

**CONSOLIDATION OF DEVOLUTION
OF REAL PROPERTY ACT**
R.S.N.W.T. 1988,c.D-5

AS AMENDED BY

R.S.N.W.T. 1988,c.8(Suppl.)

In force July 19, 1993;

SI-008-93

S.N.W.T. 1997,c.8

**Note: see s.9(3) of S.N.W.T. 1997,c.8 for
transitional provisions.**

**CODIFICATION ADMINISTRATIVE
DE LA LOI SUR LA
DÉVOLUTION DES BIENS
IMMOBILIERS**
L.R.T.N.-O. 1988, ch. D-5

MODIFIÉE PAR

L.R.T.N.-O. 1988, ch. 8 (Suppl.)

En vigueur le 19 juillet 1993;

TR-008-93

L.T.N.-O. 1997, ch. 8

**Nota : voir art. 9(3) des L.T.N.-O. 1997, ch. 8,
pour les dispositions transitoires.**

This consolidation is not an official statement of the law. It is an office consolidation prepared for convenience only. The authoritative text of statutes can be ascertained from the *Revised Statutes of the Northwest Territories, 1988* and the Annual Volumes of the Statutes of the Northwest Territories (for statutes passed before April 1, 1999) and the Statutes of Nunavut (for statutes passed on or after April 1, 1999).

La présente codification administrative ne constitue pas le texte officiel de la loi; elle n'est établie qu'à titre documentaire. Seules les lois contenues dans les *Lois révisées des Territoires du Nord-Ouest (1988)* et dans les volumes annuels des Lois des Territoires du Nord-Ouest(dans le cas des lois adoptées avant le 1^{er} avril 1999) et des Lois du Nunavut (dans le cas des lois adoptées depuis le 1^{er} avril 1999) ont force de loi.

DEVOLUTION OF REAL PROPERTY ACT

LOI SUR LA DÉVOLUTION DES BIENS IMMOBILIERS

Definitions

1. In this Act,

"Court" means the Supreme Court; (*tribunal*)

"mentally incompetent person" means a person in respect of whom there is in effect

- (a) a trusteeship order or a declaration of mental incompetence made under the *Guardianship and Trusteeship Act*, or
- (b) a certificate of mental incompetence issued under the *Mental Health Act*; (*incapable mental*)

"personal representative" means the executor, original or by representation, or administrator of a deceased person; (*représentant personnel*)

"Public Trustee" means the person appointed as Public Trustee under the *Public Trustee Act*. (*curateur public*)
S.N.W.T. 1997,c.8,s.9(2).

Devolution of real property on personal representative

2. (1) Notwithstanding any testamentary disposition, but subject to the *Land Titles Act*, real property to which a deceased person was entitled for an interest that does not cease on his or her death devolves on and becomes vested in his or her personal representative as if it were personal property on the death of the deceased.

Interest of testator

(2) A testator shall be deemed to have been entitled at his or her death to any interest in real property passing under any gift contained in his or her will that operates as an appointment under a general power to appoint by will.

Personal representative

(3) The personal representative is the representative of the deceased in regard to

- (a) the real property to which the deceased was entitled for an interest that did not cease on his or her death; and
- (b) the personal property of the deceased.

Probate or letters of administration

(4) Probate or letters of administration may be granted in respect of real property only, although there is no personal property. R.S.N.W.T. 1988, c.8(Supp.),s.205.

1. Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi. Définitions

«curateur public» La personne nommée à ce titre en application de la *Loi sur le curateur public*. (*Public Trustee*)

«incapable mental» S'entend de la personne à l'égard de laquelle est en vigueur :

- a) soit une ordonnance portant nomination d'un fiduciaire ou une déclaration d'incapacité mentale en vertu de la *Loi sur la tutelle*;
- b) soit un certificat d'incapacité mentale délivré en vertu de la *Loi sur la santé mentale*. (*mentally incompetent person*)

«représentant personnel» Soit l'administrateur du défunt, soit son exécuteur testamentaire ou celui qui en remplit les fonctions. (*personal representative*)

«tribunal» La Cour suprême. (*Court*)
L.T.N.-O. 1997, ch. 8, art. 9(2).

