Such an approach allows the application of the rule to evolve organically, lest categories of cases be taken as rules or preconditions which may hinder the system's transformation by discouraging the use of summary judgment.

[...]

There will be no genuine issue requiring a trial when the judge is able to reach a fair and just determination on the merits on a motion for summary judgment. This will be the

case when the process (1) allows the judge to make the necessary findings of fact, (2) allows the judge to apply the law to the facts, and (3) is a proportionate, more expeditious and less expensive means to achieve a just result.

[...]

On a motion for summary judgment under Rule 20.04, the judge should first determine if there is a genuine issue requiring trial based only on the evidence before her, *without* using the new fact-finding powers. There will be no genuine issue requiring a trial if the summary judgment process provides her with the evidence required to fairly and justly adjudicate the dispute and is a timely, affordable and proportionate procedure, under Rule 20.04(2)(a). If there appears to be a genuine issue requiring a trial, she should then determine if the need for a trial can be avoided by using the new powers under Rules 20.04(2.1) and (2.2). She may, at her discretion, use those powers, provided that their use is not against the interest of justice. Their use will not be against the interest of justice if they will lead to a fair and just result and will serve the goals of timeliness, affordability and proportionality in light of the litigation as a whole. [paras. 47, 49 and 66]

[118] *O'Toole v. Peterson*, 2018 NBCA 8, [2018] N.B.J. No. 14 (QL), provided this Court with an “opportunity to spotlight some of the improvements to our summary judgment process brought about by the incorporation in the *Rules of Court* of a revamped Rule 22” (para. 1).

[119] Drapeau C.J.N.B., says:

Rule 22 stands to be “interpreted broadly, favouring proportionality and fair access to the affordable, timely and just adjudication of claims”: *Hryniak v. Mauldin*, para. 5. In that case, the Supreme Court of Canada underscored the need for “a culture shift [...] in order to create an environment promoting timely and affordable access to the civil justice system”: para. 2. The Court went on to emphasize the usefulness of summary judgment motions as a means of concretely realizing that universally endorsed objective. [para. 2]

[120] He further stated, “Rather, the objective of the Rule is to bring about, within that system, an early determination where there is no issue requiring a trial with respect to a claim or defence” (para. 5).

[121] Drapeau C.J.N.B., explains:

The “no merit” test is nowhere to be found in our new Rule 22. The test for summary judgment is simply whether there is a genuine issue requiring a trial: Rule 22.04(1)(a) and 22 *King Street Inc. et al. v. The Bank of Nova Scotia*, 2018 NBCA 16, at para. 15. As is well known, adjudication in civil litigation involves the application of the balance-of-probabilities standard. Since the moving party is the one making the allegation that there is no genuine issue requiring a trial, he or she bears the burden of persuading the court it has been established on a balance of probabilities. That is the extent of the moving party’s evidential and persuasive burden. Both sides must “put their best foot forward” (*Cannon v. Lange*, at para. 23), the responding party having to “lead trump or risk losing”: 1061590 *Ontario Ltd. v. Ontario Jockey Club*, [1995] O.J. No. 132 (C.A.) (QL), at para. 35. As Justice Clendening astutely noted in *Gillis v. Law Society of New Brunswick et al.*, 2017 NBQB 212, [2017] N.B.J. No. 283 (QL), the process-liberalizing instructions provided by *Cannon v. Lange* “retain all of their relevance notwithstanding the legislative and jurisprudential changes” (para. 26).

Moreover, the new Rule 22 frees the summary judgment process of many evidential constraints inherent in its predecessor's wording and underlying philosophy. It does so by deepening the pool of admissible evidence.

[para. 68-69]

[122] In my view, the motion was the appropriate mechanism to reach a fair and just determination on the merits as there was no necessity to make findings of fact. This Court can apply the law to the facts. This is a proportionate, more expeditious and the least expensive means to achieve a just result.

[123] Stated another way, there was no genuine issue requiring a trial, and, in such circumstances, summary judgment must be granted. The language of Rule 22.04(1)(a) is mandatory as the word “shall” is used.

[124] As set out above, the appropriate application of the provisions of the *Act* to the facts in this case yield only one result – the claim of the Girouards as against CG Group should be dismissed and the Certificate of Pending Litigation as against the property ordered revoked.

#### VI. Conclusion

[125] In light of the above, the motion judge erred in law in holding that real property lawyers should conduct a historical title search in spite of there being a CRO available and the property having been already migrated in the Land Titles system. He erred in holding that rectification might be a possible outcome at trial, and he erred in not granting summary judgment and in not revoking the Certificate of Pending Litigation.

#### VII. Disposition

[126] For these reasons, I would allow the appeal, set aside the motion judge’s decision, grant summary judgment and revoke the Certificate of Pending Litigation. I would order the Girouards to pay CG Group costs of \$1,000 for the proceeding in the court below and \$2,500 on appeal.

LA JUGE QUIGG

I. Introduction

[1] En l'espèce, les intimés (les « Girouard ») ont déposé contre l'appelante (« CG Group ») une demande dans laquelle ils sollicitaient la rectification d'un certificat de propriété enregistrée (« CPE ») établi relativement à un bien-fonds portant le NID 875237 (le « bien-fonds »). Les Girouard ont également fait établir et enregistrer un certificat d'affaire en instance relativement au bien-fonds. CG Group a déposé une motion en jugement sommaire dans laquelle elle demandait que la demande introduite contre elle soit rejetée et que le certificat d'affaire en instance soit révoqué. Le 1<sup>er</sup> mai 2017, un juge de la Cour du Banc de la Reine a rejeté la motion. C'est de cette décision et de l'ordonnance datée du 3 mai 2017 qui en a résulté que CG Group interjette appel. Plus précisément, CG Group prétend que le juge saisi de la motion a commis une erreur de droit en n'appliquant pas les dispositions pertinentes de la *Loi sur l'enregistrement foncier*, L.N.-B. 1981, ch. L-1.1 (la « Loi »), et qu'il a également commis une erreur en ne rendant pas de jugement sommaire alors qu'il n'existait pas de véritable question en litige nécessitant la tenue d'un procès.

II. Les faits

[2] Afin de poser le contexte à la lumière duquel le présent appel doit être tranché, je me reporterai abondamment aux mémoires des parties. Il est à remarquer que les parties s'entendent sur les faits.

[3] Le 15 août 2016, CG Group a acheté le bien-fonds à Restaurant et Motel Seagull Ltée. Avant cela, à la fin du mois de juillet ou au début du mois d'août 2016, Philip Couture, le président de CG Group, s'était entretenu avec Joseph Marc Girouard au sujet de l'usage d'une rue qui sépare le bien-fonds et le terrain appartenant à

M. Girouard. M. Girouard a informé M. Couture qu'il n'était pas certain si CG Group pouvait construire un bâtiment sur le bien-fonds. Il a dit à M. Couture qu'il y avait des restrictions quant à la hauteur et que son avocat était en train de se renseigner à ce propos. M. Couture s'est alors rendu au cabinet de son avocat et lui a fait part de la teneur de la conversation qu'il avait eue avec M. Girouard.

[4] Le 10 août 2016, l'avocat de CG Group a obtenu un CPE. Ce CPE indiquait que Seagull était la propriétaire et les seuls charges ou grèvements mentionnés étaient des servitudes en faveur de la Commission d'énergie électrique du Nouveau-Brunswick et de la New Brunswick Telephone Company ainsi qu'une débenture et une hypothèque en faveur de la Banque de Nouvelle-Écosse. Il ne faisait état d'aucun grèvement en faveur des Girouard, ou de qui que ce soit d'autre, consistant en des covenants restrictifs ou des droits de passage.

[5] Le 15 août 2016, CG Group a acheté le bien-fonds et un nouveau CPE a été établi par le registrateur des titres fonciers. Ce CPE indiquait que CG Group était la propriétaire, sous réserve là encore de servitudes en faveur de la Commission d'énergie électrique du Nouveau-Brunswick et de la New Brunswick Telephone Company ainsi que d'une débenture et d'une hypothèque en faveur de la Banque de Nouvelle-Écosse. On y lisait également qu'une hypothèque accessoire était en voie d'être enregistrée. Subséquemment, le 15 août 2016, CG Group a fait enregistrer en faveur de la Banque Royale du Canada une hypothèque accessoire au titre de laquelle celle-ci était la créancière hypothécaire et CG Group, la débitrice hypothécaire.

[6] Le 26 août 2016, après la clôture et l'enregistrement de l'hypothèque de la Banque Royale, M. Girouard a fait enregistrer une opposition en vertu de la *Loi*. Cette opposition mentionnait un acte formaliste enregistré en 1964 sur lequel on pouvait lire que le bien-fonds était grevé d'un covenant restrictif et d'un droit de passage. On faisait valoir dans l'opposition que ces charges ou grèvements avaient suivi le titre en 1988 lorsque le bien-fonds avait été transporté en faveur de Seagull.

[7] Plus tard, on a découvert qu'un adjudicateur nommé en vertu de la *Loi* avait rendu une décision relativement aux présumés droit de passage et covenant restrictif. Le 8 juillet 2011, l'adjudicateur avait déclaré ceci : [TRADUCTION] « J'en arrive à la conclusion que la description des biens-fonds qui sera utilisée pour les fins de la demande d'approbation de NID ou par la suite n'a pas à faire mention de la servitude ou du covenant restrictif ».

[8] Par la suite, l'avocat de CG Group a écrit à l'avocat des Girouard une lettre dans laquelle il demandait la radiation de l'opposition. La demande a été transmise au registrateur des titres fonciers et l'opposition a été réputée avoir été radiée trente jours plus tard. Un CPE a été délivré le 30 novembre 2016. On pouvait y lire que CG Group était la propriétaire, que figuraient au nombre des charges ou grèvements les servitudes en faveur des compagnies d'énergie électrique et de téléphone, ainsi que l'hypothèque en faveur de la Banque Royale, mais également que les Girouard avaient fait enregistrer un certificat d'affaire en instance.

[9] Le 16 novembre 2016, les Girouard ont déposé un avis de poursuite accompagné d'un exposé de la demande dans lequel ils prétendaient notamment ceci :

[TRADUCTION]

[L]e « bien-fonds » en question était grevé d'un droit de passage perpétuel entre celui-ci et le rivage au profit des concédants, de leurs héritiers, administrateurs successoraux et ayants droit ainsi que d'un covenant restrictif portant qu'il est interdit au concessionnaire, à ses héritiers, à ses administrateurs successoraux et à ses ayants droit de construire sur le bien-fonds des bâtiments, édifices ou autre construction ayant une hauteur de plus de onze pieds à partir du sol, afin d'empêcher À TOUT JAMAIS l'obstruction de la vue dont jouissent les concédants, leurs héritiers, administrateurs successoraux et ayants droit.  
[par. 7]

[10] Les Girouard ont prétendu que le droit de passage et le covenant restrictif avaient suivi le titre sur le Motel Seagull et que lorsque le bien-fonds a fait la transition au système d'enregistrement foncier, l'avocat qui a effectué la transition a négligé de

s'assurer que la description était faite sous réserve du droit de passage et du covenant restrictif.

[11] Le 19 décembre 2016, CG Group a déposé son exposé de la défense dans lequel elle disait être en droit de s'appuyer sur le CPE qui indiquait que le bien-fonds n'était grevé d'aucune des charges invoquées par les Girouard. CG Group a invoqué les art. 1, 4 et 16 de la *Loi*.

[12] Le 2 mars 2017, les Girouard ont déposé un avis de poursuite modifié accompagné d'un exposé de la demande qui ajoutait la Province du Nouveau-Brunswick comme défenderesse et qui explicitait davantage en quoi les défendeurs avaient tous été négligents.

[13] L'avocat de CG Group a écrit à l'avocat des Girouard une lettre dans laquelle il exposait la position de CG Group et l'informait que si un avis de désistement et une révocation du certificat d'affaire en instance n'étaient pas remis, une motion en jugement sommaire serait déposée. Les Girouard n'ayant pas donné suite à cette lettre, une motion en jugement sommaire a été déposée.

[14] Nul ne conteste les faits susmentionnés. L'examen du dossier révèle que M. Girouard a confirmé le témoignage de M. Couture selon lequel ils ont eu une conversation au cours de laquelle M. Girouard a dit qu'il allait consulter son avocat à propos de l'existence d'une restriction concernant la hauteur des bâtiments susceptibles d'être construits sur le bien-fonds.

[15] Le 6 février 2017, CG Group a déposé un avis de motion dans lequel elle sollicitait une ordonnance en jugement sommaire contre les Girouard en vertu de la règle 22.01(3). CG Group demandait que la demande introduite contre elle soit rejetée au motif que l'action était sans fondement. CG Group demandait en outre la révocation du certificat d'affaire en instance et des dépens sur la base des frais entre avocat et client.



