

**Date:** *April 1, 2020*

**To:** *All Clients of the Manitoba Land  
Titles System*

**Re:** *Witnessing documents under The Real Property Act during COVID-19 Pandemic*

---

### **Background**

As a result of the COVID-19 pandemic, the Land Titles District Registrars and the Office of the Registrar-General have received numerous inquiries seeking guidance with respect to the witnessing requirements under *The Real Property Act*.

This practice directive is in effect until May 15, 2020 and may be extended at that time.

### **Legislative Requirements**

The requirements for the proof of execution of land titles instruments are set out in s.72 of *The Real Property Act*. The effects of the act of witnessing are set out in s.72.5(6) for Transfers and s.72.7(3)(d) for Mortgages. For Transfers and Mortgages, the act of witnessing is satisfactory evidence that:

- (1) The person executing the instrument is:
  - (a) personally known to the witness; or
  - (b) their identity has been proven to the satisfaction of the witness.

### **and**

- (2) The person executing the instrument acknowledged to the witness that:
  - (a) they are the person named in the instrument and the person who signed the instrument;
  - (b) they are of the age of majority; and
  - (c) they are authorized to execute the instrument.

In certain cases, affidavits of witnesses are required in which the witness is to attest as to:

- (1) The execution of the instrument by the registered owner or person entitled to be registered as the owner; and
- (2) The identity and age of the registered owner or the person entitled to be registered as the owner.

## **Best Practice**

The efficient operation of the Land Titles system and the integrity of the Land Titles registry are dependent on witnesses complying with the law. In all cases it is incumbent on the witness to properly satisfy themselves that the requirements of the Act have been met, in addition to any other professional or legal obligations. In order to ensure the authenticity of registrations under *The Real Property Act*, best witnessing practice continues to be for the executing party to execute the instrument in the physical presence of the witness. At this time, this manner of execution can be achieved while still respecting social distancing requirements set by Manitoba's Chief Public Health Officer provided that appropriate safeguards are put in place.

## **Temporary Accommodation**

In the event that the physical presence of a witness is not possible due to COVID-19 related public health requirements, as a temporary measure and pursuant to s.72.1(c) of *The Real Property Act*, District Registrars will accept instruments witnessed via video link provided that a letter signed by the witness meeting the following requirements accompanies all such instruments.

In the letter, the witness must identify:

1. How the executing party was provided with the instrument to be executed (e.g. regular mail, fax, email, etc.).
2. Why in person witnessing could not occur and video witnessing was required (e.g. Due to self-isolation, quarantine, to comply with social distancing orders).

and **certify** that:

1. The witness is satisfied as to the identity of the executing party either because:
  - a. The executing party is personally known to them; or
  - b. The identity of the executing party was proven to their satisfaction, together with details as to manner in which this satisfaction was achieved.
2. The signature was witnessed in a single session during which the witness observed the person signing the instrument and was able, at all times, to see and hear the person signing the instrument.
3. For all instruments generating separate signature pages (eTransfer, eMortgage, eDischarge):
  - a. prior to execution, the witness saw both the control image and 32 digit control number generated by the form and that these matched the control image and control number of the version of the form sent to the executing party; and
  - b. subsequent to execution, the witness saw both the control image and 32 digit control number of the executed signature page and that these matched the control image and control number of the form sent to the executing party.

4. For instruments which do not generate signature pages, but do require witnessing (e.g. Transfers utilizing Form 5P (Transfer Under Power of Sale, Transfer of Mortgage, Transfer of Leasehold Title, Transfer of Encumbrance), Postponements, Amending Agreements, Memorandums of Lease, Agreements to Renew, Amend or Extend Lease, Surrenders of Lease, Assignments of Caveats, Transfer of a Security Interest, Assignment of Builders' Lien):
  - a. prior to execution, the witness saw the instrument in the possession of the executing party and confirmed to their satisfaction that it was the same instrument sent to the executing party; and
  - b. subsequent to execution, the witness saw the executed instrument in the possession of the executing party and confirmed to their satisfaction that it was the same instrument sent to the executing party.
5. Subsequent to execution, the original, signed copy of the instrument was received by the witness who verified that the content of the instrument received was identical to the instrument sent to the executing party (but for the addition of the executing party's signature and any other marking required to be made by the executing party) and then affixed their signature as witness.