2. (1) Nonobstant toute disposition testamentaire contraire, mais sous réserve de la *Loi sur les titres de biens-fonds*, les biens immobiliers auxquels avait droit un défunt à un titre qui lui survit reviennent et sont dévolus à son décès à son représentant personnel comme s'il s'agissait de ses biens mobiliers. Dévolution des biens immobiliers a u représentant personnel

(2) Un testateur est réputé avoir eu à son décès un intérêt sur les biens immobiliers qu'il transmet par legs et qui ont l'effet d'une désignation résultant d'un mandat général de désignation donné par testament. Intérêt du testateur

(3) Le représentant personnel est le représentant du défunt relativement : Représentant personnel

- a) aux biens immobiliers auxquels il avait droit à un titre qui lui survit;
- b) à ses biens mobiliers.

(4) Il peut y avoir homologation du testament ou octroi de lettres d'administration relativement aux biens immobiliers uniquement, même s'il n'y a pas de biens mobiliers. L.R.T.N.-O. 1988, ch. 8 (Suppl.), art. 205. Homologation et lettres d'administration

Personal representative as trustee

- 3.** Except as otherwise provided in this Act,
- (a) the personal representative holds the real property as trustee for the persons beneficially entitled to it; and
 - (b) the persons beneficially entitled to the real property have the same right to require a transfer of the real property as persons beneficially entitled to personal property have to require a transfer of the personal property.

Personal representative and real property

- 4.** Except as otherwise provided in this Act,
- (a) all enactments, rules of law, and jurisdiction of the Court in force before December 12, 1953, respecting the appointment of administrators, letters of administration, probate, dealings before probate in the case of personal property and costs and other matters in the administration of personal property, and
 - (b) all powers, duties, rights, equities, obligations and liabilities of a personal representative in force on December 12, 1953, respecting personal property,
- apply and attach to the personal representative and have effect with respect to real property vested in the personal representative.

Effect of appointment of personal representative

- 5.** Without prejudice to the rights and powers of a personal representative, the appointment of a personal representative in regard to real property does not, except as otherwise provided in this Act, affect
- (a) any rule as to the marshalling or administration of assets;
 - (b) the beneficial interest in real property under a testamentary disposition;
 - (c) any mode of dealing with a beneficial interest in real property or the proceeds of the sale of real property; or
 - (d) the right of a person claiming to be interested in the real property to take proceedings against a person other than the personal representative for the protection or recovery of the real property.

Administration of real property

- 6.** (1) In the administration of the assets of a deceased person, the real property of the deceased person shall be administered in the same manner, subject to the same liabilities for debts, costs and expenses and with the same incidents, as if it were personal property.

- 3.** Sauf disposition contraire de la présente loi :
- a) le représentant personnel détient les biens immobiliers à titre de fiduciaire pour le compte des bénéficiaires;
 - b) les bénéficiaires des biens immobiliers peuvent en demander le transfert au même titre que les bénéficiaires des biens mobiliers peuvent demander le transfert de ceux-ci.

Représentant personnel comme fiduciaire

- 4.** Sauf disposition contraire de la présente loi, s'appliquent et appartiennent au représentant personnel, et ont effet à l'égard des biens immobiliers qui lui sont transmis :
- a) tous les textes législatifs, les règles de droit et la compétence du tribunal en vigueur avant le 12 décembre 1953 en matière de nomination d'administrateurs, de lettres d'administration, d'homologation, d'opérations visant des biens mobiliers avant l'homologation, des frais et d'autres questions relatives à l'administration de biens mobiliers;
 - b) tous les pouvoirs, devoirs, droits, droits de rachat et obligations du représentant personnel à l'égard des biens mobiliers existant le 12 décembre 1953.

Représentant personnel et biens immobiliers

- 5.** Sans préjudice des droits et pouvoirs d'un représentant personnel, la nomination d'un représentant personnel pour les biens immobiliers ne porte pas atteinte, sauf dans les cas que prévoit la présente loi :
- a) à toute règle concernant l'ordonnement ou l'administration de l'actif de la succession;
 - b) à l'intérêt bénéficiaire sur des biens immobiliers en vertu d'une disposition testamentaire;
 - c) à tout mode d'aliénation d'un intérêt bénéficiaire sur des biens immobiliers ou sur le produit de leur vente;
 - d) au droit de toute personne, prétendant avoir un intérêt dans les biens immobiliers, d'engager des procédures pour les protéger ou les recouvrer, à l'encontre de toute personne autre que le représentant personnel.

