

Rules For Mortgage Sale and Foreclosure Proceedings Under *The Real Property Act*

Notice of Exercising Power of Sale (NEPS)

1.01 The Notice referred to in subsection 134(1) of *The Real Property Act* shall be in Form A and shall be called Notice of Exercising Power of Sale.

1.02 The Notice of Exercising Power of Sale shall be signed by the mortgagee or the mortgagee's agent. An agent for the mortgagee signing the Notice of Exercising Power of Sale shall be identified as agent for the mortgagee under the agent's signature.

1.03 The Notice of Exercising Power of Sale is not required to be filed in the Land Titles Office prior to service but shall be filed before an application is made for an Order for Sale.

1.04 Where the registered owner of the land is an individual, the Notice of Exercising Power of Sale shall be served on the owner's spouse unless the land is not the owner's homestead.

1.05 The Notice of Exercising Power of Sale may be discharged by registration of a Discharge, in the form prescribed by regulation for land titles instruments, executed by the mortgagee or by the mortgagee's agent where that agent signed the Notice of Exercising Power of Sale.

Service

2.01 Where service is to be made by mail, the address shall be the registered address for service on record at the Land Titles Office as provided in section 73 of *The Real Property Act* and, at the person's last known address, if different.

2.02 Service by mail is effective on the second day after the date of mailing.

2.03 Where an owner of the land is bankrupt and title to the land has not issued to the Trustee in Bankruptcy, the registered owner of the land shall be served. Service of a Trustee in Bankruptcy who is not the registered owner and who has not filed a caveat is optional.

2.04 Where personal service on a caveator or on a claimant under a judgment, lien or other instrument registered under section 75 of *The Real Property Act* is required, personal service on the agent who signed the Caveat or Registration of Instrument Against Title (Form

Règles applicables aux procédures de vente hypothécaire et de forclusion visées par la *Loi sur les biens réels*

Avis de vente

1.01 L'avis mentionné au paragraphe 134(1) de la *Loi sur les biens réels* est rédigé au moyen de la formule A et est intitulé Avis de vente.

1.02 L'avis de vente est signé par le créancier hypothécaire ou son mandataire. Le mandataire qui signe l'avis de vente indique qu'il agit à ce titre sous sa signature.

1.03 Il n'est pas nécessaire de déposer l'avis de vente au bureau des titres fonciers avant la signification; toutefois, l'avis doit être déposé avant que ne soit présentée une demande d'ordre de vente.

1.04 L'avis de vente est signifié au conjoint du propriétaire inscrit du bien-fonds si le propriétaire est un particulier, à moins que le bien-fonds ne constitue pas a propriété familiale du propriétaire.

1.05 Il peut être donné mainlevée de l'avis de vente au moyen de l'enregistrement d'une mainlevée revêtant la forme prévue par règlement pour les instruments concernant les titres fonciers, laquelle mainlevée est signée par le créancier hypothécaire au par son mandataire, s'il a signé l'avis de vente.

Signification

2.01 Si la signification est faite par la poste, l'adresse correspond à l'adresse enregistrée aux fins de signification, telle qu'elle est indiquée dans les dossiers du bureau des titres fonciers comme le prévoit l'article 73 de la *Loi sur les biens réels*, ou à la dernière adresse connue du destinataire, si elle diffère.

2.02 La signification par la poste prend effet le deuxième jour suivant la date de mise à la poste.

2.03 Si un des propriétaires du bien-fonds est un failli et que le tire relatif au bien-fonds n'a pas été remis au syndic de faillite, le propriétaire inscrit du bien-fonds doit recevoir signification du document. Est facultative la signification au syndic de faillite qui n'est pas le propriétaire inscrit et qui n'a pas déposé de notification d'opposition.

2.04 Si est nécessaire la signification en mains propres à un opposant ou à un requérant selon un jugement, un privilège ou un autre instrument enregistré en vertu de l'article 75 de la *Loi sur les biens réels*, la signification en mains propres au mandataire

21) at the address for service set out therein will not be accepted as personal service on the caveator or claimant.

qui a signé la notification d'opposition ou l'enregistrement d'instrument touchant un titre (formule 21), à l'adresse de signification qui y est indiquée, ne constituera pas une signification en mains propres à l'opposant ou au requérant.

Application for Order for Sale (AFOS)

Demande d'ordre de vente

3.01 An application to the District Registrar to make an Order authorizing and empowering the mortgagee to sell the land may be filed in the Land Titles Office after one month after the date of the last service of the Notice of Exercising Power of Sale.

3.01 Une demande en vue de l'obtention d'un ordre du registraire de district autorisant le créancier hypothécaire à vendre le bien-fonds peut être déposée au bureau des titres fonciers après l'écoulement d'un mois suivant la dernière signification de l'avis de vente.