**PLEASE NOTE:** This directive does **NOT** apply to:

- (1) Oaths or affirmations - Some instruments contain, or are accompanied by, oaths or affirmations which are governed by *The Manitoba Evidence Act*.
- (2) Certain forms under *The Homesteads Act* - The forms required and execution of those forms are governed by *The Homesteads Act*.

**Lawyers are directed to the Law Society of Manitoba's website <https://lawsociety.mb.ca/> for best practices for using video conferencing in providing legal advice or services.**

We will continue to monitor the evolving COVID-19 pandemic.

Questions about the application of this Directive to particular fact situations should be directed to the District Registrar of the Land Titles Office in question.



Lavonne M. Ross  
Registrar-General

**Date :** 1<sup>er</sup> avril 2020  
**Destinataires :** *Tous les clients du système de titres fonciers du Manitoba*  
**Objet :** *Attestation de documents par un témoin prévue par la Loi sur les biens réels durant la pandémie de COVID-19*

***Attestation de documents par un témoin prévue par la Loi sur les biens réels durant la pandémie de COVID-19***

**Contexte**

En raison de la pandémie de COVID-19, les registraires de district et le Bureau du registraire général ont reçu de nombreuses demandes d'encadrement quant aux exigences relatives à l'attestation par un témoin prévue par la Loi sur les biens réels.

La présente directive de pratique est en vigueur jusqu'au 15 mai 2020; son effet pourrait être prolongé d'ici ce jour-là.

**Exigences prévues par la loi**

Les exigences relatives à la preuve de la passation des instruments fonciers sont énoncées à l'art. 72 de la Loi sur les biens réels. Les effets de l'attestation par un témoin sont décrits au par. 72.5(6) dans le cas des transferts et au par. 72.7(3)d) dans celui des hypothèques. Qu'il s'agisse d'un transfert ou d'une hypothèque, l'attestation par un témoin est une preuve satisfaisante de ce qui suit :

- (1) Le témoin :
- (a) d'une part, connaît personnellement la personne qui passe l'instrument,
  - (b) d'autre part, a reçu une preuve satisfaisante de son identité;

**et**

- (2) la personne qui passe l'instrument a reconnu ce qui suit devant le témoin :
- (a) elle est la personne qui y est nommée et qui l'a signé,
  - (b) elle a atteint l'âge de la majorité,
  - (c) elle est autorisée à le passer.

Dans certains cas, on exige du témoin un affidavit où il atteste :

- (1) d'une part, la passation de l'instrument par le propriétaire inscrit ou par la personne qui a droit d'être inscrite comme propriétaire;
- (2) d'autre part, l'identité et l'âge du propriétaire inscrit ou de la personne qui a droit d'être inscrite comme propriétaire.

## **Pratique exemplaire**

Le fonctionnement efficace du système de titres fonciers et l'intégrité du Registre des titres fonciers dépendent de la conformité des témoins à la loi. Dans tous les cas, il revient au témoin de s'assurer de façon adéquate que les exigences de la Loi ont été respectées, outre toute autre obligation professionnelle ou juridique. Pour garantir l'authenticité des inscriptions visées par la Loi sur les biens réels, la pratique exemplaire en matière d'attestation par un témoin exige toujours que la partie qui passe l'instrument le fasse en présence physique du témoin. Présentement, on peut utiliser ce mode de passation tout en respectant les exigences de distanciation sociale fixées par le médecin hygiéniste en chef du Manitoba, pourvu qu'on prenne les précautions appropriées.