Effet de la nomination d'un représentant personnel

- 6.** (1) En matière d'administration de l'actif d'une succession, les biens immobiliers du défunt sont administrés de la même manière que s'ils étaient des biens mobiliers, sous réserve des mêmes obligations quant aux dettes, frais, dépenses, et avec les mêmes particularités.

Administration des biens immobiliers

Effect of Act	(2) Nothing in this Act alters or affects the order in which real and personal assets are now applicable, as between different beneficiaries, in or toward the payment of funeral and testamentary expenses, debts or legacies, or the liability of real property to be charged with payment of legacies.	(2) Aucune disposition de la présente loi ne modifie ni n'atteint l'ordre dans lequel les biens immobiliers et mobiliers peuvent être affectés à ce moment entre les différents bénéficiaires, au règlement des frais funéraires et testamentaires, des dettes et des legs, ou l'obligation afférente aux biens immobiliers de supporter la charge du paiement des legs.	Effet de la loi
Personal representative as heir of deceased	7. (1) When any part of the real property of a deceased person vests in his or her personal representative under this Act, the personal representative shall be deemed to be the heir of the deceased as regards that part of the real property in the interpretation of an Act or the construction of an instrument to which the deceased was a party or under which the deceased was interested, while the estate remains in the personal representative, unless a contrary intention appears.	7. (1) Lorsqu'une partie des biens immobiliers d'un défunt est transmise à son représentant personnel en vertu de la présente loi, aux fins d'interprétation de toute loi ou de tout instrument auquel le défunt était partie ou duquel il tirait un intérêt, ce représentant personnel, pendant que la succession reste en sa possession, est réputé être en droit l'héritier du défunt pour cette partie, à moins qu'une intention contraire n'apparaisse.	Représentant personnel réputé héritier du défunt
Exception	(2) Nothing in subsection (1) affects the beneficial right to any property or the construction of words of limitation of any estate in or by a deed, will or other instrument.	(2) Le paragraphe (1) n'a pas pour effet de porter atteinte au droit bénéficiaire sur des biens ni de modifier l'interprétation d'une clause limitative créant un droit que renferme un acte de transfert de propriété, un testament ou autre instrument.	Exception
Conveyance by personal representative	8. (1) After the date of probate or letters of administration, the personal representative may convey the real property to any person entitled to it and may make the conveyance subject to any charge for the payment of money that the personal representative is liable to pay or without any charge.	8. (1) Après la date de l'homologation ou de l'octroi de lettres d'administration, le représentant personnel peut transférer les biens immobiliers à la personne qui y a droit. Ce transfert peut se faire sous réserve de toute charge qui grève les biens en garantie ou non du paiement de la dette dont est redevable le représentant personnel.	Transfert par le représentant personnel
Conveyance subject to charge	(2) Where a conveyance made under subsection (1) is subject to a charge for all moneys that the personal representative is liable to pay, all liabilities of the personal representative respecting the real property cease, except as to any acts done or contracts entered into by the personal representative before the conveyance.	(2) Lorsqu'un transfert fait en application du paragraphe (1) est grevé d'une charge en garantie de toutes les sommes dont est redevable le représentant personnel, toutes les obligations du représentant personnel à l'égard du bien immobilier cessent, à l'exception des actes accomplis ou des contrats conclus par le représentant personnel avant le transfert.	Transfert sous réserve des charges
Failure to convey real property on request	(3) After one year from the date of probate or letters of administration, if the personal representative has failed, on the request of a person entitled to any real property, to convey the real property to that person, that person may apply to the Court.	(3) Après l'expiration d'un délai d'un an à compter de la date de l'homologation ou de l'octroi de lettres d'administration, si le représentant personnel a négligé de transférer des biens immobiliers à la personne qui y a droit après qu'elle en a fait la demande, cette personne peut présenter une demande au tribunal.	Défaut de transférer les biens immobiliers sur demande
Court order	(4) On an application under subsection (3), the Court may, if it thinks fit and after notice to the personal representative, order that the conveyance be made and in default may make an order vesting the real property in the person making the application as fully as might have been done by a conveyance of it from the personal representative.	(4) Sur demande présentée en application du paragraphe (3), le tribunal peut, s'il l'estime juste et après notification au représentant personnel, ordonner la réalisation du transfert et, à défaut, rendre une ordonnance attribuant les biens immobiliers à cette personne aussi entièrement qu'ils auraient pu l'être par un transfert fait par le représentant personnel.	Ordonnance du tribunal