3.02 An application for Order for Sale shall be made using the Request form, shall indicate if the requested mode of sale is by public auction, private contract or both modes of sale. The following shall be attached as evidence:

3.02 La demande d'ordre de vente est faite au moyen de la formule de demande, indique si la vente doit se faire aux enchères, de gré à gré ou selon les deux modes à la fois et est accompagnée des preuves suivantes :

- a. Certified copy or Status of Title for the land subject to the mortgage dated after the registration of the Notice of Exercising Power of Sale;
- b. Current evidence of continuing default, based on personal knowledge and dated after one month after the date of last service of the Notice of Exercising Power of Sale;
- c. Evidence of Service of the Notice of Exercising Power of Sale, including, where the registered owner is an individual, evidence of service on the owner's spouse or current evidence that the owner has no spouse or that the land is not the owner's homestead;
- d.
 - i. Statutory Declaration, based on personal knowledge, required under subsection 142(1) of *The Real Property Act* for the purposes of *The Family Farm Protection Act* and stating that *The Farm Debt Review Act, R.S.C. 1985, c. 25* does or does not apply to the proceedings;
 - ii. If the land subject to the mortgage is farmland within the meaning of *The Family Farm Protection Act*, a certified copy of the court Order granting leave to the mortgagee to apply to the District Registrar for the Order for Sale should be attached;
 - iii. If *The Farm Debt Review Act* applies to the proceedings, evidence, based on personal knowledge, that the mortgagee has given the farmer notice as required by that Act, that at

- a. une copie certifiée conforme ou un état de titre certifié conforme du titre relatif au bien-fonds grevé par l'hypothèque, la date de la copie ou de l'état étant postérieure à l'enregistrement de l'avis de vente;
- b. une preuve actuelle du défaut continu fondée sur une connaissance directe et dont la date est postérieure de plus d'un mois à la dernière signification de l'avis de vente;
- c. une preuve de signification de l'avis de vente, y compris, si le propriétaire inscrit est un particulier, une preuve de signification à son conjoint ou une preuve actuelle que le propriétaire n'a pas de conjoint ou que le bien-fonds ne constitue pas sa propriété familiale;
- d.
 - i. a déclaration solennelle, fondée sur une connaissance directe, exigée en vertu du paragraphe 142(1) de la *Loi sur les biens réels* pour l'application de la *Loi sur la protection des exploitations agricoles familiales* et indiquant que la *Loi sur l'examen de l'endettement agricole, c. 25* des L.R. 1985 s'applique ou ne s'applique pas aux procédures,
 - ii. si le bien-fonds grevé par l'hypothèque est une terre agricole au sens de la *Loi sur la protection des exploitations agricoles familiales*, une copie certifiée conforme de l'ordonnance du tribunal permettant au créancier hypothécaire de demander au registraire de district un ordre de vente,
 - iii. si la *Loi sur l'examen de l'endettement agricole* s'applique aux procédures, une preuve, fondée sur une connaissance directe, que le créancier

least 15 business days have passed since the notice was given and that the mortgagee has not received notice that a stay of proceedings is in effect under that Act;

hypothécaire a donné à l'agriculteur l'avis exigé par cette loi, qu'au moins 15 jours ouvrables se sont écoulés depuis la remise de l'avis et que le créancier hypothécaire n'a pas été avisé qu'une suspension des recours est en vigueur sous le régime de cette même loi;

- e. If the requested mode of sale is by public auction or both modes:
- i. Auction advertisement - date and time of auction and amount of reserve bid, may be left blank; and
 - ii. Auction sale conditions - the amount of the reserve bid may be left blank.

- e. si la vente se fait aux enchères et de gré à gré ou aux enchères seulement :
- i. l'annonce relative à la vente aux enchères – l'espace réservé pour la date et le lieu de la vente ainsi que pour la mise à prix pouvant être laissé en blanc,
 - ii. les conditions de la vente aux enchères – l'espace réservé pour la mise à prix pouvant être laissé en blanc.

3.03 The auction sale advertisement shall include the following information in form satisfactory to the District Registrar:

3.03 L'annonce relative à la vente aux enchères comprend les renseignements suivants en une forme convenant au registraire de district :

- a. Civic address or information sufficient to identify the location of the land;
- b. Location of the auction sale;
- c. Title number;
- d. Additional information including:
 - i. Information regarding the type and use of the property (for example - vacant land, single family residence, condominium unit, duplex, hotel, ten suite apartment block, farmland, shopping centre);
 - ii. For residential property, the additional information may include approximate square footage, number of bedrooms and presence of garage. For farmland, the additional information may include total acreage and number of cultivated acres;
 - iii. Reference to the existence of outstanding property taxes and/or prior mortgages, if applicable.
- e. A place to insert the amount of the reserve bid, calculated in accordance with Rule 7 or a statement that the reserve bid will be announced at the auction.
- f. Name, address and phone number to contact to obtain a copy of the sale conditions or further information.