[16] Le 1<sup>er</sup> mai 2017, le juge saisi de la motion l'a rejetée. Il a dit, dans sa décision orale, que l'affaire devait être instruite et que la motion était prématurée. Il a également dit que l'avocat qui représentait CG Group aurait dû vérifier le titre sur le bien-fonds ou faire une recherche de titre avant la délivrance du CPE :

[TRADUCTION]

Donc, s'agit-il en l'espèce d'un cas où CG Group ou ses avocats auraient dû effectuer une recherche conventionnelle malgré l'existence d'un CPE et malgré le fait que le bien-fonds avait déjà fait la transition? [...]

[17] Le juge saisi de la motion a rejeté la demande en jugement sommaire et il n'a pas accordé l'ordonnance révoquant le certificat d'affaire en instance. Il a condamné CG Group à des dépens de 2 500 \$.

### III. Moyens d'appel

[18] CG Group interjette appel à notre Cour au motif que le juge saisi de la motion a commis des erreurs de droit :

1. en ne concluant pas que CG Group, en sa qualité d'acheteuse du bien portant le NID 875237, était en droit d'obtenir le rejet de l'action et des demandes introduites contre elle ainsi que la révocation du certificat d'affaire en instance établi en faveur des Girouard relativement au bien portant le NID 875237;
2. en concluant que CG Group était en quoi que ce soit tenue de s'enquérir des circonstances dans lesquelles un propriétaire précédent du bien-fonds a obtenu l'enregistrement ou en quoi que ce soit liée par une notification portant sur un instrument, un droit ou une réclamation non enregistré relativement à ce bien-fonds. Par conséquent, CG Group n'avait pas droit au rejet de l'action et des demandes introduites contre elle non plus qu'à une

ordonnance prescrivant la révocation du certificat d'affaire en instance établi en faveur des intimés relativement au NID 875237;

3. en concluant que dans les circonstances, les Girouard avaient droit, ou pouvaient avoir droit, à la rectification du CPE relatif au NID 875237, ou que dans les circonstances, l'al. 71c) de la *Loi* serait applicable afin d'anéantir le droit de propriété enregistré de CG Group, qui a acheté le bien-fonds à un propriétaire enregistré, et a également commis une erreur de droit en n'appliquant pas les dispositions du par. 79(6) de la *Loi*, à telle enseigne qu'il n'a pas, au final, rejeté l'action engagée par les Girouard contre CG Group et n'a pas ordonné la révocation du certificat d'affaire en instance établi en faveur des Girouard relativement au NID 875237;
4. en concluant que si les Girouard avaient un droit sur un bien-fonds enregistré ou étaient lésés du fait de l'omission d'une inscription au registre des titres, ils pourraient avoir droit à une rectification, par opposition à une indemnisation, en vertu des dispositions de la *Loi*;
5. en refusant de rendre un jugement sommaire en vertu de la règle 22.04(1)a) et plus précisément alors qu'il n'existe pas de véritable question en litige nécessitant la tenue d'un procès pour ce qui concerne la demande des Girouard, à telle enseigne qu'il n'a pas rejeté la demande engagée par les Girouard contre CG Group et n'a pas ordonné la révocation du certificat d'affaire en instance établi en faveur des Girouard relativement au NID 875237.

[19] Le Barreau du Nouveau-Brunswick (le « Barreau »), Services Nouveau-Brunswick (« SNB ») et la Province du Nouveau-Brunswick (représentée par le registrateur général des titres de biens-fonds) ont fait des observations devant notre Cour à titre d'intervenants. Selon les intervenants, la décision qui fait l'objet de l'appel va à l'encontre des Normes de pratique immobilière adoptées par le Barreau et celles se

rapportant au système d'enregistrement foncier dans son ensemble. La décision impose aux avocats qui exercent dans le domaine du droit immobilier la charge d'effectuer une recherche de titre immobilier avant qu'un CPE ne soit délivré conformément au système d'enregistrement foncier et elle établit ainsi une pratique et un précédent qui vont à l'encontre du système d'enregistrement foncier.

#### IV. Norme de contrôle

[20] La norme applicable est celle de la décision correcte parce que l'appel soulève une pure question de droit ressortissant à l'interprétation de la *Loi* ainsi que des normes établies par le Barreau du Nouveau-Brunswick, la décision pouvant avoir des répercussions sur le système d'enregistrement foncier dans son ensemble pour ce qui concerne la détermination de l'incidence juridique et de la validité d'un CPE (voir l'arrêt *Housen c. Nikolaisen*, 2002 CSC 33, [2002] 2 R.C.S. 235).

#### V. Analyse

[21] En 2001, SNB a officiellement lancé un nouveau système d'enregistrement foncier provincial. Ce nouveau système a été mis en œuvre un comté à la fois en commençant par le comté d'Albert.

[22] La mise en œuvre du système d'enregistrement foncier répondait à deux objectifs : 1) améliorer les systèmes d'information accessibles au public, ce qui comprenait une modernisation des systèmes d'information foncière, de l'enregistrement foncier et du répertoire parcellaire ainsi qu'un plan à long terme visant l'introduction d'un système d'enregistrement foncier; et 2) ramener les systèmes d'arpentage et d'enregistrement foncier dans un contexte moderne afin que les transactions foncières puissent avoir lieu sans la nécessité (et le coût en résultant) de longues recherches de titre (voir, en général, l'ouvrage de Donald Hayward Aiton, du cabinet Stewart McKelvey Stirling Scales, intitulé *Land Titles : The New Brunswick Initiative*, Saint John (N.-B.), dans *Property law: profession and business - staying in the game* (CLESNS,

février 2001)). Essentiellement, la méthode historique consistant à consigner les enregistrements sur support papier a été remplacée, à l'échelle de la province, par un système d'enregistrement informatisé qui est simple, rapide et sûr. Bien que le registre existe toujours et demeure un registre valide pour les transferts de biens-fonds à titre gratuit et sans contrepartie (c'est-à-dire les transferts entre membres d'une famille), le système d'enregistrement foncier est celui qui régit la majorité des opérations immobilières dans notre province.

[23] La mise en œuvre du système d'enregistrement foncier au Nouveau-Brunswick a permis, par exemple, la sécurité que procure un titre garanti, a éliminé les recherches de titre qui entraînaient des pertes de temps et d'argent et a donné lieu à un transfert des biens réels efficace et économique. La principale différence par rapport à l'ancien système d'enregistrement tient au fait que le propriétaire enregistré d'une parcelle a un titre inattaquable. Les personnes qui agissent de bonne foi peuvent se fier aux renseignements inscrits au registre en ce qui concerne les droits, intérêts et limitations relatifs à un titre foncier précis et agir en fonction de ces renseignements. Dans le cadre du nouveau système, chaque fois qu'un avocat ou une avocate entreprend une transaction foncière, il ou elle demande un CPE pour la parcelle de terrain concernée. SNB délivre un CPE relativement au bien-fonds en question et garantit ainsi la qualité du titre. Aucune autre recherche n'est donc nécessaire relativement à cette parcelle à compter de ce moment-là.

[24] Essentiellement, le système d'enregistrement foncier du Nouveau-Brunswick est constitué des quatre éléments suivants : l'entente cadre refondue; l'entente cadre; la *Loi* et ses règlements d'application; et les Normes de pratique immobilière.

A. *L'entente cadre refondue et l'entente cadre*

[25] Le Barreau a pris part au changement fondamental qui a été apporté à la pratique en matière immobilière dans notre province. Au début des années 1980, par suite

de suggestions formulées par les avocats exerçant dans le domaine du droit immobilier, le Barreau a formé un comité afin d'essayer de codifier les exigences en matière de recherche de titre étant donné qu'il n'existait pas de normes objectives lorsqu'il s'agissait de déterminer la valeur marchande d'un titre.

[26] En 1996, SNB a communiqué avec le Barreau afin de l'informer des modifications importantes qu'il proposait d'apporter au régime d'enregistrement foncier. En 1999, à l'issue d'une période de négociations et de discussions, et conformément aux dispositions de la *Loi*, le Barreau a établi des normes régissant la pratique immobilière au Nouveau-Brunswick (qui ont été présentées à SNB en vue d'obtenir son approbation). Le 9 novembre 1999, le Barreau a passé avec SNB une convention qui comprenait une entente cadre refondue visant à faciliter la conversion au régime d'enregistrement des titres fonciers à l'échelle de la province et à régir les demandes déposées contre des membres du Barreau. L'objectif ultime était d'établir un système de gestion de l'information foncière entièrement automatisé et intégré qui a, au final, consisté en un bureau d'enregistrement informatisé permettant l'enregistrement sur support électronique accompagné d'une assurance quant aux titres sur les biens-fonds situés dans toute la province.

[27] En décembre 2007, le Barreau et SNB ont signé une version modifiée de la convention, savoir l'entente cadre, afin de régler la question des demandes présentées par voie électronique dans le cadre d'un régime d'enregistrement des titres fonciers informatisé. Les ententes et les Normes ont donc été modifiées afin de prévoir les conversions par voie électronique. C'est à ce moment-là que le registre foncier du Nouveau-Brunswick a effectivement été transformé en un système essentiellement informatisé.

#### B. *Les Normes de pratique immobilière*

[28] Comme nous l'avons vu, l'entente cadre refondue avait pour objectif d'assurer la conversion rapide des titres de l'ancien système d'enregistrement répertoriant

les cédants et cessionnaires au nouveau système d'enregistrement foncier. L'entente régit la délivrance des certificats relatifs aux transferts de biens-fonds ainsi que les demandes et les modalités s'y rapportant.

[29] Puisque SNB avait convenu de s'en remettre aux certificats de titre établis par les avocats exerçant dans le domaine du droit immobilier sans effectuer de vérification indépendante, il a exigé des assurances selon lesquelles les avocats effectueraient leurs recherches conformément aux Normes. Cela a donné lieu à une entente d'adhésion, qui est jointe comme annexe A à l'entente cadre. Par conséquent, l'avocat qui veut prendre part à la conversion des titres de propriété de l'ancien régime d'enregistrement au nouveau système d'enregistrement foncier doit passer une entente d'adhésion avec SNB. Seuls les membres admissibles du Barreau qui signent l'entente d'adhésion conformément à l'entente cadre refondue ont le droit :

- i) d'enregistrer des instruments par voie électronique au moyen du système d'enregistrement foncier (à l'exception de la Couronne du chef de la Province du Nouveau-Brunswick et des arpenteurs-géomètres en règle);
- ii) de participer au règlement de litiges découlant de la conversion d'un bien-fonds de l'ancien système au nouveau système d'enregistrement foncier;
- iii) de délivrer des certificats de titre qui doivent éventuellement permettre la délivrance d'un certificat de propriété enregistrée (CPE) en vertu de la *Loi sur l'enregistrement foncier*, L.N.-B. ch. L-1.1 (la «*Loi*»).

[30] En fait, la *Loi* a été modifiée afin de garantir que toute demande de conversion au système d'enregistrement foncier soit accompagnée du certificat de titre exigé, établi selon la forme prescrite par un avocat qui est membre en règle du Barreau et qui est un souscripteur conformément à l'entente d'adhésion. L'entente en question est un contrat passé entre l'avocat et SNB aux termes duquel l'avocat confirme qu'il effectuera des recherches et présentera des certificats de titre à SNB en conformité avec les Normes. Cela favorise le maintien de l'intégrité du système dans son ensemble.

[31] Les Normes sont la pierre angulaire de la pratique de tout avocat exerçant dans le domaine du droit immobilier. Outre la mise en œuvre du système d'enregistrement foncier, les Normes incorporent de nouveaux éléments qui sont maintenant obligatoires aux termes de la *Loi* pour tout avocat exerçant dans le domaine du droit immobilier. Les Normes sont conçues comme une méthode commune et reconnue par laquelle le praticien compétent recherche les titres tout en minimisant les risques que cette opération comporte. On ne saurait trop insister sur l'importance des Normes. Les avocats sont tenus d'accorder une foi absolue aux CPE délivrés dans le cadre d'une opération, quelle qu'elle soit.

[32] Le système d'enregistrement foncier en vigueur au Nouveau-Brunswick est fondé sur la prémisse selon laquelle l'entente cadre et l'entente d'adhésion intéressent des avocats qui observent et respectent les Normes. Cela permet au système de fonctionner efficacement pendant le processus de conversion et lors de la délivrance subséquente des certificats de conséquences juridiques sous le régime de l'art. 11 de la *Loi*. Comme on peut le lire à la Partie III des Normes, outre le gouvernement lui-même, les avocats et le Barreau ont assumé un rôle de dépositaire dans le maintien et l'intégrité du régime d'enregistrement foncier. En échange, dans l'entente cadre, SNB a accepté certaines limites de responsabilité relativement aux avocats, à telle enseigne que toute réclamation de la part de SNB est irrecevable lorsque l'avocat a certifié le titre conformément aux Normes et n'a pas été négligent : ss-al. 3.1a)(ii) de l'entente cadre.