Failure to convey, sell or dispose of real property	(5) After one year, if the personal representative has failed to convey all or part of the real property to the person entitled to it or to sell and dispose of it, any person beneficially interested may apply to the Court.	(5) À l'expiration du délai d'un an, si le représentant personnel a négligé de transférer la totalité ou une partie des biens immobiliers à la personne qui y a droit ou de les vendre et d'en disposer, toute personne ayant un intérêt bénéficiaire peut présenter au tribunal une demande à cet effet.	Défaut de transférer, de vendre ou de disposer des biens immobiliers
Court order	(6) On an application under subsection (5), the Court may order that all or part of the real property be sold on terms and within the period that may appear reasonable and in the event of the failure of the personal representative to comply with the order, may direct a sale of all or part of the real property on the terms as to cash or credit, or partly cash and partly credit, as the Court considers advisable.	(6) Sur demande présentée en application du paragraphe (5), le tribunal peut ordonner que les biens immobiliers ou une partie de ceux-ci soient vendus aux conditions et dans le délai qui semblent raisonnables. Faute par le représentant personnel de se conformer à cette ordonnance, le tribunal peut ordonner la vente de la totalité ou d'une partie des biens immobiliers, soit au comptant ou à crédit, soit une partie au comptant et une partie à crédit, selon ce qu'il juge indiqué.	Ordonnance du tribunal
Sale of real property	9. (1) The personal representative may sell the real property for the purpose of (a) paying debts of the estate; or (b) distributing the estate among the persons beneficially entitled to it, whether or not there are debts.	9. (1) Le représentant personnel peut vendre les biens immobiliers : a) soit pour acquitter les dettes de la succession; b) soit pour partager la succession entre les ayants droit bénéficiaires, qu'il y ait des dettes ou non.	Vente de biens immobiliers
Concurrence on sale	(2) Where a sale is made under subsection (1), the concurrence of the persons beneficially entitled to the real property is not necessary unless the sale is made for the purpose of distribution only.	(2) Lorsqu'une vente est faite en application du paragraphe (1), il n'est pas nécessaire que les ayants droit bénéficiaires donnent leur approbation à la vente, sauf lorsqu'elle est faite en vue du partage uniquement.	Approbation de la vente
Sale for distribution only	10. (1) Except as otherwise provided in this Act, no sale of real property for the purpose of distribution only is valid as regards any person beneficially interested unless he or she concurs in the sale.	10. (1) Sauf disposition contraire de la présente loi, aucune vente de biens immobiliers en vue du partage uniquement n'est valide à l'égard d'une personne ayant un intérêt bénéficiaire, si elle n'a pas approuvé la vente.	Vente en vue du partage uniquement
Court approval of sale	(2) In the case of a sale of real property for the purpose of distribution only, where (a) adult beneficiaries do not concur in the sale, or (b) under a will there are contingent interests or interests not yet vested or the persons who may be beneficiaries are not yet ascertained, the Court may approve the sale on proof satisfactory to the Court that the sale is in the interest and to the advantage of the estate of the deceased and the persons beneficially interested in that respect and the sale is valid as regards the contingent interests and the interests not yet vested and is binding on non-concurring adult beneficiaries and beneficiaries who are not yet ascertained.	(2) En cas de vente de biens immobiliers en vue du partage uniquement, le tribunal peut approuver la vente sur preuve convaincante qu'elle est dans l'intérêt et à l'avantage de la succession du défunt et des personnes y ayant un intérêt bénéficiaire, dans l'un ou l'autre des cas suivants : a) des adultes bénéficiaires ne donnent pas leur approbation; b) en vertu d'un testament, il y a des intérêts éventuels ou des intérêts non encore dévolus, ou des personnes pouvant être bénéficiaires ne sont pas encore déterminées. La vente est valable quant aux intérêts éventuels et aux intérêts non encore dévolus, et elle lie les adultes bénéficiaires qui n'ont pas donné leur approbation et les bénéficiaires non encore déterminés.	Approbation par le tribunal
Deemed concurrence	(3) An adult who accepts a share of the purchase money from a sale of real property, knowing it to be	(3) L'adulte qui accepte une partie du prix de vente de biens immobiliers en connaissant sa	Approbation présumée

a share of the purchase money, shall be deemed to have concurred in the sale.

provenance est réputé avoir donné son approbation à la vente.