- a. l'adresse de voirie du bien-fonds ou des renseignements permettant d'établir son emplacement;
- b. le lieu de la vente aux enchères;
- c. le numéro du titre;
- d. des renseignements supplémentaires, y compris :
 - i. des renseignements concernant la nature et l'utilisation du bien (par exemple : bien-fonds vacant, résidence unifamiliale, condominium, duplex, hôtel, immeuble d'habitation comportant dix appartements, terre agricole, centre commercial),
 - ii. pour les biens résidentiels, le nombre approximatif de pieds carrés, le nombre de chambres et l'existence d'un garage et, pour les terres agricoles, la superficie totale et le nombre d'acres cultivés,
 - iii. une mention de l'existence d'impôts fonciers impayés ou d'hypothèques antérieures, s'il y a lieu;
- e. le montant de la mise à prix, lequel montant est calculé en conformité avec la règle 7, ou une déclaration portant que la mise à prix sera annoncée au moment de la vente aux enchères;
- f. le nom, l'adresse et le numéro de téléphone à composer pour obtenir une copie des conditions de la vente ou d'autres renseignements.

3.04 Auction sale conditions shall be in Form B. The interest rate payable by the auction sale purchaser on the balance of the purchase price shall not exceed the interest rate under the mortgage.

3.05 The Order for Sale and, if applicable, the approved auction advertisement completed to indicate the auction date and time and amount of the reserve bid, if applicable, shall be served on all persons previously served with the Notice of Exercising Power of Sale, by ordinary mail in accordance with Rule 2.01 at least 14 days before the date of the public auction or the date a private contract is submitted to the District Registrar for approval.

3.06 A mortgagee shall not enter into a private sale contract until after the District Registrar has made an Order for Sale authorizing and empowering the mortgagee to sell the land by private contract.

3.07 The Order for Sale shall be in Form C, D or E.

Application for Approval of Sale Price Only (Optional) (RSPA)

4.01 An application to the District Registrar for approval of sale price only may be made using the Request form attaching originals, notarial copies or other evidence satisfactory to the District Registrar of:

- i. the Agreement of Purchase and Sale; and
- ii. two valuations of fair market value in accordance with Rule 6, and dated or updated to within two months of the date of the Agreement of Purchase and Sale.

4.02 An application for a District Registrar's Sale Price Approval is optional. The District Registrar's Sale Price Approval is not an Order allowing or approving the private sale.

4.03 The Order Approving Sale Price shall be in Form F.

4.04 The District Registrar's Approval of Sale Price expires six months after the date of the earliest valuation.

Application for District Registrar's Approval of Private Sale (MSREQ)

5.01 No application for approval of a private contract shall be made unless the District Registrar has made an Order for Sale authorizing and empowering the mortgagee to sell the land by private contract.

3.04 Les conditions de la vente aux enchères sont rédigées au moyen de la formule B. Le taux d'intérêt payable par l'adjudicataire sur le reste du prix d'achat ne peut excéder le taux d'intérêt de l'hypothèque.

3.05 L'ordre de vente et, s'il y a lieu, l'annonce relative à la vente aux enchères approuvée et indiquant la date et l'heure à laquelle elle doit se tenir ainsi que le montant de la mise à prix, s'il y a lieu, sont signifiés aux personnes qui ont reçu signification de l'avis de vente, par courrier ordinaire en conformité avec la règle 2.01, au moins 14 jours avant la date de la vente aux enchères ou la date de présentation d'un contrat de vente de gré à gré au registraire de district pour son approbation.

3.06 Le créancier hypothécaire ne peut conclure un contrat de vente de gré à gré avant que le registraire de district n'ait donné un ordre de vente l'autorisant à vendre le bien-fonds de cette façon.

3.07 L'ordre de vente est rédigé au moyen de la formule C, D ou E.

Demande d'approbation du prix de vente seulement (facultatif)

4.01 On peut présenter une demande d'approbation du prix de vente seulement au registraire de district au moyen de la formule de demande en y joignant les originaux, les copies notariées ou les autres preuves que le registraire de district juge satisfaisantes concernant :

- i. l'accord d'achat et de vente,
- ii. deux évaluations de la juste valeur marchande en conformité avec la règle 6, dont la date ou la mise à jour remonte à au plus deux mois de la date de l'accord d'achat et de vente.

4.02 La demande d'approbation du prix de vente est facultative. L'approbation du prix de vente par le registraire de district ne constitue pas un ordre autorisant ou approuvant la vente de gré à gré.

4.03 L'ordre d'approbation du prix de vente est rédigé au moyen de la formule F.

4.04 L'approbation du prix de vente cesse d'avoir effet six mois après la date de la première évaluation.

Demande d'approbation d'une vente de gré à gré

5.01 Il est interdit de présenter une demande d'approbation d'un contrat de vente de gré à gré avant que le registraire de district n'ait donné un ordre de vente autorisant le créancier hypothécaire à vendre

le bien-fonds de gré à gré.