[33] Le Barreau et l'avocat souscripteur qui participent et contribuent au système d'enregistrement foncier ont directement intérêt à protéger l'intégrité du système et des Normes. Ils doivent notamment pouvoir se fier aux conséquences juridiques et à la validité des CPE et compter sur le fait que leurs conséquences juridiques et leur validité seront protégées et reconnues par les tribunaux lorsque la pratique immobilière en question et les Normes seront citées ou invoquées dans la province. Dans la décision qui fait l'objet de l'appel, il n'est pas fait mention des Normes qui sont applicables à la question dont nous sommes saisis. Il pourrait s'ensuivre que des avocats qui respectent

les Normes pourraient faire l'objet d'une poursuite et, chose plus importante encore, se trouver dans l'impossibilité de se fier au système d'enregistrement foncier et aux CPE délivrés dans le cadre de ce système. Les intervenants font valoir que cela non seulement constitue un risque pour les avocats qui exercent régulièrement dans le domaine du droit immobilier et ceux qui exercent occasionnellement dans ce domaine dans toute la province, mais soulève aussi des motifs de préoccupation importants pour le grand public qui ne pourrait plus, selon toute apparence, se fier aux conséquences juridiques et à la validité des CPE pour le cas où la façon dont le juge saisi de la motion a interprété la *Loi* et les Normes ne serait pas contredite.

C. *La Loi sur l'enregistrement foncier*

[34] Au Nouveau-Brunswick, comme le confirme la décision *McKinney c. Tobias*, 2006 NBBR 290, 306 R.N.-B. (2<sup>e</sup>) 282, le système d'enregistrement foncier repose sur trois principes fondamentaux, savoir le principe de l'exactitude, le principe de l'exclusivité et le principe de l'assurance. Il est établi que ces principes fondamentaux constituent le principe de l'inattaquabilité du titre et ils sont les trois piliers du système d'enregistrement foncier inscrit dans la *Loi*. Le juge Glennie a expressément abordé la question dans la décision *McKinney* :

[TRADUCTION]

Les textes législatifs qui régissent l'enregistrement foncier reposent sur trois principes fondamentaux, savoir les principes de l'exactitude, de l'exclusivité et de l'assurance. Suivant le principe de l'exactitude, le registre du titre doit refléter fidèlement et complètement tous les faits substantiels concernant le titre. Le principe de l'exclusivité signifie que le registre est l'unique source de renseignements et que les acheteurs n'ont pas à se préoccuper des fiducies et autres droits susceptibles de découler des titres antérieurs. Le principe de l'assurance veut que si l'application des dispositions législatives en question fait subir une perte à une personne par suite d'une erreur ou d'un vice, cette personne doit être indemnisée au moyen d'un fonds d'assurance créé en vertu de la loi. Le principe de l'exclusivité trouve une expression législative à l'article 61 de la *Loi sur l'enregistrement foncier*, qui



reprend le libellé des dispositions parentes des lois sur l'enregistrement foncier de l'Alberta, de la Saskatchewan et de la Colombie-Britannique.

[par. 41]

[C'est moi qui souligne.]

[35] Le juge Glennie a en outre énoncé les principes suivants qui sous-tendent le système d'enregistrement foncier :

[TRADUCTION]

Comme l'a souligné le juge Sigurdson, dans la décision *Vancouver City Savings Credit Union c. Hu* (2005), 31 R.P.R. (4th) 309 (C.S.C.-B.), au paragraphe 32 :

[TRADUCTION]

C'est dans l'arrêt *Gibbs c. Messer* (à la page 254) qu'on trouve l'énoncé classique de l'objectif de notre régime d'enregistrement des titres fonciers :

[TRADUCTION]

Le principal but de la *Loi* et le régime législatif établi pour atteindre ce but sont tous deux évidents. Le but visé est d'éviter aux personnes traitant avec des propriétaires enregistrés les inconvénients et les frais qu'elles devraient engager si elles ne pouvaient se fier au registre pour effectuer une recherche de titre et s'assurer de sa validité. Pour atteindre cet objectif, on dispose que quiconque achète, de bonne foi et à titre onéreux, d'un propriétaire enregistré, et inscrit son acte formaliste ou acte de transfert au registre acquiert un droit inattaquable, malgré l'invalidité du titre transmis.

On pourra se reporter également aux paragraphes 33, 34, 36 et 37 de *Citifinancial Canada East Corp. c. Morrow Estate (Trustee of)*, [...] 2005 CarswellNB 809. [par. 45]

[C'est moi qui souligne.]

[36] Le principe de l'inattaquabilité du titre est ainsi mis en lumière à l'art. 1 de la *Loi* :

**Purpose of the Act**

**1** The intent and purpose of this Act is to provide a system for the registration of the title to land in the Province and instruments related thereto and to provide statutory authority for guaranteed land title. [Emphasis added.]

**Objet de la loi**

**1** La présente loi vise à doter la province d'un système d'enregistrement des titres de biens-fonds et des instruments afférents ainsi qu'à consacrer législativement la garantie que confère un tel titre. [C'est moi qui souligne.]

[37] La caractéristique la plus importante de cette *Loi* est que dès lors qu'un avocat a certifié un titre à l'intention de la Province (SNB) dans le cadre du processus de conversion, au moyen de la délivrance d'un certificat de titre, SNB certifie à son tour ce titre à l'intention du public en délivrant un CPE. Là encore, à partir de ce moment-là, SNB garantit la qualité du titre et celui-ci n'a plus jamais besoin de faire l'objet d'une recherche. C'est là l'effet à la fois du principe de l'exactitude et du principe de l'exclusivité. Le régime qui consiste à examiner les titres et à formuler une opinion sur ces titres a été simplifié et est devenu plus précis, conformément à un des principaux objectifs de la *Loi*, savoir favoriser la certitude commerciale et simplifier la tâche qui consiste, pour l'avocat, à effectuer une recherche de titre afin de rendre une opinion sur le titre. Malheureusement, il semble que le juge saisi de la motion n'était pas au fait de ces principes, compte tenu des commentaires et de la répétition de son opinion que l'on trouve dans la décision qui fait l'objet de l'appel.

D. *Les articles 16 et 61 de la Loi : la prépondérance*

[38] Plusieurs dispositions de la *Loi* envisagent d'accorder une certaine forme d'inattaquabilité du titre, ou d'assurance de titre, aux personnes qui enregistrent un bien-fonds, pour ce qui concerne les charges ou les instruments inscrits dans le système d'enregistrement foncier. Par exemple, l'art. 16 de la *Loi* énonce une des incidences les plus importantes de l'enregistrement dans le système d'enregistrement foncier, savoir sa fiabilité. L'article 16 traite du statut du titre d'un propriétaire enregistré dans le système d'enregistrement foncier. Cette disposition traduit le principe de l'exactitude en exprimant l'idée que le registre fait état de tous les droits se rapportant à un bien-fonds et

reflète le titre avec exactitude, sous réserve uniquement d'une fraude ou de certaines exceptions prévues par la loi. Ainsi, une personne pourrait examiner un résumé de titre applicable à un bien-fonds précis, y voir énoncés tous les intérêts qui se rapportent à ce bien-fonds et s'y fier (voir la décision *Stoney Nakoda Nations c. Canada*, 2016 ABQB 193, [2016] A.J. No. 349 (QL), aux par. 268 à 270). L'article 16 est rédigé ainsi :

**Status of registered owner**

**16** Notwithstanding anything in any other enactment, the owner who is shown by the title register to be the owner of a parcel of land described therein holds the land in fee simple subject, in addition to the overriding incidents implied by this Act, to such encumbrances, liens, estates or interests as are shown by the title register to have been registered against or in respect of that land and free from all other encumbrances, liens, estates or interests whatever, except in case of fraud wherein he has participated or colluded.

**Statut du propriétaire enregistré**

**16** Nonobstant tout autre texte législatif, la personne que le registre des titres indique être le propriétaire d'un bien-fonds qui y est décrit détient ce bien-fonds en fief simple avec les réserves dérogatoires de la présente loi, d'une part, et des charges, privilèges, droits de propriété et droits que le registre des titres indiquent comme étant enregistrés contre ou concernant ce bien-fonds, d'autre part, et libre de toute autre charge, privilège, droit de propriété ou droit [quels qu'ils] soient sauf dans le cas de fraude à laquelle cette personne a pris part ou dont elle a été complice.

[39] De plus, l'article 61 énonce clairement qu'un avocat qui effectue un transfert de bien-fonds ultérieur à la conversion n'a nullement l'obligation de s'enquérir de la validité du titre du propriétaire précédent ou de la vérifier. Cette disposition exprime le principe de l'exclusivité susmentionné. Cela signifie que lorsque le titre a fait la transition au système d'enregistrement foncier, il n'est nullement nécessaire d'effectuer une recherche de titre historique traditionnelle. La recherche de titre n'est effectuée qu'une seule fois, lors de la demande de premier enregistrement présentée conformément à l'art. 11 de la *Loi*, au moment de la conversion du titre au système d'enregistrement foncier.

[40] Pendant la conversion, une fois que le titre est certifié par un membre en règle du Barreau qui a passé une entente d'adhésion, comme nous l'avons vu, SNB certifie à son tour ce titre à l'intention du public en délivrant un CPE conformément à l'art. 63 de la *Loi*. À compter de ce moment-là, la qualité du titre est garantie par le

gouvernement. Cela est essentiel en ce sens que le CPE contient tous les renseignements pertinents concernant le titre. L'acquéreur, et par extension l'avocat qui agit au nom de l'acquéreur, est désormais dispensé de faire l'historique des opérations dont le bien-fonds a fait l'objet dans le passé ou d'aller au-delà de la description donnée dans le registre (voir la décision *Durrani c. Augier*, [2000] O.J. No. 2960 (QL), aux par. 40 à 42). Autrement dit, le système d'enregistrement foncier élimine les recherches de titre redondantes (un autre concept que le juge saisi de la motion ne semble pas avoir saisi lorsqu'il a donné les motifs de la décision orale qui fait l'objet de l'appel); le titre foncier dépend maintenant de l'enregistrement et non de la validité des transports précédents. On en trouve la confirmation à l'art. 61 qui est ainsi rédigé :

**Unregistered instrument or interest**

**61(1)** Notwithstanding any rule of law or equity to the contrary, a person contracting or dealing with or taking or proposing to take a transfer of or interest in registered land from the owner thereof is not, except in the case of fraud by such person,

(a) bound to inquire into or ascertain the circumstances in or the consideration for which the owner or any previous owner of the land is or was registered or to see to the application of the purchase money or of any part thereof; or

(b) affected by notice direct, implied or constructive, of any unregistered instrument or interest or claim affecting the land.

**61(2)** Knowledge on the part of any such person that any unregistered instrument or interest or claim is in existence shall not of itself be imputed as fraud.

**Instrument ou un droit non enregistré**

**61(1)** Nonobstant toute règle contraire de droit ou d'*equity*, toute personne qui reçoit un transfert de bien-fonds enregistré ou un droit dans ce bien-fonds du propriétaire du bien-fonds, propose de le faire ou l'entreprendre par voie de contrat ou de négociation, n'est pas, sauf en cas de fraude commise par cette personne,

a) tenue de s'enquérir des circonstances dans lesquelles ou compte tenu desquelles le propriétaire ou ceux qui l'ont précédé comme propriétaires ont été enregistrés à ce titre, ni de la façon dont a été utilisé tout ou partie de l'argent qui a servi à l'achat; ni

b) liée par une notification expresse, implicite ou établie par interprétation, portant sur un instrument, un droit ou une réclamation non enregistrée relativement à ce bien-fonds.

**61(2)** La connaissance de la part de cette personne de l'existence d'un instrument ou d'un droit ou d'une réclamation non enregistrée ne constitue pas par elle-même de la fraude.

[41] Il existe des principes semblables en Alberta, en Colombie-Britannique et en Saskatchewan, où des systèmes d'enregistrement foncier et des lois sur l'enregistrement foncier comparables sont en vigueur. En Alberta et en Saskatchewan, il y a des dispositions presque identiques à celles que l'on trouve à l'art. 61 de la *Loi*.

[42] Récemment, dans la décision *SaskEnergy Inc. c. ADAG Corp. Canada Ltd.*, 2015 SKQB 143, [2015] S.J. No. 261 (QL), pendant qu'elle examinait la question de l'inattaquabilité du titre, la Cour du Banc de la Reine de la Saskatchewan a dit ce qui suit :

[TRADUCTION]

[...] Plus précisément, l'entité identifiée comme étant la propriétaire enregistrée sur le titre a, par le fait même, le droit de disposer du titre et nul n'est tenu de faire de plus amples vérifications qui vont au-delà de cette propriétaire enregistrée.

[...]

