

---

**Guide du client 2021-01****Loi sur l'enregistrement des  
droits immobiliers, Loi sur  
l'enregistrement des actes, Loi  
sur l'expropriation****Date: 19 mars 2021****Plans d'expropriation**

---

**1. Contexte**

L'article 1 de la *Loi sur l'expropriation* (la « Loi ») définit « exproprier » comme « l'appropriation d'un bien-fonds par une autorité expropriante dans l'exercice de sa compétence légale, sans le consentement du propriétaire ». « bien-fonds » est défini en vertu de la Loi comme, en outre, « un domaine ou autre droit, une servitude ou un terme relatif à un bien-fonds. »

L'article 9 de la Loi établit que l'enregistrement d'un plan d'expropriation au bureau d'enregistrement immobilier compétent a pour effet de confier les intérêts précis du bien-fonds décrit à l'autorité expropriante – l'entité ayant le pouvoir légal d'exproprier un bien-fonds.

L'article 9 de la Loi oblige l'autorité expropriante à enregistrer son plan d'expropriation dans les trois mois suivant la date à laquelle l'autorisation d'expropriation a été accordée par l'autorité approbatrice. En conséquence, si le délai prescrit de trois mois est dépassé, le plan d'expropriation ne peut être enregistré dans le système d'enregistrement immobilier. En raison de ce délai législatif, les plans d'expropriation sont examinés et enregistrés dans le système d'enregistrement immobilier aussi rapidement que possible.

Le présent Guide du client vise à fournir des conseils sur la préparation et l'enregistrement des plans d'expropriation et de s'assurer que ces plans continuent de répondre aux exigences liées à l'enregistrement immobilier.

## 2. Plan d'arpentage

Les plans d'expropriation doivent être préparés conformément au Règlement de l'Ontario 43/96 adopté en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des actes* et au Règlement de l'Ontario 216/10 adopté en vertu de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*.

Conformément à l'art. 32 du Règlement de l'Ontario 43/96 adopté en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des actes*, tous les plans d'expropriation doivent inclure le libellé « Loi sur l'expropriation » dans le bloc titre.

De plus, tout plan d'expropriation doit renvoyer au nom et à l'article de la loi dont l'autorité expropriante tire son pouvoir d'exproprier. Malgré cette exigence, si une autorité expropriante tire son pouvoir d'exproprier de la *Loi sur l'aménagement des voies publiques et des transports en commun*, le par. 32(4) du Règlement de l'Ontario 43/96 prévoit que l'article de cette loi en vertu duquel l'autorité expropriante tire son pouvoir n'a pas à figurer sur le plan d'expropriation.

## 3. Plan d'arpentage de stratification verticale

Si le plan d'expropriation est un plan de stratification verticale, le plan doit inclure le titre « Plan d'arpentage de stratification verticale » tel qu'il est énoncé à l'alinéa 16(1)a) du Règlement de l'Ontario 43/96 adopté en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des actes*.

L'article 16 autorise également les plans d'expropriation de stratification verticale à plusieurs feuilles. Les plans d'expropriation de stratification verticale à plusieurs feuilles, préparés pour l'enregistrement, doivent inclure un certificat d'enregistrement, conformément à l'alinéa 1(1)j) du Règlement de l'Ontario 43/96, apposé au coin supérieur droit de chaque feuille; et doit indiquer le numéro de feuille du plan et le nombre total de feuilles du plan sur chaque feuille du plan, à côté du certificat d'enregistrement, conformément à l'alinéa 16(1)g).

Pour les plans d'arpentage de stratification verticale à feuilles multiples, l'attestation d'approbation (voir la section 5 ci-dessous) ou, lorsque l'attestation d'approbation est enregistrée avant le plan d'expropriation, le numéro d'enregistrement de l'attestation d'approbation doit être inclus sur toutes les feuilles; cependant, le certificat de l'arpenteur-géomètre, y compris la mention « comprenant les feuilles 1 à \_\_\_ », est placé uniquement sur la feuille 1.