5.02 To apply for a District Registrar's Approval of a Private Contract, the following shall be filed in series:

- a. Request form with the following attached:
 - i. If an Order Approving Sale Price has not been obtained, originals, notarial copies or other evidence satisfactory to the District Registrar of:
 - 1. Agreement of Purchase and Sale - where the transferee in the Transfer under Power of Sale is a nominee or assignee of the purchaser or corporation incorporated by the purchaser, the District Registrar will not approve the sale; and
 - 2. Two valuations of fair market value in accordance with Rule 6;
 - ii. Evidence of bona fides from the mortgagee and purchaser indicating that:
 - 1. The mortgagee and the purchaser are not connected in any way;
 - 2. The mortgagee and the purchaser are dealing at arm's length; and
 - 3. The proposed sale is bona fide and for valuable consideration;
 - iii. Evidence from the mortgagee, based on personal knowledge that at the time of the registration of the application to approve the private sale, the mortgage is still in default;
 - iv. Evidence of service of the Order for Sale;
 - v. If the Order for Sale authorized sale by either public auction or private contract, evidence as to whether the auction has been advertised or the advertisement served. If the auction has been advertised or the advertisement served, but the auction has not yet been held, evidence shall be attached of service of a Notice that a private contract is being submitted to the District Registrar for approval in accordance with Rule 5.03.;
 - vi. If a Notice of Application for Order of Foreclosure/Final Notice to Redeem has issued, evidence as to whether same has been served. If the Notice

5.02 La personne qui demande l'approbation du registraire de district concernant un contrat de vente de gré à gré dépose en série :

- a. la formule de demande accompagnée des documents suivants :
 - i. si l'ordre d'approbation du prix de vente n'a pas été obtenu, les originaux, les copies notariées ou les autres preuves que le registraire de district juge satisfaisantes concernant :
 - 1. l'accord d'achat et de vente – si le destinataire du transfert découlant du pouvoir de vente est une personne désignée par l'acheteur, son cessionnaire ou une personne morale constituée par lui, le registraire de district n'approuvera pas la vente,
 - 2. deux évaluations de la juste valeur marchande en conformité avec la règle 6,
 - ii. une preuve de la bonne foi du créancier hypothécaire et de l'acheteur indiquant que :
 - 1. le créancier hypothécaire et l'acheteur ne sont liés s'aucune façon,
 - 2. le créancier hypothécaire traite sans lien de dépendance,
 - 3. la vente projetée est une vente véritable et est faite contre valeur,
 - iii. une preuve provenant du créancier hypothécaire, fondée sur une connaissance directe et indiquant qu'au moment de l'enregistrement de la demande d'approbation de la vente de gré à gré le défaut de paiement de l'hypothèque se poursuit,
 - iv. une preuve de signification de l'ordre de vente,
 - v. si l'ordre de vente a autorisé une vente aux enchères ou de gré à gré, une preuve indiquant si la vente aux enchères a été annoncée ou si l'annonce a été signifiée; si la vente aux enchères a été annoncée ou si l'annonce a été signifiée, mais que la vente n'ait pas encore eu lieu, on doit joindre une preuve de signification d'un avis mentionnant qu'un contrat de vente de gré à gré est présenté au registraire de district pour son approbation en conformité avec la règle 5.03,
 - vi. si un avis de demande d'ordre de foreclosure (avis de rachat) est donné, une preuve indiquant s'il a été signifié; dans l'affirmative, est

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>has been served, evidence shall be attached of service on all parties who were served with the Notice of Application for Order of Foreclosure/Final Notice to Redeem of a Notice that a private contract is being submitted to the District Registrar for approval in accordance with Rule 5.03;</p> <p>vii. Final Order of Foreclosure, if it has issued but not been registered;</p> <p>viii. Completed mortgage sale conditions, evidence of auction sale adjournment(s), if any, and evidence of publication and service of auction sale advertisement if an unsuccessful auction was held.</p> <p>b. Transfer under Power of Sale executed by the mortgagee. The transferee shown on the transfer under Power of Sale must be the purchaser named in the Agreement of Purchase and Sale or the purchaser named in the Agreement of Purchase and Sale and the purchaser's spouse, provided evidence is given that the additional party is the purchaser's spouse.</p> <p>c. Transmission signed by the purchaser.</p> | <p>jointe une preuve de signification, à toutes les parties qui ont reçu signification de l'avis, d'un avis portant qu'un contrat de vente de gré à gré est présenté au registraire de district pour son approbation en conformité avec la règle 5.03,</p> <p>vii. l'ordre définitif de forclusion, s'il a été donné mais n'a pas été enregistré,</p> <p>viii. les conditions de la vente hypothécaire, une preuve de tout ajournement de la vente aux enchères, s'il y a lieu, et une preuve de la publication et de la signification de l'annonce relative à la vente aux enchères, si une telle vente s'est avérée infructueuse;</p> <p>b. l'acte de transfert découlant du pouvoir de vente, signé par le créancier hypothécaire; le destinataire du transfert mentionné sur l'acte de transfert doit être l'acheteur nommé dans l'accord d'achat et de vente ou l'acheteur nommé dans cet accord et son conjoint, pourvu que soit remise une preuve portant que la partie additionnelle est le conjoint de l'acheteur;</p> <p>c. l'acte de transmission signé par l'acheteur.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

5.03 A Notice that a private contract is being submitted to the District Registrar for approval shall be in Form G, or such other form satisfactory to the District Registrar. It shall be served on all persons served with the Notice of Exercising Power of Sale, Order for Sale, auction sale advertisement, if applicable and Notice of Application for Order of Foreclosure/Notice to Redeem, if applicable, by ordinary mail in accordance with Rule 2.01 at least 14 days prior to the registration of the Application for Approval of Private Sale.