Le principe de l'inattaquabilité existe depuis longtemps dans notre système d'enregistrement des titres fonciers. Comme l'a souligné la Cour d'appel du Manitoba dans l'arrêt *Re Cartlidge and Granville Savings & Mortgage Corp. et al.* (1987), 34 D.L.R. (4th) 161 (WL) (C.A. Man.) :

[TRADUCTION]

40 L'inattaquabilité est l'essence même d'un régime Torrens. Le registre fait foi de tout : le titre du propriétaire est irréfragable et les personnes qui traitent avec des propriétaires enregistrés sont dispensées d'aller au-delà de ce qui figure dans le registre.

[...]

Plus récemment, la question de l'inattaquabilité a été examinée par le juge Popescul, tel était alors son titre, dans la décision *Brick c. Modus Resources Ltd.*, 2007 SKQB 111, 294 Sask. R. 21, où la Cour a confirmé que le titre agit

comme un [TRADUCTION] « miroir » qui reflète de façon exclusive l'ensemble des intérêts et derrière lequel nul n'a besoin de regarder. Voici ce que le juge Popescul a souligné au par. 19 :

[TRADUCTION]

19 L'intégrité du système d'enregistrement foncier de la Saskatchewan dépend depuis longtemps du principe fondamental qu'est l'inattaquabilité du titre. La partie qui veut obtenir un intérêt dans un bien-fonds en Saskatchewan est en droit de se fier au fait que le certificat de titre est exact et représente de façon irréfragable l'ensemble des intérêts dans ce bien-fonds sans devoir aller au-delà de ce qui figure dans le titre afin de déterminer s'il existe des intérêts non enregistrés. Ce principe a souvent été désigné sous le nom de principe « de l'exclusivité » du régime Torrens. Ce principe est absolu et il n'est assujéti qu'à certaines exceptions énoncées dans la loi ou aux effets d'activités frauduleuses, lesquels ne sont pas pertinents pour l'affaire dont la Cour est saisie (voir l'arrêt *Hermanson c. Martin*, [1987] 1 W.W.R. 439 (C.A. Sask.)). [par. 102 à 105]

[C'est moi qui souligne.]

[43] Dans la décision *Wharton c. Smerychynski*, 2000 ABQB 217, [2000] A.J. No. 375 (QL), la Cour du Banc de la Reine de l'Alberta a mis en lumière le principe selon lequel toute personne ayant consulté le registre est en droit de se fier à l'état du titre tel qu'il est décrit dans le registre afin de déterminer quels sont les intérêts fonciers existants (voir les par. 67 et 73).

[44] De même, dans la décision *Farm Credit Canada c. Gherasim*, 2016 SKQB 182, [2016] S.J. No. 283 (QL), la Cour du Banc de la Reine de la Saskatchewan a souligné la prépondérance du CPE (c'est-à-dire le certificat de titre en Saskatchewan) en ces termes :

[TRADUCTION]

La Cour ne peut pas exercer le pouvoir discrétionnaire qui lui est conféré à l'art. 109 de la *Loi* dans l'absolu : ses

ordonnances doivent demeurer compatibles avec les principes fondamentaux de la *Loi* dans son ensemble. Ces principes ont été ainsi résumés par G.R. Jackson, autrefois conservatrice des titres (aujourd'hui la juge Jackson de la Cour d'appel de la Saskatchewan) dans *Land Titles in Saskatchewan*, Vol. 1 (Regina, Saskatchewan, 1988) :

[TRADUCTION]

En premier lieu, le certificat de titre établit de façon concluante, sous réserve d'exceptions bien précises, la preuve de propriété, de sorte que l'on peut s'y fier dans toutes les transactions concernant le bien-fonds en question. Ce principe est souvent appelé le principe de l'inattaquabilité. En second lieu, l'économie de la *Loi* favorise la facilité du transfert. Étant donné le principe de l'inattaquabilité, les acheteurs éventuels peuvent traiter librement avec quiconque se présente comme étant le propriétaire enregistré d'un bien-fonds. En troisième lieu, l'enregistrement des documents est obligatoire, ce qui veut dire que pour avoir la priorité ou avoir une incidence quelconque sur des personnes qui ne sont pas parties à la transaction, la transaction ou l'avis de transaction doit être enregistré ou déposé au bureau d'enregistrement des titres fonciers compétent. En quatrième lieu, un fonds d'assurance est créé afin d'indemniser quiconque subit une perte ou un dommage par suite d'une erreur dans le fonctionnement du système d'enregistrement foncier ou du fait d'une dépossession dans des circonstances où le principe de l'inattaquabilité l'emporte sur des droits de propriété antérieurs reconnus en common law.

Ces principes sont illustrés aux art. 23 et 24 de la *Loi*. On y déclare que le titulaire actuel ou éventuel d'un intérêt enregistré est en droit de se fier à l'état du registre, aucun autre intérêt non enregistré n'ayant d'incidence sur l'intérêt en question. Cela signifie que l'enregistrement est une preuve concluante des intérêts, exceptions ou réserves susceptibles d'avoir une incidence sur les droits de propriété ou les intérêts dans un bien-fonds. [par. 14 à 15]

[45] Soulignons de nouveau que contrairement à l'ancien système d'enregistrement, quiconque désire effectuer une opération relativement à un bien réel dans la province peut demander un CPE pour la parcelle pertinente, CPE auquel on peut se fier étant donné les garanties gouvernementales et législatives.

[46] Il est à remarquer que le CPE a pour objectif principal de répondre à trois questions fondamentales : (1) à quel endroit la parcelle est-elle située? (2) qui en est propriétaire? et (3) quelles sont les charges qui la grèvent? Le CPE est délivré relativement à chaque parcelle enregistrée chaque fois qu'une modification est apportée au titre, de sorte que le registre des titres reflète toujours l'état actuel du titre sans, répétons-le, qu'une nouvelle recherche de titre traditionnelle soit nécessaire, laquelle n'est maintenant effectuée qu'une seule fois pendant le processus de conversion lors de la demande de premier enregistrement. Le CPE est donc l'élément clef qui fait foi du titre. Cela est confirmé par l'art. 63 de la *Loi* :

**Certificate of registered ownership**

**Certificat de propriété enregistrée**

**63(1)** Any person may upon payment of the prescribed fee require the registrar to issue a certificate of registered ownership, in the prescribed form, in respect of any parcel of registered land.

**63(1)** Sur paiement du droit prescrit, toute personne peut demander au registrateur de délivrer un certificat de propriété enregistrée, dans la forme prescrite, relativement à toute parcelle de bien-fonds enregistré.

**63(2)** Every certificate of registered ownership under this Act shall contain a statement of the registered owner's interest in the land referred to therein and is subject to the exceptions and reservations stated therein, overriding incidents and the provisions of this Act and the regulations.

**63(2)** Tous les certificats de propriété enregistrée délivrés en application de la présente loi énoncent le droit du propriétaire enregistré dans le bien-fonds, sous réserve des exceptions et réserves qui y sont contenues, des réserves dérogatoires et des dispositions de la présente loi et de ses règlements.

**63(3)** Every certificate of registered ownership under this Act shall be evidence in all courts and in every proceeding of the particulars contained therein as of the date and at the time the certificate was issued.

**63(3)** Tous les certificats de propriété enregistrée en vertu de la présente loi font foi, dans toutes les cours et dans chaque procédure, de leur contenu à la date et à l'heure de la délivrance du certificat.



[47] Le Barreau a établi les Normes en conformité avec les principes susmentionnés qui découlent de la *Loi* et du système d'enregistrement foncier. Ainsi, les Normes incorporent le principe de l'inattaquabilité du titre dans différents articles. Par exemple, la norme 56 envisage la fiabilité et la primauté du CPE en énonçant explicitement les obligations de l'avocat dans le cadre d'une transaction ultérieure à la conversion. La norme 56 dit clairement qu'une fois que le titre d'une parcelle a été converti au régime des titres fonciers (ou système d'enregistrement foncier), aucune recherche de titre complète (c'est-à-dire une recherche de titre historique ou conventionnelle complète) n'est nécessaire. D'ailleurs, dans le cadre d'une transaction ultérieure à la conversion, le rôle et les obligations de l'avocat sont différents de ceux de l'avocat au moment du premier enregistrement d'un titre et de sa conversion au nouveau régime.

[48] Cela ne veut pas dire que les avocats n'ont aucun rôle à jouer ni aucune obligation dans le cadre du nouveau régime. Comme on peut le lire dans la Préface des Normes, chacun devra toujours faire preuve de bon sens et de jugement dans la pratique du droit immobilier. De plus, la norme 56 prescrit les éléments qu'un avocat doit examiner et prendre en considération dans le cadre d'une transaction ultérieure à la conversion, savoir : le CPE en cours de validité, la teneur et l'exactitude de tous les intérêts ou charges mentionnés dans le CPE, ainsi que le plan (si la parcelle est décrite par renvoi à un plan dans le CPE), de même que tous les instruments mentionnés sur le plan qui sont susceptibles de contenir des renseignements qui ne sont par ailleurs disponibles. D'ailleurs, le CPE n'établit pas de façon concluante les limites ou l'étendue du bien-fonds et il ne contient pas de copies des plans ou documents qui y sont mentionnés, lesquels sont nécessaires pour effectuer une recherche-type. Une recherche d'après le NID (numéro d'identification) et une recherche des enregistrements en cours de traitement (communément appelée « recherche complémentaire ») doivent également être effectuées. La norme 56 est ainsi rédigée :

**56. Title Search After Conversion**

**56. Recherche de titre après la conversion**

56.1 Once a parcel has been converted to Land Titles it will no longer be necessary to complete a full title search at the Registry Office, however in addition to off-title investigations prescribed by these Standards, the lawyer must examine and retain to the file:

- (a) a copy of the current (CRO) for each applicable PID;
- (b) Repealed (February 22, 2008);
- (c) copies of all encumbrances (except those to be retired on closing) revealed on the CRO;
- (d) if the parcel is described by reference to a plan, the plan must be examined; and
- (e) a search by PID number and a search of pending registrations must be conducted to verify that no subsequent registrations have been made prior to tendering any documents for registration.

56.1 Une fois que le titre d'une parcelle a été converti au régime des titres fonciers, il ne sera plus nécessaire d'effectuer une recherche de titre complète au bureau d'enregistrement. Toutefois, outre les recherches ne se rapportant pas au titre prévues par les présentes normes, l'avocat doit :

- a) examiner la copie du CPE en cours de validité pour chaque NID applicable;
- b) Abrogé (le 22 février 2008);
- c) examiner les copies de toutes les charges (à l'exception de celles qui doivent être quittancées au moment de la clôture) mentionnées dans le CPE;
- d) si la parcelle est décrite par renvoi à un plan, examiner le plan;
- e) avant de remettre des documents pour enregistrement, effectuer une recherche d'après le NID et une recherche des enregistrements en cours de traitement pour s'assurer qu'aucun enregistrement ultérieur n'a été fait.

[49]

Outre le plan et les instruments mentionnés dans le CPE conformément à l'art. 16 de la *Loi*, chaque parcelle est assujettie aux réserves dérogatoires énoncées au par. 17(4). Celles-ci doivent également être examinées par l'avocat. En résumé, dans le cadre d'une transaction ultérieure à la conversion, l'avocat doit néanmoins examiner le plan, le cas échéant, effectuer les recherches voulues qui ne se rapportent pas au titre (parmi les exemples de recherches ne se rapportant pas au titre, qui sont énumérées à la partie II des Normes, figurent celles concernant les certificats de localisation, le certificat du shérif, les impôts fonciers, les taxes d'eau et d'égout, etc.) et examiner les réserves dérogatoires énoncées dans la *Loi* ainsi que tous les documents se rapportant à l'intérêt

mentionné dans le registre foncier. Toutefois, la différence tient au fait que le CPE délivré par SNB est maintenant prépondérant en ce sens qu'il crée le *statu quo* en excluant toute préoccupation ressortissant aux titres antérieurs. C'est pourquoi la recherche historique traditionnelle n'est plus requise dans le cas d'une parcelle qui a fait la transition au nouveau système d'enregistrement foncier.

[50] Dans le cadre de l'ancien système d'enregistrement, l'avocat devait effectuer une recherche de titre sur une période d'au moins quarante ans à partir d'un titre originaire valable et fournir à son client une opinion quant à l'état et à la qualité marchande du titre tout en exposant la nature et la qualité de la propriété du bien-fonds ainsi que les privilèges, restrictions et charges grevant le titre. Bien entendu, avant que l'avocat puisse formuler une opinion sur le titre en question et établir un certificat de titre, il lui fallait d'abord faire une série de demandes de renseignements et recherches sur le titre et les droits de propriété pour le compte de l'acquéreur afin de recenser tous les droits, intérêts, responsabilités et restrictions ayant une incidence sur l'usage et la jouissance d'un bien en particulier savoir, notamment, les actes formalistes, hypothèques, servitudes, privilèges, covenants restrictifs et ainsi de suite. S'agissant de l'ancien système d'enregistrement, cela était fait pour chaque transaction immobilière. Lors d'une vente subséquente, un nouvel avocat devait effectuer de nouveau la même recherche historique.