## 4. Servitudes existantes

Conformément au par. 18(1) du Règlement de l'Ontario 216/10 adopté en vertu de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, tous les plans doivent indiquer ce qui suit :

- (a) chaque droit de passage et servitude touchant le bien-fonds figurant sur le plan qui est, selon le cas :
  - (i) décrit dans un acte enregistré,
  - (ii) indiqué sur un plan enregistré ou déposé;

De plus, l'alinéa 35(1)b) du Règlement de l'Ontario 43/96 exige qu'un plan d'expropriation comprenne, sous le tableau ou à côté de celui-ci, une liste des parties indiquées sur le plan qui font l'objet de servitudes et les numéros d'acte de ces servitudes

Durant l'approbation et l'enregistrement d'un plan d'expropriation, le représentant du registrateur doit avoir la certitude que certaines ou toutes les servitudes existantes seront maintenues, ou que toutes les servitudes sont éteintes par l'autorité expropriante.

Pour déterminer l'effet du plan d'expropriation sur les documents relatifs à l'enregistrement immobilier existants, le représentant du registrateur s'appuiera sur la déclaration de l'autorité expropriante (voir la section 6).

Pour plus de certitude, une autorité expropriante doit inclure la mention « cette servitude n'a pas été expropriée » à la suite d'une servitude figurant sur la liste décrite à l'alinéa 35(1)b) du Règlement de l'Ontario 43/96 si le bien-fonds est toujours assujéti à la servitude à la suite de l'expropriation du bien-fonds.

Si les plans d'expropriation doivent mentionner toutes les servitudes sous-jacentes existantes, il n'est pas nécessaire de créer une partie pour les servitudes existantes incluses dans une nouvelle unité de subdivision créée par le plan.

## 5. Attestation d'approbation

En vertu du par. 4(1) de la *Loi sur l'expropriation*, une autorité expropriante ne peut exproprier un bien-fonds sans l'approbation de l'autorité approbatrice. Le paragraphe 32(2) du Règlement de l'Ontario 43/96 adopté en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des actes* exige que cette approbation soit :

- i) enregistrée avant l'enregistrement du plan d'expropriation à l'aide du Formulaire 5 – Attestation d'approbation comme le prévoit le Règlement 363 adopté en vertu de la *Loi sur l'expropriation*;
- ii) endossée sur le plan d'expropriation à l'aide du Formulaire 6 – Attestation d'approbation (sur le plan d'expropriation) comme le prévoit le Règlement 363 adopté en vertu de la *Loi sur l'expropriation*.

En vertu de l'alinéa 32(1)c) du Règlement de l'Ontario 43/96, lorsque l'attestation d'approbation est enregistrée avant le plan d'expropriation, le numéro d'enregistrement de l'approbation doit être indiqué sur le plan dans le certificat d'enregistrement.

L'attestation d'approbation doit énoncer les intérêts pris au moyen d'énoncés clairs et concis faisant référence à des parties sur le plan d'expropriation ou avec une description enregistrable si l'attestation est enregistrée avant le plan. Si l'approbation prévoit une combinaison de « tous les droits, titres et intérêts » et un « domaine, droit ou intérêt limités » sur un bien-fonds, des déclarations distinctes indiquant les expropriations à intérêt limité sont nécessaires.

## **6. Déclaration de l'autorité expropriante**

Pour s'assurer que la portée prévue de l'expropriation est claire et que le représentant du registrateur est en mesure de comprendre l'effet d'enregistrement du plan sur les documents relatifs à l'enregistrement immobilier sans qu'il soit nécessaire de demander des renseignements supplémentaires en vertu du par. 145(4) de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, tous les plans d'expropriation, y compris les plans comprenant le Formulaire 6 – Attestation d'approbation (sur le plan d'expropriation) apposé sur le plan, doivent contenir une déclaration écrite concernant le bien-fonds et les intérêts faisant l'objet d'une expropriation décidée par l'autorité expropriante. Cette déclaration écrite peut être placée directement au-dessus de l'annexe du plan, comme le prescrit l'art. 35 du Règlement de l'Ontario 43/96 ou il peut être inclus dans une déclaration placée ailleurs sur le plan.

Tous les intérêts enregistrés qui subsisteront après l'expropriation doivent également être indiqués dans la déclaration relative au bien-fonds et aux intérêts expropriés et référencés par type de document et numéro d'enregistrement.