5.03 L'avis portant qu'un contrat de gré à gré est présenté au registraire de district pour son approbation est rédigé au moyen de la formule G ou de toute autre formule que le registraire de district juge satisfaisante. Il est signifié à toutes les personnes qui ont reçu signification de l'avis de vente, de l'ordre de vente, de l'annonce relative à la vente aux enchères, s'il y a lieu, et de l'avis de demande d'ordre de forclusion (avis de rachat), s'il y a lieu, par courrier ordinaire en conformité avec la règle 2.01 au moins 14 jours avant l'enregistrement de la demande d'approbation de la vente de gré à gré.

Valuations

Évaluations

6.01 One appraisal and one opinion of the fair market value of the land are required. Each shall be dated or updated to within two months of the date of the Agreement of Purchase and Sale and within six months of the date the application for District Registrar's Approval of Private Sale is submitted for registration.

6.01 On doit déposer une évaluation et une opinion quant à la juste valeur marchande du bien-fonds, la date ou la mise à jour de l'évaluation et de l'opinion ne devant pas remonter à plus de deux mois de la date de l'accord d'achat et de vente et à plus de six mois de la date à laquelle la demande d'approbation de la vente de gré à gré est présentée pour enregistrement.

6.02 The appraisal/opinion of value shall be provided by a party who:

6.02 L'évaluation et l'opinion concernant la valeur sont fournies par une partie qui :

- a. is independent from the mortgagee;

- a. est indépendante du créancier hypothécaire;

- b. is independent from the purchaser;
- c. is independent from any listing/selling agent and broker for the property;
- d. has reasonable experience with the type of property being sold and is reasonably familiar with sales of the property type in the area in which the property is located;
- e. has attended at the property.

Each appraisal/opinion of value shall include information satisfactory to the District Registrar regarding the above.

6.03 The District Registrar must be satisfied that the parties providing the two valuations are independent of each other.

6.04 The appraisal/opinion should not contain conditions or restrictions that would not allow the District Registrar to use the appraisal/opinion of value in mortgage sale proceedings. Restrictions or conditions in appraisals/opinions of value should not prohibit publication by Land Titles as these documents will be filed in Land Titles and become part of the public land titles records, available for search. If an appraisal/opinion of value contains such conditions or restrictions, a waiver of same shall also be included.

6.05 For single family residential/duplex /triplex/individual condominium units, the appraiser may have AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute), CRA (Canadian Residential Appraiser) or MVA (Market Value Appraiser) designations.

6.06 For all other properties, including commercial properties and farms, the appraiser shall have AACI designation.

6.07 The District Registrar has discretion to vary appraisal/opinion requirements to take into account special circumstances such as the difficulty of obtaining appraisals or opinions of value in remote areas.

6.08 The District Registrar has discretion to require additional evidence.

- b. est indépendante de l'acheteur;
- c. est indépendante de tout agent de listage ou de vente et de tout courtier à l'égard de la propriété;
- d. a une expérience raisonnable relativement au type de propriété vendu et a une connaissance suffisante des ventes concernant ce type de propriété dans la région où la propriété est située;
- e. a vu la propriété.

L'évaluation et l'opinion concernant la valeur contiennent des renseignements satisfaisants pour le registraire de district en ce qui a trait aux éléments mentionnés ci-dessus.

6.03 Le registraire de district doit être convaincu que les parties qui fournissent les deux évaluations sont indépendantes l'une de l'autre.

6.04 L'évaluation et l'opinion ne devraient pas contenir de conditions ou de restrictions qui empêcheraient le registraire de district de les utiliser dans des procédures de vente hypothécaire. Les restrictions ou les conditions qui figurent dans ces documents ne devraient pas interdire leur publication par le bureau des titres fonciers étant donné qu'ils seront déposés à ce bureau et feront partie des dossiers accessibles au public. Si une évaluation ou une opinion contient de telles conditions ou restrictions, une renonciation à ces mêmes conditions ou restrictions doit également être incluse.

6.05 Pour les résidences unifamiliales, les duplex, les triplex et les unités de condominium individuelles, l'évaluateur peut porter l'une ou l'autre des désignations suivantes : AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute), CRA (Canadian Residential Appraiser), ou MVA (Market Value Appraiser).

6.06 Pour les autres propriétés, y compris les propriétés commerciales et les exploitations agricoles, l'évaluateur doit porter la désignation AACI.

6.07 Le registraire de district peut modifier les exigences applicables aux évaluations et aux opinions afin qu'il soit tenu compte de circonstances particulières, telles que la difficulté d'obtenir des évaluations ou des opinions concernant la valeur de biens dans les régions éloignées.

6.08 Le registraire de district peut exiger des preuves supplémentaires.

Auction Sale

7.01 For auction sale, the mortgagee shall establish a reserve bid.

7.02 Where the amount of the moneys secured by the mortgage plus expenses occasioned by the sale is less than the fair market value of the land, the reserve bid shall not exceed the moneys secured by the mortgage plus expenses occasioned by the sale.