[51] Dans le cadre du nouveau système d'enregistrement foncier, la recherche de titre décrite ci-dessus n'est effectuée qu'une seule fois, pendant le processus de conversion lors de la demande de premier enregistrement de titre. C'est à l'avocat qui fait la conversion d'un bien au nouveau système qu'incombe la responsabilité d'effectuer la recherche de titre conventionnelle, en plus de faire la conversion et de donner une opinion sur le titre du bien en question conformément à la Partie III des Normes et aux dispositions pertinentes de la *Loi*. C'est sur cela que se fonde SNB pour garantir le titre et c'est la dernière recherche historique qui sera effectuée relativement au bien-fonds en question. Par la suite, tout avocat est en droit de se fier à la garantie du titre délivrée par

SNB au moyen du CPE sans qu'il soit besoin d'effectuer une recherche de titre quelconque.

[52] Même dans le cadre du nouveau système, l'avocat demeure tenu de faire preuve de jugement et de s'acquitter de ses obligations une fois qu'une parcelle est convertie. Toutefois, comme nous l'avons vu, les obligations sont quelque peu différentes. Conformément aux Normes, certaines recherches sur le titre demeurent requises après la conversion, mais il n'est pas nécessaire de reprendre ou de recommencer les longues et coûteuses recherches effectuées par l'avocat au moment du premier enregistrement pendant le processus de conversion. La raison en est précisément que le titre enregistré est maintenant garanti par SNB et que l'on peut maintenant se fier à tous les CPE qui sont délivrés, et ce, sans exception. Les vices de titre antérieurs sont levés lorsque le bien-fonds fait la conversion de l'ancien système au nouveau système d'enregistrement foncier.

[53] Comme nous l'avons expliqué ci-dessus, ce sont là les Normes applicables qui régissent les actes de tout avocat exerçant dans le domaine du droit immobilier au Nouveau-Brunswick. En toute déférence, le juge saisi de la motion n'a pas montré qu'il était conscient de l'existence des Normes et de leur applicabilité à l'instance qui fait l'objet de l'appel; il a plutôt proposé une norme qui a été abolie il y a longtemps avec l'entrée en vigueur du système d'enregistrement foncier.

[54] L'obligation qui est faite aux avocats de se fier aux CPE délivrés en vertu de la *Loi* ainsi que la conformité avec les Normes susmentionnées sont essentielles à la protection de l'intégrité et de l'efficacité du système d'enregistrement foncier dans son ensemble. Si l'on ne pouvait se fier aux CPE – qui sont la pierre angulaire de l'infrastructure des titres fonciers – ce serait le système qui échouerait et l'intérêt public s'en trouverait mal servi. Il est, en fait, dans l'intérêt supérieur de tous et chacun d'avoir un système d'enregistrement foncier qui fonctionne selon des principes fondamentaux, dont celui qui reconnaît la valeur et l'incidence juridiques des CPE et dispense de

reprendre les recherches de titre conventionnelles, lesquelles étaient chronophages et coûteuses et dont la répétition serait source d'incertitude dans l'ensemble du système.

E. *Le régime d'indemnisation et de rectification prévu par la Loi*

[55] Il ne faut pas oublier qu'en cas d'erreur humaine, et parce que SNB garantit la qualité du titre, le système d'enregistrement foncier comprend un régime d'indemnisation et de rectification lorsque la situation s'y prête. La *Loi* envisage le cas où il pourrait être nécessaire de verser une indemnisation ou de rectifier des erreurs commises pendant le processus de conversion. Par exemple, le par. 17(3) de la *Loi* dispose que la Cour peut ordonner la rectification du registre des titres pour qu'y figure un droit de passage ou fixer l'indemnité à verser à toute personne s'il y a lieu. Les articles 70 et 71 disposent en outre que la Cour peut rendre une ordonnance afin de rectifier le registre des titres dans certaines situations, notamment en cas d'omission d'une inscription au registre des titres ou si elle estime qu'il serait injuste de ne pas rectifier le registre. Conformément à l'art. 68, le registre des titres peut également être rectifié en cas d'erreur ou d'omission avec le consentement des parties intéressées. Finalement, l'art. 73 confirme que toute personne qui subit une perte ou des dommages par suite d'une erreur dans le fonctionnement du système d'enregistrement foncier a droit à une indemnisation.

F. *Les conséquences d'une éventuelle confirmation de la décision qui fait l'objet de l'appel sur l'exercice du droit*

[56] À la lumière de ce qui précède, il y aurait diverses conséquences sur la pratique du droit dans le cas où la décision qui fait l'objet de l'appel serait confirmée. La décision du juge saisi de la motion fait échec à la *Loi* et elle va à l'encontre de l'objectif fondamental du système d'enregistrement foncier qui consiste à permettre au public dans son ensemble de bénéficier de la certitude, de l'efficacité, de l'économie et de la facilité des transferts (voir la décision *Stolt Sea Farm and Corey Feed Mills c. Silver Harvest*, 2006 NBBR 187, 298 R.N.-B. (2<sup>e</sup>) 218, au par. 54).

[57] Depuis plus de seize ans, le public a été bien servi par le système de transport foncier qui est en vigueur dans toute la province. Le régime en vigueur assure des services efficaces et efficients sur lesquels on peut compter et il permet l'accès à un système d'enregistrement foncier informatisé à l'échelle de la province. L'intégrité et la fiabilité du système d'enregistrement foncier ont été maintenues et, du même coup, les droits de propriété dont jouissent différents particuliers ont été protégés. Cela a été rendu possible grâce à l'interaction entre le Barreau et SNB ainsi qu'aux quatre sources juridiques fondamentales du système d'enregistrement foncier, savoir l'entente cadre refondue, l'entente cadre, la *Loi* et ses règlements d'application et les Normes, lesquelles participent toutes d'une volonté de promouvoir et de protéger l'intérêt public.

[58] Puisque le système d'enregistrement foncier élimine la recherche de titre historique chronophage qui était exigée dans le cadre de l'ancien système d'enregistrement, les transferts fonciers sont maintenant efficaces et plus économiques. La fiabilité des différents certificats délivrés dans le cadre du système d'enregistrement foncier non seulement apporte stabilité et assurance aux membres du Barreau qui pratiquent le droit immobilier et participent au système d'enregistrement foncier mais fournit également aux particuliers un meilleur accès et des moyens économiques de prendre part à des transactions immobilières. Les particuliers domiciliés au Nouveau-Brunswick ainsi que le monde des affaires comptent sur le bon fonctionnement du système d'enregistrement foncier pour protéger leurs droits et intérêts de propriété. Les avocats représentent des particuliers et des entreprises dans l'acquisition, l'aliénation et le financement des biens réels dans notre province et, à ce titre, ils sont parmi les plus importants, sinon les plus importants, utilisateurs du système d'enregistrement foncier au Nouveau-Brunswick. Les avocats doivent pouvoir se fier à la certitude que procure le système d'enregistrement foncier et doivent plus précisément pouvoir se fier aux CPE lorsqu'ils effectuent des transactions immobilières afin d'être en mesure de remplir leur rôle et de s'acquitter des obligations dont ils sont tenus envers les clients et les non-initiés d'une façon plus efficace et plus économique.

[59] Il ne faut pas oublier que la garantie du titre est ce qui caractérise le système d'enregistrement foncier. Elle assure la protection de l'intérêt des propriétaires fonciers sur tout le territoire du Nouveau-Brunswick, tout en favorisant la stabilité économique et la prospérité du régime.

[60] Le rôle particulier que jouent les avocats lors des transactions immobilières est maintenant incorporé dans le système d'enregistrement foncier par l'intermédiaire des Normes et des ententes d'adhésion. Comme le public continue d'attendre du gouvernement la garantie législative des titres et de s'y fier, il est également essentiel que les avocats puissent se fier aux CPE en conformité avec la *Loi* et les Normes (c'est-à-dire la norme 56), comme nous l'avons vu.

[61] Il pourrait résulter de la présumée norme à laquelle s'est reporté le juge saisi de la motion dans la décision qui fait l'objet de l'appel, si elle n'était pas récusée, que tous les titres qui ont fait la transition aient à faire l'objet d'une nouvelle recherche de titre. De plus, le coût de la clôture d'une transaction augmenterait dans la foulée sans que la protection de l'intérêt public s'en trouve accrue de façon appréciable, la certitude et l'efficacité du système d'enregistrement foncier s'en trouvant plutôt diminuées. Si la norme invoquée par le juge saisi de la motion devait être confirmée, aucun acquéreur ne bénéficierait de la certitude du titre que procure le CPE, ce qui pervertirait l'objectif ultime du texte législatif. Cela mettrait également en doute la raison d'être de la coopération entre le Barreau et SNB, laquelle est l'élément fondamental du système d'enregistrement foncier au Nouveau-Brunswick.

[62] Outre le fait qu'elle crée de l'incertitude quant au statut des titres dans le cadre du système d'enregistrement foncier, la décision dont appel fait également échec aux Normes en créant une incertitude considérable à propos de leur autorité. C'est là un changement profond, qui a des conséquences importantes sur la pratique des avocats dans le domaine du droit immobilier. En effet, la présumée norme mentionnée par le juge saisi de la motion serait susceptible d'engager la responsabilité d'avocats qui ont assidûment observé les Normes au cours des seize dernières années.

G. *La présente instance*

[63] Dans l'affaire dont nous sommes saisis, l'enregistrement du bien-fonds effectué en vertu de la *Loi* ne faisait nullement mention du présumé intérêt des Girouard. Par l'acte de transfert numéro 36222322, daté du 15 août 2016, le bien-fonds a été transporté par Seagull en faveur de CG Group. À ce moment-là, l'avocat qui agissait pour le compte de CG Group a obtenu, relativement au bien-fonds, un CPE selon lequel les seules charges grevant le titre consistaient en des servitudes en faveur des compagnies d'énergie électrique et de téléphone et en des hypothèques en faveur de la Banque de Nouvelle-Écosse. Le CPE ne faisait pas mention d'un quelconque covenant restrictif non plus que d'un droit de passage en faveur des Girouard ou de qui que ce soit d'autre.

[64] En juillet 2011, Seagull était la propriétaire du bien-fonds. Elle a décidé de convertir le bien-fonds au régime d'enregistrement foncier et a alors déposé une demande d'approbation de NID.

[65] Il ressort du dossier que l'avocat qui représentait Seagull a éprouvé des problèmes relativement au titre du bien-fonds et a demandé l'intervention d'un adjudicateur. L'adjudicateur a ainsi exposé la question à trancher dans sa décision du 8 juillet 2011 :

[TRADUCTION]

La question en litige consiste à savoir si une servitude et un covenant restrictif qui étaient contenus dans l'acte formaliste numéro 257649, daté du 2 juin 1964, passé par Elphege Poirier et Lucille Girouard en faveur de Laurie A. Theriault sont exécutoires.

[66] Il ajoute :

[TRADUCTION]

Après avoir examiné la correspondance de l'avocat de la requérante, ses notes de recherches, les plans d'arpentage du bien-fonds, les descriptions pertinentes contenues dans



les différents actes formalistes, la *Loi sur la prescription*, ch. L-8 et L-8.5 des Lois du Nouveau-Brunswick, l'affidavit de Joseph Stephen Gallant, le président de Restaurant et Motel Seagull Ltée, la lettre d'objection au titre écrite par Honoré Bourque, l'ordonnance de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick dans l'affaire d'une requête présentée en vertu de la règle 66 des *Règles de procédure* rendue par suite de cette lettre, ainsi que les *Rules and Guidelines for Adjudications*, j'en suis arrivé à la décision suivante :

Parmi les objections au titre figuraient des objections à la description à la fois de la servitude et du covenant restrictif. On peut notamment lire dans l'ordonnance de la Cour que [TRADUCTION] « les erreurs de description... sont par les présentes déclarées avoir été corrigées ».

Par suite de cette ordonnance, on a rédigé un nouvel acte formaliste contenant une copie certifiée de l'ordonnance dans laquelle la description des biens-fonds avait été modifiée et il n'y était plus fait mention de la servitude ou du covenant restrictif.

Par suite de cette ordonnance (qui ne contenait malheureusement que fort peu de détails) et du nouvel acte formaliste, il semblerait que ni la servitude ni le covenant restrictif n'aient force exécutoire.

Après avoir examiné les deux lois sur la prescription et avoir constaté que personne n'avait formulé de revendication concernant soit la servitude soit le covenant restrictif (voir l'affidavit de Joseph Stephen Gallant) et avoir également constaté que plus de vingt ans se sont écoulés depuis que l'acte formaliste susmentionné contenant la description révisée mais ne faisant nulle mention de la servitude ou du covenant restrictif a été enregistré, il semblerait que personne ne serait en mesure de revendiquer soit la servitude soit le covenant restrictif.

J'en arrive à la conclusion que la description des biens-fonds qui sera utilisée pour les fins de la demande d'approbation de NID ou par la suite n'a

pas à faire mention de la servitude ou du covenant restrictif.

