



The Property Registry
A Special Operating Agency of the Province of Manitoba

Office d'enregistrement des titres et des instruments
Un organisme de service spécial de la Province du Manitoba

June 30, 2003

Le 30 juin 2003

To: All Clients of the Manitoba Land Titles System

À l'attention de : Tous les clients du Régime d'enregistrement des titres fonciers du Manitoba

Re: Mortgage by one joint tenant

Objet : Prise d'hypothèque par un tenant conjoint

Occasionally the Land Titles Office receives for registration a mortgage by one of several joint tenants. Based on a certain line of case authority the Land Titles Office has accepted these mortgages for registration but would refuse to permit mortgage sale or foreclosure without an additional court order or satisfactory evidence as to the interest held by that joint tenant.

Occasionnellement, l'Office d'enregistrement des titres et des instruments reçoit une demande d'enregistrement d'un ou plusieurs tenants conjoints. Étant donné certains précédents, l'Office d'enregistrement des titres et des instruments a accepté ces demandes d'enregistrement pour les hypothèques, mais il refuserait de permettre une vente ou une saisie hypothécaire sans autre ordonnance supplémentaire du tribunal ou une preuve satisfaisante quant à l'intérêt détenu par ce tenant conjoint.

As a second line of authority conflicts with the above and *The Real Property Act* has specific provisions regarding the requirements to sever a joint tenancy, a number of issues arise with the registration of such a mortgage. Issues include the question of whether the mortgage registration results in a severance of the joint tenancy or indeed whether the mortgage is registerable under *The Real Property Act*. The difficulty in determining the specific interest held by the joint tenant once the mortgage is registered or the mortgagee registers a transmission pursuant to mortgage sale or foreclosure proceedings also raises the issue of certainty of title.

Comme une deuxième tendance jurisprudentielle entre en conflit avec ce qui précède et que la *Loi sur les biens réels* comporte des dispositions précises concernant les exigences requises pour mettre fin à une tenance conjointe, l'enregistrement d'une telle hypothèque soulève plusieurs problèmes. Il s'agit entre autres de savoir si l'enregistrement de l'hypothèque entraîne la fin de la tenance conjointe ou si, en fait, l'hypothèque peut être enregistrée en vertu de la *Loi sur les biens réels*. La difficulté de déterminer avec précision l'intérêt détenu par le tenant conjoint une fois que l'hypothèque est enregistrée ou que le créancier hypothécaire enregistre une transmission à la suite d'une vente ou d'une saisie hypothécaire soulève aussi la question de la certitude du titre.

As there appears to be competing lines of authority resulting in uncertainty in the law surrounding this matter, the Land Titles Office would like to set out the practice that would be acceptable to permit registration while at the same time ensuring certainty of title.

Comme il semble y avoir plusieurs courants de pensée qui entraînent de l'incertitude dans la loi entourant cette question, l'Office d'enregistrement des titres et des instruments aimerait instaurer une pratique qui serait acceptable et qui permettrait l'enregistrement tout en assurant en même temps la certitude du titre.

On the registration of new mortgages by one of several joint tenants, the Land Titles Office will require that proof of service of a notice of intent to sever the joint tenancy be filed as evidence to the mortgage pursuant to section 79 of *The Real Property Act*. The notice will set out the interest claimed and be served on all other joint tenants at least 30 days prior to the registration of the mortgage.

Dès l'enregistrement de nouvelles hypothèques par un ou plusieurs tenants conjoints, l'Office d'enregistrement des titres et des instruments exigera que la preuve de la signification d'un avis d'intention de mettre fin à la tenance conjointe soit déposée comme preuve de l'hypothèque en vertu de l'article 79 de la *Loi sur les biens réels*. L'avis, qui précisera l'intérêt revendiqué, sera signifié à tous les autres tenants conjoints au moins 30 jours avant l'enregistrement de l'hypothèque.

In the event that an existing mortgage is registered that did not include the proof of service of the notice of intent to sever, the Land Titles Office would not permit a transmission to be registered in any mortgage sale or foreclosure proceeding until such time as a notice has been severed on the other joint tenants in accordance with section 79 of *The Real Property Act* or a court order is received setting out the interest of the parties and authority to proceed with the sale or foreclosure.

Dans le cas de l'enregistrement d'une hypothèque déjà existante qui ne comprend pas la preuve de la signification de l'avis d'intention de mettre fin, l'Office d'enregistrement des titres et des instruments n'autorisera pas l'enregistrement d'une transmission dans toute mesure de vente ou de saisie hypothécaire, tant qu'un avis n'aura pas été signifié aux autres tenants conjoints conformément à l'article 79 de la *Loi sur les biens réels*, ou qu'une ordonnance du tribunal définissant l'intérêt des parties et l'autorisation de procéder à la vente ou à la saisie n'aura pas été reçue.

Le registraire général et
Chef de l'exploitation,

R.M. Wilson
Registrar General and
Chief Operating Officer