7.03 Where the amount of the moneys secured by the mortgage plus expenses occasioned by the sale is more than the fair market value of the land, the mortgagee may set the reserve bid at the moneys secured by the mortgage plus expenses occasioned by the sale or at a specific amount determined by the mortgagee that is less than the moneys secured by the mortgage plus expenses occasioned by the sale and is reasonable in the circumstances.

7.04 The amount of the reserve bid shall be announced at the start of the auction.

7.05 A copy of the auction sale conditions shall be available for public view at the place where the auction is scheduled to take place prior to the auction.

Adjournment of Auction Sale

8.01 An advertised auction may be adjourned twice provided:

- a. The new date is announced at the adjourned auction; and
- b. The total (combined) length of the adjournment(s) does not exceed six weeks.

8.02 After two adjournments, or when the total (combined) length of the adjournment(s) will exceed six weeks from the first scheduled date or when an advertised auction is cancelled:

- a. An announcement shall be made at the adjourned/cancelled auction that the auction will be re-advertised;
- b. The auction advertisement showing the new date shall be re-advertised in the same manner as the original advertisement at least 14 days before the new auction date; and
- c. The advertisement showing the new date shall be served at least 14 days before the new auction date on all persons previously served with the Notice of

Vente aux enchères

7.01 Pour la vente aux enchères, le créancier hypothécaire établit une mise à prix.

7.02 Si les sommes garanties par l'hypothèque, auxquelles sont ajoutées les dépenses occasionnées par la vente, sont inférieures à la juste valeur marchande du bien-fonds, la mise à prix ne peut excéder le total de ces sommes et de ces dépenses.

7.03 Si les sommes garanties par l'hypothèque, auxquelles sont ajoutées les dépenses occasionnées par la vente, sont supérieures à la juste valeur marchande du bien-fonds, la mise à prix peut correspondre au total de ces sommes et de ces dépenses ou à un montant précis déterminé par le créancier hypothécaire, qui est inférieur au total de ces mêmes sommes et de ces mêmes dépenses et qui est raisonnable dans les circonstances.

7.04 Le montant de la mise à prix est annoncé au début de la vente aux enchères.

7.05 Une copie des conditions de la vente aux enchères est mise à la disposition du public à l'endroit où la vente doit avoir lieu, avant celle-ci.

Ajournement de la vente aux enchères

8.01 On peut ajourner deux fois une vente aux enchères qui a été annoncée si :

- a. la nouvelle date est annoncée au moment de la vente ajournée;
- b. la durée totale de l'ajournement (des ajournements) ne dépasse pas six semaines.

8.02 Après deux ajournements, ou si la durée totale de l'ajournement (des ajournements) dépasse six semaines à partir de la date fixée en premier lieu ou encore si la vente aux enchères annoncée est annulée :

- a. est faite au moment de la vente aux enchères ajournée ou annulée une déclaration indiquant que cette vente sera de nouveau annoncée;
- b. l'annonce relative à la vente aux enchères et indiquant la nouvelle date paraît de nouveau de la même façon que l'annonce initiale, au moins 14 jours avant la date de la nouvelle vente aux enchères;
- c. l'annonce indiquant la nouvelle date est signifiée au moins 14 jours avant la date de la nouvelle vente aux enchères à tous ceux qui ont reçu

Exercising Power of Sale, Order for Sale and previous auction sale advertisement, by ordinary mail in accordance with Rule 2.01.

signification de l'avis de vente, de l'ordre de vente et de l'annonce antérieure relative à la vente aux enchères, par courrier ordinaire en conformité avec la règle 2.01.

8.03 Where completed mortgage sale conditions and Evidence of Service of Auction Sale Advertisement are submitted to the District Registrar (Application for Approval of Private Sale after abortive auction, registration of Transfer and Transmission to complete Auction Sale, Application for Foreclosure), the declaration proving publication shall include evidence as to the number and length of auction sale adjournments and cancellations, if any, and announcements made at adjourned/cancelled auctions as required by Rule 8.01(a) and 8.02(a). If the auction advertisement was re-advertised, a copy of each advertisement shall be attached. If the auction advertisement was re-served as required by 8.02, the Affidavit of Service of the auction sale advertisement shall include evidence of the original service and subsequent service.

8.03 Si les conditions de la vente hypothécaire et la preuve de signification de l'annonce relative à la vente aux enchères sont présentées au registraire de district (demande d'approbation d'une vente de gré à gré après une vente aux enchères infructueuse, enregistrement d'un transfert et d'une transmission afin de parfaire la vente aux enchères, demande de forclusion), la déclaration prouvant la publication comporte une preuve du nombre et de la durée des ajournements et des annulations relatifs à la vente aux enchères, s'il y a lieu, ainsi que de toute déclaration faite au moment de la vente ajournée ou annulée, conformément aux alinéas 8.01a) et 8.02a). Si la vente aux enchères a été annoncée plus d'une fois, une copie de chaque annonce doit être jointe à la déclaration. Si l'annonce a été signifiée de nouveau conformément à la règle 8.02, l'affidavit de signification de cette annonce doit comprendre une preuve de la signification initiale et de la signification subséquente.

