



The Property Registry

A Special Operating Agency of the Province of Manitoba

Office d'enregistrement des titres et des instruments

Un organisme de service spécial de la Province du Manitoba

August 12, 2008

12 août 2008

To: All Clients of the Manitoba Land Titles System

Destinataires : Tous les clients du système de titres fonciers du Manitoba

Re: Homestead Rights and Bankruptcy

Objet: Droits relatifs à la propriété familiale et faillite

There has been long standing Land Titles practice of not requiring a trustee in bankruptcy to obtain consent from a spouse of a bankrupt on the registration of a disposition in the Land Titles Office. This practice was based on the Manitoba Court of Appeal decision of *Crichton v. Zelenitsky*.

Depuis longtemps, la pratique au Bureau des titres fonciers était de ne pas exiger qu'un syndic de faillite obtienne le consentement du conjoint d'un failli lors de l'enregistrement d'une disposition au Bureau des titres fonciers. Cette pratique était fondée sur la décision de la Cour d'appel du Manitoba dans *Crichton c. Zelenitsky*.


Within the last few years the Manitoba courts have had the opportunity to consider homestead rights of the spouse of a bankrupt in the case of *Coates Estate (Trustee of) v. Coates* [2007] 6 W.W.R.158. The Manitoba Queens Bench in the *Coates* case has distinguished prior cases of *Crichton v. Zelenitsky* and a further Queens Bench decision of *The Royal Bank v. Lycar*, as those cases, although dealing with a spouse's interest, did not involve bankruptcy. The *Coates* decision has indicated when the owner has undergone bankruptcy new concepts and rules come in to play. The trustee of the bankrupt becomes the owner of the homestead rights subject to the homestead rights of the spouse, the rights of the creditors were stayed, and the creditors had no rights to proceed against the bankrupt's estate.

Au cours des quelques dernières années, les tribunaux du Manitoba ont eu l'occasion d'examiner les droits du conjoint d'un failli relatifs à la propriété familiale dans l'affaire *Coates Estates (Trustee of) c. Coates* [2007] 6. W.W.R. 158. La Cour du Banc de la Reine du Manitoba dans l'affaire *Coates* a fait une distinction entre cette affaire et les affaires antérieures *Crichton c. Zelenitsky* et *The Royal Bank c. Lycar* (Cour du Banc de la Reine), puisque ces affaires, bien qu'elles traitaient des intérêts d'un conjoint, ne comportaient pas de faillite. La décision *Coates* a indiqué que, lorsque le propriétaire a fait faillite, de nouveaux concepts et règlements entrent en jeu. Le syndic du failli devient le propriétaire des droits relatifs à la propriété familiale subordonnés aux droits du conjoint relatifs à la propriété familiale, les droits des créditeurs sont suspendus et les créditeurs n'ont pas le droit d'engager d'action contre les biens du failli.

As the *Coates* decision appears to clarify the law in regards to bankruptcy proceedings, the trustee will be deemed to stand in the shoes of the bankrupt and any registered dispositions of homestead property will require evidence of the bankrupt's spouse's consent.

Comme la décision dans *Coates* semble clarifier la loi quant aux instances de faillite, le syndic sera considéré comme agissant pour le failli et toute disposition enregistrée de la propriété familiale exigera une preuve du consentement du conjoint du failli.

Le registraire général et
chef de l'exploitation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R.M. Wilson", enclosed in a thin black rectangular border.

R.M. Wilson
Registrar-General and
Chief Operating Officer