Le bien-fonds exproprié par l'autorité expropriante doit être conforme à ce qui a été approuvé par l'autorité approbatrice, mais il est acceptable que le plan exproprie dans

une moindre mesure ou un intérêt moindre que celui indiqué dans l'attestation d'approbation.

Les plans d'expropriation préparés pour prendre à la fois « tous les droits, titres et intérêts » et un « domaine, droit ou intérêt limité » sur le bien-fonds peuvent être combinés. Un plan combiné doit présenter des déclarations distinctes pour différents types d'intérêts.

Les autres renseignements sur l'approbation exigés par l'art. 33 du Règlement de l'Ontario 43/96 comprennent ce qui suit :

- Lorsqu'une autorité expropriante municipale a exercé son autorité par l'adoption d'un règlement, le nom de la municipalité, le numéro du règlement et la date de l'adoption du règlement doivent être indiqués sur le plan.
- Les approbations d'entités autres qu'une municipalité exigent une référence à la publication officielle ou au dossier public (c.-à-d. le statut) où les preuves sur l'exercice de la compétence légale sont publiées ou enregistrées.

L'article 9 de la *Loi sur l'expropriation* exige qu'un plan d'expropriation soit signé par l'autorité expropriante. Si l'autorité expropriante est une personne morale, y compris une corporation municipale, l'art. 33.1 du Règlement de l'Ontario 43/96 adopté en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des actes* exige que le plan comprenne une déclaration selon laquelle les signataires autorisés ont le pouvoir de lier la personne morale.

## **7. Indication de la finalité des plans d'expropriation**

L'article 11 du Règlement de l'Ontario 43/96 adopté en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des actes* se lit comme suit :

Sous réserve des exigences de toute loi et du paragraphe 19(5), un plan ne doit pas contenir de renseignements décrivant l'usage prévu de toute partie du bien-fonds indiqué sur le plan.

Si des précisions sur la finalité de l'utilisation du bien-fonds sont nécessaires, ils doivent être inclus dans le Formulaire 5 – Attestation d'approbation, comme le prescrit le Règlement 363 adopté en vertu de la *Loi sur l'expropriation*, qui est enregistré avant l'enregistrement du plan d'expropriation.

## Exception

Le paragraphe 9(2) de la *Loi sur l'expropriation* se lit comme suit :

9(2) Si le bien-fonds n'est requis que pendant une période limitée ou que c'est seulement un domaine limité ou un autre droit limité sur le bien-fonds qui est requis, le plan enregistré aux termes du présent article indique **en termes appropriés** que le bien-fonds n'est exproprié que pendant cette période limitée ou que c'est seulement le domaine limité ou l'autre droit limité sur le bien-fonds qui est exproprié. Au moyen de l'enregistrement, dans ce cas, le bien-fonds est acquis à l'autorité expropriante pendant cette période limitée ou le domaine limité ou l'autre droit limité sur le bien-fonds lui est acquis. [c'est nous qui soulignons].

Conformément au paragraphe 9(2), des « termes appropriés » peuvent être inclus dans un plan d'expropriation pour indiquer que le bien-fonds est pris pour une durée limitée ou que seuls un domaine, un droit ou un intérêt limité sont pris. Ce libellé peut également inclure de courtes déclarations permettant de préciser la durée de la période limitée ou le domaine, le droit ou l'intérêt limité. Par exemple :

La ou les parties énumérées ci-dessous renvoient au bien-fonds dans lesquels un intérêt temporaire, pour une période de soixante (60) jours, commence avec un préavis d'au moins trois (3) mois et, en tout état de cause, ne doit pas dépasser le 31 décembre 2025 pour la réhabilitation des voies d'accès et les travaux annexes est expropriée par l'<autorité expropriante>.

Il faut éviter toute formulation superflue détaillant les activités qui peuvent être menées sur le bien-fonds. Comme indiqué ci-dessus, si des éléments d'information détaillés sur l'utilisation du bien-fonds sont inclus, le Formulaire 5 – Attestation d'approbation doit être utilisé et enregistré avant l'enregistrement du plan d'expropriation.

Le présent Guide du client abroge le bulletin 2007-01 Loi sur l'expropriation et le bulletin 2011-05 Plans d'expropriation en vue d'acquérir des droits de servitude existants

**(original signé par)**

---

Ken Wilkinson  
Inspecteur des arpentages