[67] Il s'en est suivi que la description utilisée pour les fins de la demande d'inscription au répertoire NID ne faisait état d'aucune servitude ni d'aucun covenant restrictif. La conversion du bien-fonds a été effectuée et le CPE relatif à ce bien-fonds ne mentionnait ni servitudes ni covenants restrictifs.

[68] Le CPE délivré le 10 août 2016 a eu pour effet de certifier que la propriétaire était Seagull. CG Group était en droit, en vertu des dispositions de la *Loi*, de se fier au certificat, de procéder à l'acquisition du bien-fonds et d'obtenir de Seagull un titre valable. De plus, le CPE obtenu faisait état du titre en fief simple sous réserve des charges ou grèvements qui y étaient mentionnés. On n'y mentionnait nulle part un quelconque covenant restrictif ou droit de passage.

[69] Le CPE que le registrateur des titres fonciers a délivré en vertu de la *Loi* indique que CG Group est la propriétaire du bien, sous réserve uniquement des servitudes en faveur de la Commission d'énergie électrique et de la Telephone Company, ainsi que de l'hypothèque. Il s'ensuit que CG Group est propriétaire en fief simple du bien sous réserve uniquement de ces grèvements, le bien-fonds étant libre de tout autre privilège, charge, domaine ou intérêt, quel qu'il soit, y compris ceux que revendiquent les Girouard.

[70] Incidemment, il semble que le juge saisi de la motion a fondé sa décision (du moins en partie) sur le fait qu'il n'y avait pas eu divulgation du dossier de l'adjudicateur. La divulgation n'était pas nécessaire puisque le CPE constatait l'état du titre pendant toute la période pertinente.

H. *CG Group n'était ni tenue de s'enquérir des circonstances dans lesquelles la propriétaire précédente du bien-fonds a obtenu l'enregistrement ni liée par une notification portant sur un instrument non enregistré*

[71] Le juge saisi de la motion a commis une erreur en n'appliquant pas les dispositions de la *Loi*. Par exemple, il dit ceci, dans la décision :

[TRADUCTION]

[...] prendre l'initiative de revenir en arrière et de vérifier la solidité de ce CPE, le certificat de propriété enregistrée relatif au bien-fonds que CG était sur le point de – cela va à l'encontre des – principes fondamentaux du système d'enregistrement foncier, mais ce n'est pas comme si c'était quelque chose de très inhabituel. Les avocats effectuent encore quotidiennement des recherches de titre – une grande partie des avocats ne font que cela, des transactions immobilières, et encore aujourd'hui, en 2017, ils effectuent tous les jours des recherches de titre et tous les jours, des biens-fonds font la transition au nouveau système d'enregistrement foncier. Donc, cela n'est pas vraiment inhabituel. Ce n'est pas comme si on envoyait un avocat en Afrique – faire un genre de safari. On – on demande à un avocat de faire ce qu'ils font tous les jours. Donc, s'agit-il en l'espèce d'un cas où CG Group ou ses avocats auraient dû effectuer une recherche conventionnelle malgré l'existence d'un CPE et malgré le fait que le bien-fonds avait déjà fait la transition?

[p. 6]

[72] Comme nous l'avons vu, l'intégrité du système d'enregistrement foncier est fondée sur le principe de l'inattaquabilité du titre, laquelle découle de l'observation des trois principes suivants : les principes de l'exactitude, de l'exclusivité et de l'assurance. Le juge Glennie a examiné ce concept dans la décision *McKinney*.

[73] Cela serait d'autant plus vrai en l'espèce puisque le bien-fonds avait déjà été converti au système d'enregistrement foncier et que CG Group n'avait pas participé à cette transition. Même si l'avocat de CG Group, M<sup>e</sup> Brun, avait poussé ses recherches [TRADUCTION] « au-delà » du CPE, il aurait découvert la décision de l'adjudicateur

datée du 8 juillet 2011. En fait, CG Group a non seulement reçu un CPE « incontestable », mais a aussi obtenu la décision d'un adjudicateur à l'appui.

[74] Dans la décision *Black c. Norris et Registrateur général des titres de biens-fonds*, 2012 NBBR 346, 399 R.N.-B. (2<sup>e</sup>) 1, le juge Glennie a examiné la question de la rectification des titres relativement à des parties de lots contestées. Dans cette affaire, une partie d'un bien-fonds avait, semble-t-il, été acquise par M. Norris lors du processus de conversion. Cette constatation découlait d'un plan d'arpentage préparé sur la directive de M. Norris. M. Black avait acquis des droits possessoires sur les parties contestées et il était en droit de voir son titre sur ces biens-fonds inscrit au registre des titres (*Norris c. Black et le registrateur général des titres de biens-fonds*, 2013 NBCA 62, 410 R.N.-B. (2<sup>e</sup>) 337, appel accueilli seulement en ce qui concerne l'ordonnance enjoignant à un tiers de préparer un nouveau plan de lotissement).

[75] Dans cette affaire il n'y avait pas d'acquéreur à titre onéreux. Voici ce qu'a dit le juge Glennie lorsqu'il a autorisé la rectification :

[TRADUCTION]

La *Loi sur l'enregistrement foncier* confère aux tribunaux des pouvoirs judiciaires étendus pour rectifier le registre : voir les articles 70 et 71. Dans l'arrêt *Chowood, Limited c. Lyall* (2), [1930] 2 Ch. 156 (C.A.), la Cour d'appel de l'Angleterre a confirmé une décision de rectifier le registre dans une cause dans laquelle les prédécesseurs en titre d'une partie avaient acquis un titre possessoire sur des bandes de terrain avant le premier enregistrement d'une parcelle voisine. Les dispositions en matière de rectification qui servaient de fondement à l'arrêt *Chowood* (à savoir l'art. 82 de la *Land Registration Act 1925*, du Royaume-Uni) sont très analogues (et dans certains cas identiques) à celles que l'on trouve aux articles 70 et 71 de la *Loi sur l'enregistrement foncier* du Nouveau-Brunswick.

Indépendamment de ces différents points, je suis d'avis que la reconnaissance du titre possessoire de M. Black dans la présente instance serait conforme au principe de l'exclusivité de la *Loi sur l'enregistrement foncier*. Encore une fois, comme notre Cour l'a noté dans l'affaire

*McKinney c. Tobias*, l'orientation qui sous-tend le principe de l'exclusivité est de protéger quiconque achète « de bonne foi et à titre onéreux, d'un propriétaire enregistré ». M. Norris ne répond pas à cette description. En l'espèce, la contrepartie entre M. Norris et sa mère était bien antérieure à la conversion de la parcelle Norris au système d'enregistrement foncier. À mon avis, M. Norris ne s'est jamais fondé (et ne pouvait pas se fonder) sur une description enregistrée de la parcelle 10-1 lors de l'opération immobilière qu'il a conclue avec sa mère : il était l'agent même dont les actes ont abouti à la création du lotissement de Brenda T. Norris. Il ne s'agissait pas d'une transaction à distance.

À cet égard, les circonstances de la présente instance diffèrent sensiblement des faits de l'affaire *McKinney c. Tobias*, dans laquelle les défendeurs étaient des acheteurs à titre onéreux sans lien de dépendance qui avaient acquis leur bien après son inscription dans le système d'enregistrement foncier et en s'en remettant à la description figurant dans le registre des titres. Ils n'agissaient pas (comme c'est le cas en l'espèce) en étroite collaboration afin de faire la transition de leur titre de propriété au système d'enregistrement foncier.

*McKinney c. Tobias* peut également être considéré comme espèce différente parce qu'il n'existait aucune preuve que le souscripteur de l'affidavit établi au moyen de la formule 2 dans cette affaire « ait eu connaissance des éventuels empiètements sur son bien » (par. 25). En l'espèce, M<sup>me</sup> Norris a admis qu'elle savait que M. Black occupait le secteur contesté avant qu'elle ne souscrive l'affidavit établi au moyen de la formule 2. Sa déposition constitue une erreur manifeste.

De plus, une importante différence entre les faits de la présente instance et les circonstances de l'affaire *McKinney c. Tobias* vient du fait qu'un arpenteur du Nouveau-Brunswick est un personnage clé en l'espèce et que c'est cet arpenteur, M. Welch, qui est l'auteur du plan de lotissement de Brenda T. Norris. Il en découle que M. Welch avait clairement une obligation de diligence envers M. Black en sa qualité de propriétaire d'un bien-fonds contigu, notamment l'obligation de lui donner avis du projet de lotissement de Brenda T. Norris et de la demande de premier enregistrement.

Comme je l'ai dit plus haut, il sera donc rendu un jugement déclaratoire portant que M. Black est propriétaire en fief simple du secteur contesté par suite de la possession adversative acquise relativement au secteur contesté que lui-même et ses prédécesseurs en titre ont exercée.  
[par. 374 à 379]

[C'est moi qui souligne.]

[76] La décision *Black* peut être écartée en l'espèce. Dans l'affaire qui nous occupe, CG Group a acheté le bien-fonds dans le cadre d'un achat de bonne foi après que le bien-fonds avait déjà été converti au système d'enregistrement foncier par Seagull. CG Group n'a pas pris part à la conversion. La preuve établit clairement que M. Couture, après avoir eu une discussion avec M. Girouard à propos de la question de savoir si le bien-fonds était assujéti à de quelconques restrictions, s'est rendu au cabinet de M<sup>e</sup> Brun. M<sup>e</sup> Brun avait affaire à un bien-fonds qui appartenait à une partie (Seagull) qui avait déjà inscrit ce bien-fonds au système d'enregistrement foncier et obtenu un CPE. Ce CPE ne faisait état d'aucune restriction. Il n'existe aucune preuve établissant que CG Group ou son avocat auraient en quoi que ce soit agi de façon frauduleuse ou de mauvaise foi. CG Group et M<sup>e</sup> Brun ont fait exactement ce qu'ils étaient en droit de faire – se fier au système d'enregistrement foncier et au CPE issu de ce système.

[77] Cela m'amène à la partie suivante de la *Loi*, celle qui s'intitule Rectification du registre des titres. Cette partie dispose que le registrateur et, dans certaines circonstances, un tribunal ont le pouvoir de corriger des erreurs et de déterminer les dommages-intérêts, le cas échéant, qui peuvent être versés à une personne qui prétend avoir subi un préjudice par suite de la correction.

[78] Les paragraphes 61(1) et 61(2) de la *Loi* précisent clairement que nonobstant toute règle contraire de droit ou d'*equity*, toute personne qui reçoit un transfert de bien-fonds enregistré du propriétaire du bien-fonds n'est pas, sauf en cas de fraude commise par cette personne, tenue de s'enquérir des circonstances dans lesquelles le propriétaire précédent a obtenu l'enregistrement. Le destinataire du transfert n'est pas non plus lié par une notification expresse, implicite ou établie par interprétation, portant

sur un instrument non enregistré. Le paragraphe 61(2) souligne encore davantage la chose en précisant expressément que la connaissance de la part de toute personne qui reçoit un titre de l'existence d'un instrument ou d'un droit ou d'une réclamation non enregistré ne constitue pas par elle-même de la fraude.

[79] Il importe de rappeler qu'en l'espèce, les faits ne sont pas contestés. Il n'y a, en l'espèce, aucune preuve établissant qu'une fraude aurait été commise pour le compte de CG Group. L'historique inscrit au registre des titres est clair. Le juge saisi de la motion a donc commis une erreur en décidant que CG Group, à titre d'entité destinataire du transfert de l'intérêt de Seagull dans le bien-fonds (lequel est un bien-fonds enregistré), était d'une façon ou d'une autre tenue de s'enquérir des circonstances dans lesquelles un propriétaire précédent a obtenu l'enregistrement. De plus, CG Group ne pouvait en aucune façon être liée par une notification – expresse, implicite ou établie par interprétation – portant sur un instrument non enregistré ou une prétention touchant le bien-fonds, nonobstant toute règle contraire de droit ou d'*equity*.

[80] Dans ses motifs de décision, le juge saisi de la motion indique qu'il serait enclin à accorder la rectification du CPE. Il dit également que même à supposer que toutes les parties soient innocentes, il semblerait injuste de ne pas rectifier le CPE. Toutefois, il semble dire qu'une certaine faute, ou une certaine responsabilité, incombe à CG Group, puisqu'il dit ceci de l'avocat, Stéphane Brun : [TRADUCTION] « ...dont la réaction a consisté, semble-t-il, à se contenter d'obtenir un [CPE], un certificat de propriété enregistrée, et à s'en tenir aux trois principes de la *Loi sur l'enregistrement foncier*... » puis [TRADUCTION] « ...essentiellement, vous vous en lavez les mains et vous dites eh bien, nous avons le [CPE] et tout va bien, alors que ce n'était pas le cas... » (p. 5 et 6 de la décision, c'est moi qui souligne).

[81] Le juge saisi de la motion se trouve à dire que les acquéreurs à titre onéreux ne peuvent s'en remettre au CPE et, en fait, ne peuvent se fier au système d'enregistrement foncier.