Transfer After Successful Auction (TPS)

Transfert après une vente aux enchères fructueuse

9.01 To transfer title to the purchaser from a successful auction, the following shall be filed:

9.01 Pour que le titre soit transféré à l'acheteur après une vente aux enchères fructueuse, les documents suivants doivent être déposés :

- a. Transfer under Power of Sale executed by the mortgagee. The transferee shown on the transfer must be the purchaser named in the completed mortgage sale conditions or that purchaser and his/her spouse, provided evidence is given that the additional party is the purchaser's spouse. The following shall be attached as schedules to the Transfer Under Power of Sale;
 - i. Mortgage sale conditions, Affidavit of Publication and Declaration of Auctioneer, all duly executed;
 - ii. Evidence of Service of the Order for Sale and advertisement;
 - iii. Evidence of all adjournment(s) or cancellation of an auction;
 - iv. Evidence of bona fides from the mortgagee and purchaser indicating that:
 - A. the mortgagee and the purchaser are not connected in any way and are dealing at arm's length;
 - B. the sale is bona fide and for

- a. l'acte de transfert découlant du pouvoir de vente, signé par le créancier hypothécaire; le destinataire du transfert mentionné sur l'acte de transfert doit être l'acheteur nommé dans les conditions de vente hypothécaire ou cet acheteur et son conjoint, pourvu que soit remise une preuve indiquant que la partie additionnelle est le conjoint de l'acheteur; les documents suivants sont joints à titre d'annexes au transfert :
 - i. les conditions de vente hypothécaire, l'affidavit de publication et la déclaration du commissaire-priseur, dûment signés,
 - ii. la preuve de signification de l'ordre de vente et de l'annonce,
 - iii. la preuve des ajournements ou des annulations relatifs à la vente aux enchères,
 - iv. une preuve de la bonne foi du créancier hypothécaire et de l'acheteur indiquant que :
 - A. le créancier hypothécaire et l'acheteur ne sont liés d'aucune façon et traitent sans lien de dépendance,
 - B. la vente est une vente

- | | | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | valuable consideration; | | véritable et est faite contre valeur, |
| v. | Evidence from the mortgagee, based on personal knowledge, that the mortgage was in default when the auction was held; | v. | une preuve provenant du créancier hypothécaire, fondée sur une connaissance directe et indiquant qu'au moment où la vente aux enchères a eu lieu il y avait défaut de paiement de l'hypothèque; |
| b. | Transmission signed by the transferee in the Transfer Under Power of Sale. | b. | l'acte de transmission signé par le destinataire du transfert découlant du pouvoir de vente. |

**Application for Foreclosure/
Final Notice to Redeem (AFOF)**

10.01 An Application for Foreclosure/ Final Notice to Redeem under subsection 138(2) of *The Real Property Act* shall be made using the Request form and shall contain the following evidence:

- a. Date of default, which, for a *Real Property Act* mortgage, must be at least 6 months prior to the application and one year in other cases;
- b. Current evidence of continuing default, based on personal knowledge;
- c. Evidence of service of the Order for Sale and auction sale advertisement(s). If the auction advertisement was re-served as required by Rule 8.02, the evidence shall include evidence of the original and subsequent service of the auction advertisement;
- d. Evidence that the land has been offered for sale at public auction, including the date and place of the auction and that the sale was declared abortive as there were no bids at the auction or that the amount of the highest bid at the auction sale was not sufficient to satisfy the monies secured by the mortgage, together with the expenses occasioned by the sale;
- e. Auction sale conditions, with executed declaration of auctioneer and declaration proving publication. The declaration proving publication shall include evidence as to the number and length of auction sale adjournments, if any. If the auction advertisement was re-advertised, a copy of each advertisement shall be attached;
- f. Evidence, based on personal knowledge, required under *The Real Property Act* for the purposes of *The Family Farm Protection Act* and, if the land subject to the mortgage is farm land within the

Demande de forclusion

10.01 La demande de forclusion visée au paragraphe 138(2) de la *Loi sur les biens réels* est faite au moyen de la formule de demande et contient les preuves suivantes:

- a. la date de défaut, cette date devant, dans le cas d'une hypothèque visée par la *Loi sur les biens réels*, être antérieure d'au moins six mois à la demande et antérieure d'au moins un an à celle-ci dans les autres cas;
- b. une preuve actuelle du défaut continu fondée sur une connaissance directe;
- c. une preuve de signification de l'ordre de vente et de l'annonce relative à la vente aux enchères; si l'annonce a été signifiée de nouveau comme l'exige la règle 8.02, est également produite la preuve de sa signification initiale et de sa signification subséquente;
- d. une preuve que le bien-fonds a été mis en vente aux enchères, y compris la date et le lieu de la vente, et que la vente a été déclarée infructueuse étant donné qu'il n'y a eu aucune enchère lors de la vente ou que le montant de l'enchère la plus élevée ne permettait pas de régler les sommes garanties par l'hypothèque ainsi que les dépenses occasionnées par la vente;
- e. les conditions de la vente aux enchères, accompagnées d'une . déclaration signée du commissaire-priseur et d'une déclaration prouvant la publication; cette dernière déclaration doit comporter des preuves quant au nombre d'ajournements de la vente aux enchères et à leur durée; si la vente a été annoncée de nouveau, une copie de chaque annonce doit être jointe à la demande;
- f. une preuve, fondée sur une connaissance directe, exigée en vertu de la *Loi sur les biens réels* pour l'application de la *Loi sur la protection des exploitations agricoles familiales*

meaning of The Family Farm Protection Act, certified copy of the Court Order granting leave to the mortgagee under The Family Farm Protection Act to apply to the District Registrar for the Order of Foreclosure.

- g. Evidence, based on personal knowledge, that The Farm Debt Review Act does or does not apply to the proceedings and, if that Act does apply, that the mortgagee has given the farmer notice as required by that Act, at least 15 business days have passed since the notice was given and that the mortgagee has not received notice that a stay of proceedings is in effect under that Act.
- h. The civic address of the land, if there is one, based on information and belief.

Final Notice to Redeem

11.01 The Final Notice to Redeem under section 138(3) of *The Real Property Act* shall be in Form H.

Application for Issue of Order of Foreclosure RFOF)

12.01 An application to the District Registrar for the issue of an Order of Foreclosure under subsection 139(2) of *The Real Property Act* may be filed in the Land Titles Office after one month after the date of the last service of the Notice of Application for Order of Foreclosure/Final Notice to Redeem.

12.02 An application for the issue of an Order of Foreclosure under subsection 139(2) of *The Real Property Act* shall be made using the Request form, and shall contain the following:

- a. Current evidence of continuing default, based on personal knowledge and dated after one month after the date of last service of the Notice of Application for Order of Foreclosure/Notice to Redeem;
- b. Evidence of service of the Notice of Application for Order of Foreclosure/Notice to Redeem and, where the registered owner is an individual, evidence of service on the spouse of the registered owner or current evidence that the owner has no spouse or that the land is not homestead.

et, si le bien-fonds visé par l'hypothèque est une terre agricole au sens de cette loi, une copie certifiée conforme de l'ordonnance judiciaire autorisant le créancier hypothécaire visé par cette même loi à demander au registraire de district l'ordre de forclusion;

- g. une preuve, fondée sur une connaissance directe, que la *Loi sur l'examen de l'endettement agricole* s'applique ou ne s'applique pas aux procédures et, si cette loi s'applique, que le créancier hypothécaire a donné à l'agriculteur l'avis exigé par cette loi, qu'au moins 15 jours ouvrables se sont écoulés depuis la remise de l'avis et que le créancier hypothécaire n'a pas été avisé qu'une suspension des recours est en vigueur sous le régime de cette même loi;
- h. l'adresse de voirie du bien-fonds, s'il y a lieu, fondée sur des renseignements et des convictions personnelles.

Avis de rachat

11.01 L'avis de rachat visé au paragraphe 138(3) de la *Loi sur les biens réels* est rédigé au moyen de la formule H.

Demande d'ordre de forclusion

12.01 Une demande présentée au registraire de district en vue de l'obtention de l'ordre de forclusion visé au paragraphe 139(2) de la *Loi sur les biens réels* peut être déposée au bureau des titres fonciers après l'écoulement d'un mois suivant la dernière signification de l'avis de demande d'ordre de forclusion (avis de rachat).

12.02 La demande en vue de l'obtention de l'ordre de forclusion visé au paragraphe 139(2) de la *Loi sur les biens réels* est faite au moyen de la formule de demande et est accompagnée des preuves suivantes:

- a. une preuve actuelle du défaut continu fondée sur une connaissance directe et dont la date est postérieure de plus d'un mois à la dernière signification de l'avis de demande d'ordre de forclusion (avis de rachat);
- b. une preuve de signification de l'avis de demande d'ordre de forclusion (avis de rachat) et, si le propriétaire inscrit est un particulier, une preuve de signification à son conjoint ou une preuve actuelle que le propriétaire n'a pas de conjoint ou que le bien-fonds ne constitue pas sa propriété familiale.

12.03 The Order of Foreclosure shall be on Form I.

12.03 L'ordre de forclusion est rédigé au moyen de la formule I.

Application to Register Order of Foreclosure (FOF)

Demande d'enregistrement d'un ordre de forclusion

13.01 To register an Order of Foreclosure, file in series:

13.01 Afin de faire enregistrer un ordre de forclusion, il faut déposer en série:

- a. the original Order of Foreclosure;
- b. Transmission Form signed by the mortgagee, including evidence, based on personal knowledge, of continuing default.

- a. l'ordre initial de forclusion;
- b. la formule de transmission signée par le créancier hypothécaire, y compris une preuve du défaut continu fondée sur une connaissance directe.