Approval of Public Trustee

11. No sale in which an infant or mentally incompetent person is interested is valid without
(a) the written approval of the Public Trustee; or
(b) an order of the Court, in the absence of the written consent or approval of the Public Trustee.

11. Aucune vente dans laquelle un mineur ou un incapable mental a un intérêt n'est valide dans l'un ou l'autre des cas suivants :
a) sans l'approbation écrite du curateur public;
b) à défaut du consentement écrit ou de l'approbation du curateur public, sans une ordonnance du tribunal.

Approbation du curateur public

Division, partition and conveyance of real property

12. The personal representative may divide or partition and convey all or part of the real property of the deceased to or among the persons beneficially interested
(a) with the concurrence of the adult persons beneficially interested; and
(b) with the approval of the Public Trustee on behalf of minors or mentally incompetent persons beneficially interested.

12. Le représentant personnel peut diviser ou partager la totalité ou une partie des biens immobiliers du défunt entre les personnes ayant un intérêt bénéficiaire :
a) avec l'approbation des personnes adultes ayant un intérêt bénéficiaire;
b) avec l'accord du curateur public agissant pour les mineurs ou pour les incapables mentaux qui ont un intérêt bénéficiaire.

Division, partage et transfert de biens immobiliers

Other powers of personal representative

13. (1) The personal representative may, subject to the provisions of any will affecting the property,
(a) lease all or part of the real property for a term not exceeding one year;
(b) with the approval of the Court, lease all or part of the real property for a term exceeding one year; and
(c) raise money by way of mortgage of all or part of the real property
(i) for the payment of debts and taxes on the real property to be mortgaged, and
(ii) with the approval of the Court, for the payment of other taxes, the erection, repair, improvement or completion of buildings or the improvement of lands, or for any other purpose beneficial to the estate.

13. (1) Sous réserve des dispositions d'un testament visant les biens, le représentant personnel peut :
a) donner à bail la totalité ou une partie des biens immobiliers pour un terme maximal d'un an;
b) avec l'autorisation du tribunal, donner à bail la totalité ou une partie des biens immobiliers pour un terme supérieur à un an;
c) réunir des fonds, en hypothéquant la totalité ou une partie des biens immobiliers :
(i) en vue d'acquitter les dettes et de payer les taxes imposées sur les biens immobiliers à hypothéquer,
(ii) avec l'autorisation du tribunal, en vue du paiement d'autres taxes, de la construction, de la réparation, de l'amélioration ou de l'achèvement des bâtiments, de la mise en valeur des terrains ou pour toute autre fin à l'avantage de la succession.

Autres pouvoirs du représentant personnel

Approval

(2) Where minors or mentally incompetent persons are interested, the approvals or order required by sections 11 and 12 in the case of a sale are required in the case of a mortgage made under paragraph (1)(c) for payment of debts or taxes on the real property to be mortgaged.

(2) Lorsque les intérêts de mineurs ou d'incapables mentaux entrent en jeu, les approbations ou l'ordonnance exigés par les articles 11 et 12 lorsqu'il s'agit de vendre les biens immobiliers sont aussi requis pour les hypothéquer en conformité avec l'alinéa (1)c) en vue d'acquitter les dettes ou de payer les taxes dont ils sont grevés.