[82] Bien que M. Girouard ait informé M. Couture qu'il pouvait exister certaines restrictions touchant le bien-fonds, CG Group et son avocat ont fait exactement ce qui était exigé d'eux dans le cadre du régime de propriété foncière maintenant en vigueur dans la province du Nouveau-Brunswick – ils ont obtenu un CPE délivré par la Province du Nouveau-Brunswick. Ils étaient fondés à s'en remettre à cela. L'énoncé du juge saisi de la motion selon lequel ils n'avaient pas le droit de se fier au CPE est nettement erroné.

[83] En fait, la décision dit que bien que CG Group ait fait les recherches voulues dans le cadre du système d'enregistrement foncier actuellement en vigueur, CG Group ou ses avocats [TRADUCTION] « auraient dû effectuer une recherche conventionnelle malgré l'existence d'un CPE et malgré le fait que le bien-fonds avait déjà fait la transition... » (p. 6 de la décision). Cet énoncé aussi est nettement erroné. CG Group était une acquéresse à titre onéreux. Ce n'est pas elle qui a fait la transition. Elle n'a pas pris part à l'instance devant l'adjudicateur.

[84] Selon la décision du juge, la personne qui acquiert de bonne foi un bien-fonds d'un propriétaire enregistré (c'est-à-dire un bien déjà enregistré dans le système d'enregistrement foncier) ne peut jamais être certaine d'obtenir un titre valable. Cela va totalement à l'encontre de l'objet et du but du système d'enregistrement foncier.

[85] Le juge saisi de la motion mentionne qu'un avocat doit revenir en arrière et [TRADUCTION] « vérifier la solidité de ce CPE, le certificat de propriété enregistrée relatif au bien-fonds que CG était sur le point de – cela va à l'encontre des – principes fondamentaux du système d'enregistrement » (p. 6 de la décision). En toute déférence, cela va absolument à l'encontre de l'objectif fondamental d'un système d'enregistrement foncier.

[86] L'incidence de cette décision serait que toute personne qui a obtenu un bien-fonds enregistré d'un propriétaire enregistré ne pourrait se fier au CPE. Nulle personne domiciliée au Nouveau-Brunswick qui désirerait avancer des sommes afin



d'obtenir une sûreté sous la forme d'une hypothèque grevant le bien-fonds d'un propriétaire enregistré qui avait lui-même obtenu ce bien-fonds d'un propriétaire enregistré ne pourrait s'en remettre à un CPE. Aucun avocat du Nouveau-Brunswick ne pourrait certifier un titre en s'appuyant sur un CPE.

[87] À mon avis, le juge saisi de la motion a commis une erreur de droit en concluant que CG Group était en quoi que ce soit tenue de s'enquérir des circonstances dans lesquelles un propriétaire précédent du bien-fonds a obtenu l'enregistrement ou en quoi que ce soit liée par une notification portant sur un instrument, un droit ou une réclamation non enregistré relativement à ce bien-fonds. Par conséquent, à moins que les dispositions relatives à la rectification ne s'appliquent, CG Group a droit au rejet de l'action et des demandes introduites contre elle ainsi qu'à une ordonnance prescrivant la révocation du certificat d'affaire en instance déposé relativement au bien-fonds.

[88] J'estime que la présente instance ne donne pas ouverture à une rectification.

#### I. *La rectification*

[89] Il semble que le juge saisi de la motion a fondé sa décision sur une appréciation erronée : (1) de l'incidence de l'enregistrement dans le système d'enregistrement foncier; (2) des droits d'une acquéresse de bonne foi qui a acquis un bien-fonds ayant déjà fait la transition au nouveau système d'enregistrement foncier; et (3) de l'incidence de l'al. 71c) de la *Loi*. Il semble dire que la rectification est une nette possibilité, sinon une probabilité, dans les circonstances qui nous occupent en l'espèce.

[90] Ce sont les articles 68 à 72 et 79 de la *Loi* qui traitent de la rectification du registre des titres dans le système d'enregistrement foncier.

[91] Les paragraphes 79(3) et 79(6) sont particulièrement pertinents en l'espèce :

**Application for rectification**

**79(3)** Any person who desires rectification of the title register under section 70 or who is dissatisfied with a decision of the Registrar General or a registrar may make an application to the court stating the reason for the desired rectification or the grounds of dissatisfaction with the decision and the relief or remedy sought.

**No effect on prior registration**

**79(6)** An application to the court under this section shall not affect a disposition for valuable consideration made in good faith and registered before receipt of notice of the application by the registrar under subsection (5).

**Demande de rectification**

**79(3)** Quiconque veut faire rectifier le registre des titres en vertu de l'article 70 ou est insatisfait de la décision du registrateur général ou d'un registrateur, peut présenter une demande à la cour énonçant les raisons de sa demande de rectification, les motifs de son insatisfaction et le redressement recherché.

**Demande ne porte pas atteinte à un enregistrement antérieur**

**79(6)** Une demande présentée à la cour en vertu du présent article ne porte pas atteinte à la disposition faite de bonne foi, pour contrepartie valable, et enregistrée avant que le registrateur n'ait reçu l'avis de demande prévu au paragraphe (5).

[92] CG Group a acheté le bien-fonds dans le cadre d'une vente de bonne foi après que celui-ci avait été converti au système d'enregistrement foncier et avant d'être avisée de l'existence d'une quelconque instance engagée par les Girouard.

[93] Les articles 61, 70 et 71 et le par. 79(6) de la *Loi*, envisagés ensemble, disposent qu'en l'absence de fraude ou de mauvaise foi, l'acquéreur de bonne foi et à titre onéreux obtient un titre inattaquable sur un bien-fonds lorsque celui-ci est enregistré et la Cour ne pourra pas modifier ce titre.

[94] Le juge saisi de la motion semble s'être concentré sur l'al. 71c) de la *Loi*, aux termes duquel le juge a le pouvoir discrétionnaire d'ordonner la rectification (voir la décision, à la p. 5) :

(c) for any other reason, in any particular case it is considered that it would be unjust not to rectify the register against him.

c) pour quelque autre raison dans tout cas particulier où il serait injuste de ne pas rectifier le registre à son désavantage.

[95] Comme nous l'avons vu, l'art. 70 dispose que, sous réserve de l'art. 71, la Cour peut rendre une ordonnance enjoignant au registrateur de rectifier le registre des titres dans certains cas. Le paragraphe 70(2) dispose qu'une demande d'ordonnance adressée à la Cour doit être faite de la façon prescrite à l'article 79.

[96] L'article 71 dit également que le registre des titres ne peut pas être rectifié sauf si le propriétaire connaissait l'omission, la fraude ou l'erreur qui a donné lieu à la demande de rectification, a été l'auteur de ces irrégularités ou y a pris une part importante, si la disposition en sa faveur était nulle, ou s'il serait injuste, pour quelque autre raison, de ne pas rectifier le registre des titres.

[97] Toutefois, tout cela est assujéti à l'art. 79 qui dispose que quiconque veut faire rectifier le registre des titres en vertu de l'article 70 peut présenter une demande à la Cour. Or, le par. 79(6) dispose expressément qu'une demande ainsi présentée à la Cour ne porte pas atteinte à la disposition faite de bonne foi, pour contrepartie valable, et enregistrée avant que le registrateur n'ait reçu l'avis de demande prévu au paragraphe 79(5). Le paragraphe 79(5) dispose que dès qu'il a reçu l'avis prévu au paragraphe 79(4), le registrateur général doit inscrire l'avis dans le registre des titres.

[98] Pour dire les choses simplement, sauf si un avis donné conformément à la *Loi* est inscrit dans le registre des titres, aucune demande de rectification adressée à la Cour ne porte atteinte à la disposition faite de bonne foi, moyennant une contrepartie à titre onéreux, et enregistrée avant que l'avis de demande ne soit remis au registrateur.

[99] C'est précisément le cas en l'espèce. CG Group a acheté le bien-fonds de bonne foi et moyennant une contrepartie à titre onéreux à Seagull. Son intérêt dans le bien a été enregistré et un CPE délivré relativement à ce bien.

[100] Par conséquent, l'art. 16, le par. 61(1), et les art. 70, 71 et 79 de la *Loi* créent un régime en vertu duquel un propriétaire foncier lésé peut demander une rectification, mais sous réserve des droits des tiers innocents qui ont acheté le bien-fonds

moyennant une contrepartie à titre onéreux et dont le transfert a été enregistré avant le dépôt de la demande de rectification.

[101] Répétons que dans le cas qui nous occupe, les faits ne sont pas contestés – il n’y a en l’espèce aucune preuve d’une fraude quelconque commise pour le compte de CG Group. L’historique inscrit au registre des titres est clair. Dans l’affaire *Durrani*, par exemple, il y avait eu fraude. Au Nouveau-Brunswick toutefois, en l’absence de fraude, la partie innocente n’a pas droit à une rectification.

[102] Le paragraphe 61(1) de la *Loi* précise clairement que nonobstant toute règle contraire de droit ou d’*equity*, toute personne qui reçoit un transfert de bien-fonds enregistré du propriétaire du bien-fonds n’est pas, sauf en cas de fraude commise par cette personne, tenue de s’enquérir des circonstances dans lesquelles le propriétaire précédent a obtenu l’enregistrement. Le destinataire du transfert n’est pas non plus lié par une notification expresse, implicite ou établie par interprétation, portant sur un instrument non enregistré.

[103] Le paragraphe 61(2) souligne encore davantage la chose en précisant expressément que la connaissance de la part de toute personne qui reçoit un titre de l’existence d’un instrument ou d’un droit ou d’une réclamation non enregistré ne constitue pas par elle-même de la fraude. Le paragraphe 79(6) confirme qu’il ne peut y avoir rectification relativement à un transfert fait de bonne foi et moyennant une contrepartie.

[104] Pour toutes ces raisons, la décision du juge saisi de la motion selon laquelle CG Group, à titre d’entité destinataire du transfert de l’intérêt de Seagull dans le bien-fonds (lequel est un bien-fonds enregistré), pourrait avoir obtenu le bien-fonds en se trouvant assujettie à un covenant restrictif ou à un droit de passage comme le prétendent les Girouard, ou selon laquelle leur titre pourrait être susceptible de « rectification », est incorrecte. En ne faisant pas observer et en n’appliquant pas les dispositions fort claires de la *Loi*, en particulier le par. 79(6), le juge saisi de la motion a commis une erreur. Au

final, le juge saisi de la motion n'a pas rejeté l'action que les Girouard ont engagée contre CG Group et n'a pas ordonné la révocation du certificat d'affaire en instance déposé relativement au bien-fonds.

J. *L'indemnisation à laquelle les Girouard ont droit*

[105] L'article 73 de la *Loi* dispose que toute personne qui subit des dommages soit par suite d'une rectification ou d'une erreur ou d'une omission dans le registre qui n'est pas corrigée, soit par suite d'une erreur ou d'une omission dans un CPE, a le droit d'être indemnisée sauf dans certains cas, notamment lorsque le réclamant prétend avoir été dépossédé d'un intérêt dans le bien-fonds enregistré et que la *Loi* ne l'empêche pas d'intenter une action en recouvrement (voir l'al. 73(1)c)).

[106] Ce sont les Girouard qui prétendent qu'il y a une erreur ou une omission dans un CPE. Comme nous l'avons vu, les Girouard ne sauraient, par application de la *Loi*, obtenir une rectification. Il s'ensuit que ce sont les Girouard qui peuvent avoir droit à une indemnisation.

[107] Comme nous l'avons dit ci-dessus, le système d'enregistrement foncier, ainsi que le soulignent les décisions *McKinney* et *Durrani*, susmentionnées, est fondé sur l'observation de trois principes – les principes de l'exactitude, de l'exclusivité et de l'assurance. Le principe de l'assurance veut essentiellement que s'il y a erreur ou vice, et si l'application de la *Loi* fait subir une perte à une personne, cette personne est indemnisée au moyen du fonds d'assurance créé en vertu de la *Loi*. Dans le cas qui nous occupe, ce sont les Girouard qui pourraient avoir droit à une indemnisation. Ce n'est pas CG Group qui a le droit d'être indemnisée puisque son titre est protégé en vertu de la *Loi* comme nous l'avons vu ci-dessus.

[108] Voici ce que dit le juge saisi de la motion à la p. 2 de la décision :

[TRADUCTION]

J'estime qu'il serait déraisonnable, sauf si j'ai le sentiment

que la loi me lie les mains, si je ne vois pas d'autre façon que de – si je ne voyais pas d'autre façon que de rejeter l'action de M. Girouard, je serais enclin à accorder la rectification du – du certificat de propriété enregistrée, sachant que cela serait au – au – détriment de CG Group, oui, mais il faut déterminer, en l'espèce, qui va subir le contrecoup parmi des parties qui semblent être des parties innocentes. Est-ce CG Group ou tous les voisins des environs?