## **Adaptation temporaire**

Comme mesure temporaire et conformément à l'al. 72.1c) de la Loi sur les biens réels, dans le cas où la présence physique du témoin est impossible en raison des exigences de santé publique relatives à la COVID-19, le registraire de district accepte l'instrument passé durant une séance vidéo s'il est accompagné d'une lettre signée par le témoin et satisfaisant les exigences suivantes.

Dans la lettre, le témoin doit indiquer :

1. comment la partie qui a passé l'instrument l'a obtenu (p. ex., courrier ordinaire, télécopieur, courriel, etc.);
2. pourquoi l'attestation en personne était impossible et l'attestation par vidéo était nécessaire (p. ex., auto-isolation, quarantaine, conformité à un ordre de distanciation sociale);

et il doit **certifier** ce qui suit :

1. il est convaincu de l'identité de la partie qui a passé l'instrument parce que :
  - a. soit il la connaît personnellement,
  - b. soit son identité lui a été prouvée de façon satisfaisante (dans ce cas, il doit préciser cette façon satisfaisante);
2. la signature a eu lieu en une seule séance pendant laquelle il a observé la personne pendant qu'elle signait l'instrument et a pu en tout temps la voir et l'entendre;
3. dans le cas d'un instrument qui génère une page de signature distincte (transfert, hypothèque et mainlevée électroniques) :
  - a. d'une part, avant la passation, il a vu l'image de contrôle et le numéro de contrôle à 32 chiffres générés par le formulaire et a constaté qu'ils correspondaient à ceux de la version du formulaire envoyée à la partie qui a passé l'instrument,
  - b. d'autre part, après la passation, il a vu l'image de contrôle et le numéro de contrôle à 32 chiffres de la page de signature signée et a constaté qu'ils correspondaient à ceux du formulaire envoyé à la partie qui a passé l'instrument;

4. dans le cas d'un instrument qui ne génère pas de page de signature distincte, mais qui nécessite l'attestation par un témoin (p. ex., transfert au moyen de la formule 5P (transfert découlant du pouvoir de vente, cession d'hypothèque, cession de titre à bail, cession de charge), cession de priorité, convention de modification, note de bail, convention de renouvellement, de modification ou de prolongation de bail, rétrocession de bail, cession des droits visés par une opposition, transfert d'une sûreté, cession d'un privilège de constructeur) :
  - a. d'une part, avant la passation, il a vu l'instrument en la possession de la partie qui l'a passé et a confirmé de façon satisfaisante que c'était celui qui lui avait été envoyé,
  - b. d'autre part, après la passation, il a vu l'instrument passé en la possession de la partie qui l'a passé et a confirmé de façon satisfaisante que c'était celui qui lui avait été envoyé;
5. après la passation, il a reçu l'exemplaire original signé de l'instrument, a confirmé que son contenu était identique à celui de l'instrument envoyé à la partie qui l'a passé (sauf en ce qui concerne la signature de cette partie et toute autre inscription qu'elle a dû faire), puis a apposé sa propre signature à titre de témoin.

**REMARQUE** : La présente directive **NE S'APPLIQUE PAS** à ce qui suit :

- (1) Les serments et les affirmations solennelles qui sont contenus dans certains instruments ou qui les accompagnent et qui sont régis par la Loi sur la preuve au Manitoba.
- (2) Certaines formules prévues par la Loi sur la propriété familiale, qui régit les formules exigées et leur passation.

**On conseille aux avocats de consulter le site Web de la Société du Barreau du Manitoba (<https://lawsociety.mb.ca/>) pour connaître les pratiques exemplaires relatives à l'utilisation de la vidéoconférence dans la fourniture des conseils et des services juridiques.**

Nous continuerons à surveiller l'évolution de la pandémie de COVID-19.

Toute question sur l'application de la présente directive à des faits ou à des situations particuliers doit être adressée au registraire de district du Bureau des titres fonciers concerné.



Lavonne M. Ross  
Registraire général