

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

(Mise à jour le : 17 octobre 2012)

MODIFIÉE PAR LES LOIS DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST SUIVANTES :

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.

MODIFIÉE PAR LA LOI DU NUNAVUT SUIVANTE :

L.Nun. 2010, ch. 4, art. 17

art. 17 en vigueur le 23 mars 2010

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.

On peut obtenir la copie d'une loi du Nunavut en communiquant avec l'imprimeur du territoire à l'adresse ci-dessous. Les volumes annuels des Lois du Nunavut et la présente codification sont aussi accessibles par Internet à l'adresse suivante : <http://www.justice.gov.nu.ca/francais/legislation.html>, mais ne constituent pas le texte officiel de la loi.

Les projets de loi certifiés ne figurant pas encore dans les volumes annuels des Lois du Nunavut peuvent être obtenus en s'adressant au bureau du greffier de l'Assemblée législative.

Imprimeur du territoire
Division des affaires législatives
Ministère de la Justice
Gouvernement du Nunavut
C.P. 1000, succursale 550
Iqaluit, NU X0A 0H0

Tél. : (867) 975-6305
Télec. : (867) 975-6189
Courriel : Territorial.Printer@gov.nu.ca

GLOSSAIRE DES EXPRESSIONS UTILISÉES DANS LES CODIFICATIONS

Divers

ann.	signifie « annexe ».
art.	signifie « article » ou « articles », « paragraphe » ou « paragraphes », « alinéa » ou « alinéas ».
ch.	signifie « chapitre ».
EEV	signifie « entrée en vigueur ».
NEV	signifie « non en vigueur ».
TR-005-98	signifie le texte enregistré sous TR-005-98 en 1998. (<i>Nota : Il s'agit d'un texte réglementaire des Territoires du Nord-Ouest s'il a été pris avant le 1^{er} avril 1999 et d'un texte réglementaire du Nunavut s'il a été pris le 1^{er} avril 1999 ou après cette date, mais avant le 1^{er} janvier 2000.</i>)
TR-012-2003	signifie le texte enregistré sous TR-012-2003 en 2003. (<i>Nota : Il s'agit d'un texte réglementaire du Nunavut pris depuis le 1^{er} janvier 2000.</i>)

Citation des lois

L.R.T.N.-O. 1988, ch. D-22	signifie le chapitre D-22 des <i>Lois révisées des Territoires du Nord-Ouest, 1988</i> .
L.R.T.N.-O. 1988, ch. 10 (Suppl.)	signifie le chapitre 10 du supplément des <i>Lois révisées des Territoires du Nord-Ouest, 1988</i> . (<i>Nota : Le supplément est composé de trois volumes.</i>)
L.T.N.-O. 1996, ch. 26	signifie le chapitre 26 du volume annuel des <i>Lois des Territoires du Nord-Ouest de 1996</i> .
L.Nun. 2002, ch. 14	signifie le chapitre 14 du volume annuel des <i>Lois du Nunavut de 2002</i> .

TABLE DES MATIÈRES

Définitions	1	
Dévolution des biens immobiliers au représentant personnel	2	(1)
Intérêt du testateur		(2)
Représentant personnel		(3)
Homologation et lettres d'administration		(4)
Représentant personnel comme fiduciaire	3	
Représentant personnel et biens immobiliers	4	
Effet de la nomination d'un représentant personnel	5	
Administration des biens immobiliers	6	(1)
Effet de la loi		(2)
Représentant personnel réputé héritier du défunt	7	(1)
Exception		(2)
Transfert par le représentant personnel	8	(1)
Transfert sous réserve des charges		(2)
Défaut de transférer les biens immobiliers sur demande		(3)
Ordonnance du tribunal		(4)
Défaut de transférer, de vendre ou de disposer des biens immobiliers		(5)
Ordonnance du tribunal		(6)
Vente de biens immobiliers	9	(1)
Approbation de la vente		(2)
Vente en vue du partage uniquement	10	(1)
Approbation par le tribunal		(2)
Approbation présumée		(3)
Approbation du curateur public	11	
Division, partage et transfert de biens immobiliers	12	
Autres pouvoirs du représentant personnel	13	(1)
Approbations		(2)
Acheteur de bonne foi, moyennant contrepartie	14	(1)
Dettes du propriétaire défunt		(2)
Responsabilité du bénéficiaire		(3)
Pluralité de représentants personnels	15	(1)
Plusieurs exécuteurs testamentaires		(2)
Validité des aliénations		(3)
Droits et immunités du représentant personnel	16	
Droits sur les biens immobiliers	17	

LOI SUR LA DÉVOLUTION DES BIENS IMMOBILIERS

Définitions

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

« 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 de justice du Nunavut. (*Court*)

L.T.N.-O. 1997, ch. 8, art. 9(2); L.Nun. 2010, ch. 4, art. 17.

Dévolution des biens immobiliers au représentant personnel

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.

Intérêt du testateur

(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.

Représentant personnel

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

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

Homologation et lettres d'administration

(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.

Représentant personnel comme fiduciaire

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 et biens immobiliers

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.

Effet de la nomination d'un représentant personnel

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.

Administration des biens immobiliers

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.

Effet de la loi

(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.

Représentant personnel réputé héritier du défunt

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.

Exception

(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.

Transfert par le représentant personnel

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 sous réserve des charges

(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.

Défaut de transférer les biens immobiliers sur demande

(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.

Ordonnance du tribunal

(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.

Défaut de transférer, de vendre ou de disposer des biens immobiliers

(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.

Ordonnance du tribunal

(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.

Vente de biens immobiliers

- 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.

Approbation de la vente

(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.

Vente en vue du partage uniquement

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.

Approbation par le tribunal

(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 présumée

(3) L'adulte qui accepte une partie du prix de vente de biens immobiliers en connaissant sa provenance est réputé avoir donné son approbation à la vente.

Approbation du curateur public

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.

Division, partage et transfert de biens immobiliers

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.

Autres pouvoirs du représentant personnel

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.

Approbatons

(2) Lorsque les intérêts de mineurs ou d'incapables mentaux entrent en jeu, les approbatons 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.

Acheteur de bonne foi, moyennant contrepartie

14. (1) Quiconque achète, de bonne foi et moyennant contrepartie, des biens immobiliers :

- a) soit au représentant personnel;
- b) soit à un ayant droit bénéficiaire auquel le représentant personnel les a transférés,

les détient libres et francs :

- c) de toutes les dettes ou obligations du propriétaire défunt, à l'exception de celles qui les grevent expressément autrement que par son testament;
- d) lorsque les biens ont été achetés du représentant personnel, de toutes les prétentions de personnes y ayant un intérêt bénéficiaire.

Dettes du propriétaire défunt

(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.

Responsabilité du bénéficiaire

(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.

Pluralité de représentants personnels

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.

Plusieurs exécuteurs testamentaires

(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.

Validité des aliénations

(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.

Droits et immunités du représentant personnel

16. Les droits et immunités que la présente loi confère aux représentants personnels s'ajoutent et ne dérogent pas aux pouvoirs que leur confèrent toute autre loi ou le testament.

Droits sur les biens immobiliers

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.