Approbations

Purchaser in good faith and for value

14. (1) A person purchasing real property in good faith and for value from
(a) a personal representative, or

14. (1) Quiconque achète, de bonne foi et moyennant contrepartie, des biens immobiliers :
a) soit au représentant personnel;

Acheteur de bonne foi, moyennant contrepartie

	<p>(b) a person beneficially entitled to it to whom it has been conveyed by the personal representative,</p> <p>holds the real property</p> <p>(c) freed and discharged from any debts or liabilities of the deceased owner except debts or liabilities that are specifically charged on the property otherwise than by the will of the deceased owner, and</p> <p>(d) in the case of a purchase from the personal representative, freed and discharged from all claims of the persons beneficially interested.</p>	<p>b) soit à un ayant droit bénéficiaire auquel le représentant personnel les a transférés, les détient libres et francs :</p> <p>c) de toutes les dettes ou obligations du propriétaire défunt, à l'exception de celles qui les grèvent expressément autrement que par son testament;</p> <p>d) lorsque les biens ont été achetés du représentant personnel, de toutes les prétentions de personnes y ayant un intérêt bénéficiaire.</p>	
Debts of deceased owner	(2) Real property that has been conveyed by the personal representative to a person beneficially entitled to it continues to be liable, as it would have been if it had remained vested in the personal representative, for the debts of the deceased owner so long as it remains vested in that person or any person claiming under that person who is not a purchaser in good faith and for value.	(2) Les biens immobiliers, transférés par le représentant personnel à un ayant droit bénéficiaire, continuent de répondre du paiement des dettes du propriétaire défunt aussi longtemps qu'ils restent dévolus à cette personne ou à toute personne réclamant comme son ayant droit et qui n'est pas un acheteur de bonne foi et moyennant contrepartie, comme cela aurait été le cas s'ils étaient restés dévolus au représentant personnel.	Dettes du propriétaire défunt
Liability of beneficiary	(3) If real property referred to in subsection (2) is sold or mortgaged in good faith and for value by the person beneficially entitled to it, he or she is personally liable for the debts of the deceased owner only to the extent to which the real property was liable when it was vested in the personal representative.	(3) Si les biens immobiliers visés au paragraphe (2) sont vendus ou hypothéqués de bonne foi et moyennant contrepartie par l'ayant droit qui en est bénéficiaire, celui-ci est tenu personnellement responsable des dettes du propriétaire défunt uniquement dans la mesure où ces biens immobiliers en répondaient lorsqu'ils étaient dévolus au représentant personnel.	Responsabilité du bénéficiaire
Several personal representatives	15. (1) Subject to subsection (2), where there are two or more personal representatives, a conveyance, mortgage, lease or other disposition of real property devolving under this Act shall not be made without the concurrence of all the personal representatives or an order of the Court.	15. (1) Sous réserve du paragraphe (2), en cas de pluralité de représentants personnels, un transfert, une hypothèque, un bail ou toute autre aliénation des biens immobiliers dévolus en vertu de la présente loi ne peut avoir lieu sans l'approbation de tous les représentants personnels ou sans ordonnance du tribunal.	Pluralité de représentants personnels
Several executors	(2) Where probate is granted to one or some of two or more persons named as executors, whether or not power is reserved to the other or others to prove, the proving executor or executors may make a conveyance, mortgage, lease or other disposition of the real property without an order of the Court.	(2) Lorsque l'homologation est accordée à l'une ou plusieurs des personnes désignées comme exécuteurs testamentaires, que pouvoir soit ou non réservé à l'autre ou aux autres d'obtenir l'homologation, l'exécuteur testamentaire ou les exécuteurs testamentaires ayant reçu l'homologation peuvent faire un transfert, consentir une hypothèque, donner à bail ou procéder à toute aliénation des biens immobiliers sans ordonnance du tribunal.	Plusieurs exécuteurs testamentaires
Validity of disposition	(3) A disposition made under subsection (2) has the same effect as if all the persons named as executors had concurred in respect of the disposition.	(3) Une aliénation faite en application du paragraphe (2) a le même effet que si toutes les personnes désignées comme exécuteurs testamentaires y avaient donné leur approbation.	Validité des aliénations
Rights and immunities of	16. The rights and immunities conferred by this Act	16. Les droits et immunités que la présente loi	Droits et immunités du

personal
representative

on a personal representative are in addition to and not in derogation of the powers conferred by any other Act or by the will.

confère aux représentants personnels s'ajoutent et ne dérogent pas aux pouvoirs que leur confèrent toute autre loi ou le testament.

représentant
personnel

Duties on
real property

17. Nothing in this Act alters any duty payable in respect of real property or imposes any new duty on real property.

17. La présente loi n'a pas pour effet de modifier les droits imposables à l'égard des biens immobiliers ni d'en imposer de nouveaux.

Droits sur les
biens
immobiliers