[109] En toute déférence, du fait des principes généraux qui régissent un régime d'enregistrement foncier, et des dispositions pertinentes de la *Loi*, il n'existe aucun pouvoir discrétionnaire en ce qui concerne la question de savoir qui va [TRADUCTION] « subir le contrecoup ».

[110] CG Group a obtenu un CPE indiquant qu'elle est la propriétaire enregistrée. De ce fait, CG Group est la propriétaire en fief simple, sous réserve uniquement des charges dont le registre des titres indique qu'elles sont enregistrées relativement au bien-fonds, le bien-fonds étant libre de tout autre grèvement, quel qu'il soit. Dans ces circonstances, il ne s'agit pas de savoir qui va [TRADUCTION] « subir le contrecoup » – les Girouard n'ont pas droit à la rectification. Si les Girouard peuvent établir qu'ils ont été lésés, ils seront la partie qui a droit à une indemnisation, pas CG Group. En ce sens, le juge saisi de la motion a commis une erreur de droit en concluant que si les Girouard ont été d'une façon ou d'une autre lésés (ou étaient [TRADUCTION] « innocents »), ils auraient droit à une rectification. Ils peuvent avoir droit à une indemnisation, mais pas à une rectification même s'ils sont [TRADUCTION] « innocents ».

K. *Le jugement sommaire*

[111] Il importe de souligner qu'il n'y a aucune question de fait à trancher qui serait en quoi que ce soit pertinente pour ce qui concerne les questions qui opposent les Girouard et CG Group. Les questions à trancher ressortissent uniquement à l'applicabilité des dispositions de la *Loi* à des faits connus. Malgré cela, le juge saisi de la motion a dit

avoir le sentiment que la motion était prématurée (p. 2, par. 21, de la décision) et que [TRADUCTION] « la motion était inutile » (p. 15, par. 34, de la décision). En toute déférence, le juge saisi de la motion a, là encore, commis une erreur.

[112] La règle 22.04(1)a) des *Règles de procédure* est maintenant libellée ainsi :

**22.04 Disposition of Motion**

**22.04 Décision sur la motion**

(1) The court shall grant summary judgment if

(1) La cour rend un jugement sommaire lorsqu'elle constate :

(a) the court is satisfied there is no genuine issue requiring a trial with respect to a claim or defence[.]

a) ou bien qu'une demande ou une défense ne soulève pas de véritable question en litige nécessitant la tenue d'un procès[.]

[113] La nouvelle règle rend la décision obligatoire s'il n'existe pas de véritable question en litige nécessitant la tenue d'un procès.

[114] J'estime qu'il n'y avait pas, en l'espèce, de véritable question en litige nécessitant la tenue d'un procès. Comme je l'ai souligné, les faits ne sont pas contestés et la Cour disposait et dispose toujours de toute la documentation nécessaire pour lui permettre de trancher la question qui oppose les Girouard et CG Group (laquelle question ressortit essentiellement à l'incidence de différentes dispositions de la *Loi*).

[115] Dans l'arrêt *Hryniak c. Mauldin*, 2014 CSC 7, [2014] 1 R.C.S. 87, la Cour suprême du Canada a examiné, notamment, une modification semblable apportée aux *Règles de procédure civile* de l'Ontario. La juge Karakatsanis a dit ce qui suit :

On reconnaît de plus en plus qu'un virage culturel s'impose afin de créer un environnement favorable à l'accès expéditif et abordable au système de justice civile. Ce virage implique que l'on simplifie les procédures préalables au procès et que l'on insiste moins sur la tenue d'un procès conventionnel et plus sur des procédures proportionnées et adaptées aux besoins de chaque affaire. L'équilibre entre la procédure et l'accès à la justice qu'établit notre système de justice doit en venir à refléter la réalité contemporaine et à

reconnaître que de nouveaux modèles de règlement des litiges peuvent être justes et équitables.

La requête en vue d'obtenir un jugement sommaire offre une occasion d'atteindre ces objectifs. À la suite du rapport de 2007 intitulé *Projet de réforme du système de justice civile : Résumé des conclusions et des recommandations* (le rapport Osborne), l'Ontario a modifié ses *Règles de procédure civile*, R.R.O. 1990, Règl. 194 (les *Règles* de l'Ontario ou les *Règles*) afin d'améliorer l'accès à la justice. Le présent pourvoi et le pourvoi connexe, *Bruno Appliance and Furniture, Inc. c. Hryniak*, 2014 CSC 8, portent sur l'interprétation correcte de la règle 20 (requête en jugement sommaire) modifiée.

Lorsqu'elle a interprété les dispositions de cette règle, la Cour d'appel de l'Ontario a accordé trop d'importance à la « pleine appréciation » que l'on peut faire de la preuve lors d'un procès conventionnel, étant donné que pareil procès ne constitue pas une solution de rechange réaliste pour la plupart des parties à un litige. À mon avis, la tenue d'un procès n'est pas nécessaire si une requête en jugement sommaire peut déboucher sur une décision juste et équitable, si elle offre un processus qui permet au juge de tirer les conclusions de fait nécessaires, d'appliquer les règles de droit à ces faits et si elle constitue, par rapport au procès, un moyen proportionné, plus expéditif et moins onéreux d'arriver à un résultat juste.

Je conclus à cette fin que les règles régissant les jugements sommaires doivent recevoir une interprétation large et propice à la proportionnalité et à l'accès équitable à un règlement abordable, expéditif et juste des demandes.  
[par. 2 à 5]

[116] La règle 20.04(2)a) en vigueur en Ontario est identique à la règle 22.04(1)a) en vigueur au Nouveau-Brunswick.

[117] La Cour a également dit ceci :

La requête en jugement sommaire doit être accueillie dans tous les cas où il n'existe pas de véritable question litigieuse nécessitant la tenue d'un procès (al. 20.04(2)a) des *Règles*). Pour exposer la façon de déterminer



l'existence d'une telle question, je m'attache aux objectifs et aux principes sous-jacents à la décision d'accueillir ou non une requête en jugement sommaire. Une telle façon de faire permet l'évolution naturelle de l'application de la règle, sinon les catégories de cas seront considérées comme des règles ou des conditions préalables qui risquent de nuire à la métamorphose du système en décourageant le recours au jugement sommaire.

[...]

Il n'existe pas de véritable question litigieuse nécessitant la tenue d'un procès lorsque le juge est en mesure de statuer justement et équitablement au fond sur une requête en jugement sommaire. Ce sera le cas lorsque la procédure de jugement sommaire (1) permet au juge de tirer les conclusions de fait nécessaires, (2) lui permet d'appliquer les règles de droit aux faits et (3) constitue un moyen proportionné, plus expéditif et moins coûteux d'arriver à un résultat juste.

[...]

Lors de l'audition d'une requête en jugement sommaire aux termes de la règle 20.04, le juge devrait en premier lieu décider, compte tenu uniquement de la preuve dont il dispose et *sans* recourir aux nouveaux pouvoirs en matière de recherche des faits, s'il existe une véritable question litigieuse nécessitant la tenue d'un procès. Il n'y aura pas de question de ce genre si la procédure de jugement sommaire lui fournit la preuve nécessaire pour trancher justement et équitablement le litige et constitue une procédure expéditive, abordable et proportionnée selon l'al. 20.04(2)a) des Règles. S'il semble y avoir une véritable question nécessitant la tenue d'un procès, le juge devrait alors déterminer si l'exercice des nouveaux pouvoirs prévus aux par. 20.04(2.1) et (2.2) des Règles écartera la nécessité d'un procès. Le juge peut exercer ces pouvoirs à son gré, pourvu que leur exercice ne soit pas contraire à l'intérêt de la justice. Leur exercice ne sera pas contraire à l'intérêt de la justice s'il aboutira à un résultat juste et équitable et permettra d'atteindre les objectifs de célérité, d'accessibilité économique et de proportionnalité, compte tenu du litige dans son ensemble. [par. 47, 49 et 66]

[118] L'affaire *O'Toole c. Peterson*, 2018 NBCA 8, [2018] A.N.-B. n° 14 (QL), a fourni à la Cour « une occasion de souligner certaines améliorations qui ont été apportées à la procédure de jugement sommaire par le remaniement de la règle 22 des *Règles de procédure* » (par. 1).

[119] Voici ce qu'a dit le juge Drapeau, juge en chef du Nouveau-Brunswick :

La règle 22 doit recevoir « une interprétation large et propice à la proportionnalité et à l'accès équitable à un règlement abordable, expéditif et juste des demandes » : *Hryniak c. Mauldin*, par. 5. Dans cet arrêt, la Cour suprême du Canada a souligné le fait « qu'un virage culturel s'impose afin de créer un environnement favorable à l'accès expéditif et abordable au système de justice civile » : par. 2. La Cour a ensuite insisté sur l'utilité des motions en jugement sommaire comme moyen d'atteindre de manière concrète cet objectif, qui reçoit un appui universel. [par. 2]

[120] Il a également affirmé ce qui suit : « Plutôt, son objectif est de parvenir, à l'intérieur du système accusatoire, à un règlement expéditif lorsqu'aucune question litigieuse afférente à une demande ou une défense n'exige la tenue d'un procès ».

[121] Le juge en chef Drapeau donne les explications suivantes :

Le critère d'absence de fondement n'apparaît nulle part dans notre nouvelle règle 22. Le critère applicable pour l'octroi d'un jugement sommaire est simplement celui de savoir s'il existe une véritable question en litige nécessitant la tenue d'un procès : règle 22.04(1)a) et *22 King Street Inc. et autre c. La Banque de Nouvelle-Écosse*, 2018 NBCA 16, au par. 15. Il est bien établi que le règlement des litiges civils suppose l'application de la norme de la prépondérance des probabilités. Puisque c'est l'auteur de la motion qui prétend qu'il n'y a aucune véritable question litigieuse nécessitant la tenue d'un procès, il ou elle a le fardeau de convaincre la cour que ce fait a été établi par prépondérance des probabilités. Cela décrit l'étendue de la charge de présentation et de persuasion de l'auteur de la motion. Les deux parties

doivent [TRADUCTION] « faire de leur mieux » (*Cannon c. Lange*, par. 23), la partie intimée devant [TRADUCTION] « jouer atout ou risquer de perdre » : *1061590 Ontario Ltd. c. Ontario Jockey Club*, [1995] O.J. No. 132 (C.A.) (QL), au par. 35. Comme l'a judicieusement signalé la juge Clendening dans *Gillis c. Law Society of New Brunswick et al.*, 2017 NBBR 12, [2017] A.N.-B. n° 283 (QL), les directives visant l'assouplissement de la procédure énoncées dans *Cannon c. Lange* [TRADUCTION] « conservent toute leur pertinence malgré les changements législatifs et jurisprudentiels ».

Qui plus est, la nouvelle règle 22 libère la procédure de jugement sommaire d'un grand nombre des contraintes en matière de preuve qui étaient inhérentes au libellé et à la philosophie sous-jacente de la règle antérieure. Elle élargit l'éventail des éléments de preuve admissibles.

[par. 68 et 69]

[122] J'estime que la motion était le mécanisme approprié pour en arriver à une décision juste et équitable sur le fond puisqu'il n'était nullement nécessaire de tirer des conclusions de fait. Notre Cour peut appliquer le droit aux faits. Cela constitue un moyen proportionné et plus expéditif d'atteindre un résultat juste et c'est aussi le moins coûteux.

[123] Pour dire les choses autrement, il n'y avait pas de véritable question en litige nécessitant la tenue d'un procès et, dans ces circonstances, le jugement sommaire doit être accordé. Le libellé de la règle 22.04(1)a) nous y oblige puisque le verbe « rend » y est employé.

[124] Comme nous l'avons vu, l'application correcte des dispositions de la *Loi* aux faits de la présente instance ne donne qu'un seul résultat – la demande que les Girouard ont introduite contre CG Group doit être rejetée et une ordonnance prescrivant la révocation du certificat d'affaire en instance déposé relativement au bien-fonds doit être rendue.

VI. Conclusion

[125] Compte tenu de ce qui précède, le juge saisi de la motion a commis une erreur de droit en concluant que les avocats qui exercent dans le domaine immobilier doivent effectuer une recherche de titre historique malgré l'existence d'un CPE et malgré le fait que le bien-fonds a déjà fait la transition au système d'enregistrement foncier. Il a commis une erreur en concluant que la rectification pourrait être une issue possible au procès et il a commis une erreur en ne rendant pas un jugement sommaire et en ne révoquant pas le certificat d'affaire en instance.

VII. Dispositif

[126] Pour ces motifs, je suis d'avis d'accueillir l'appel, d'annuler la décision du juge saisi de la motion, d'accorder le jugement sommaire et de révoquer le certificat d'affaire en instance. Je suis d'avis de condamner les Girouard à payer à CG Group des dépens de 1 000 \$ au titre de la procédure devant le tribunal d'instance inférieure et de 2 500 \$ au titre de l'appel.