



Ministry of Consumer
and Commercial
Relations

Registration Division

**Real Property
Registration Branch**

BULLETIN NO. 97006

DATE: Le 22 décembre 1997

Destinataires :
Registrateurs des droits immobiliers

*Loi sur l'enregistrement des droits
immobiliers*

Loi sur l'enregistrement des actes

Plans de lotissement
Lots partiels en propriété distincte

Lorsqu'un plan de lotissement est présenté à l'enregistrement en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* ou de *Loi sur l'enregistrement des actes*, ou en vue d'une approbation de préenregistrement, et que la propriété des nouveaux lots et des nouvelles pièces et rues visés par le lotissement n'est pas une propriété exclusive, aucun règlement n'exige le dépôt d'un plan de renvoi pour délimiter le bien-fonds appartenant à chaque lotisseur. Cependant, les lotisseurs, s'ils le désirent, peuvent déposer un plan de renvoi avant ou après l'enregistrement du lotissement indiquant, comme parties distinctes, les parties des lots, pièces et rues qui sont en propriété distincte.

Il importe de signaler que l'enregistrements de tels plans donne souvent lieu à des problèmes liés à l'enregistrement de propriété. Les registrateurs des droits immobiliers devraient travailler de concert avec les déposants pour réduire au minimum ces problèmes. Par exemple, le remembrement de plusieurs terres en une seule propriété nominale ou en une propriété proportionnelle est une solution possible. Cependant, le registrateur ne devrait pas trop insister sur un procédé qui pourrait entraîner des dépenses supplémentaires ou une perte de certains avantages.

Un tel plan présenté à l'enregistrement doit comprendre les renseignements suivants :

- i) la limite commune entre les terres et cette limite doit être représentée de façon claire et précise sur le plan de lotissement;
- ii) un schéma dans le coin supérieur droit du plan de lotissement qui indique les lots, pièces et rues ainsi que leurs liens communs avec la totalité ou une partie du bien-fonds visé faisant l'objet du lotissement et déterminé dans le registre parcellaire ou la cote foncière;
- iii) des certificats de propriété distincts qui précisent les terres visées par le lotissement.

Enregistrement manuel des actes - Propriété multiple

Les inscriptions au répertoire par lot sont faites de la façon habituelle et précisent le nom des lotisseurs concernés sur la nouvelle page du répertoire par lot.

Enregistrement manuel des droits immobiliers - Propriété multiple

L'inscription visant chaque lot, pièce ou rue faisant l'objet d'une propriété multiple précise la parcelle qui appartient à plus d'une partie ainsi que le nom de ces parties.

Enregistrement informatisé des droits immobiliers - Propriété multiple

Une cote foncière sera par la suite attribuée à ces lots, pièces ou rues et la mention «une partie du lot appartient au propriétaire A, une partie du lot appartient au propriétaire B» sera ajoutée dans le champs de description. Au premier transfert des deux lots, la mention sera retirée du champs de description de la cote foncière.

Si un lotisseur tentait de céder une partie d'un lot à une personne autre que le propriétaire de l'autre partie du même lot, le registrateur des droits immobiliers exigerait un plan de renvoi en vertu de l'article 150 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, ou de l'alinéa 80 (1) a) ou de l'article 81 de la *Loi sur l'enregistrement des actes*.

Il importe de signaler qu'un lotisseur ne pourra peut-être pas transférer par acte scellé une partie d'un lot s'il est propriétaire du bien-fonds attenant, sauf s'il a enregistré un règlement municipal l'exemptant de la restriction de lotissement, ou s'il a obtenu l'autorisation de lotissement exigée en vertu de l'article 50 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Étant donné que le système d'enregistrement immobilier ne peut garantir contre les infractions à la *Loi sur l'aménagement du territoire*, il est possible dans ces cas que l'enregistrement ne soit pas accepté.

Les deux parties d'un lot transférées par un seul transfert de biens-fonds sont décrites comme étant «la totalité du lot, chacune selon ses parties respectives». Il ne sera pas nécessaire de décrire ces terres par une description conforme aux exigences du Règl. de l'Ont. 43/96. Sur la nouvelle page du registre parcellaire, le bien-fonds doit être décrit comme étant la totalité du lot.

Le présent bulletin remplace le bulletin 80021.



Ian Veitch
Directeur de l'enregistrement des immeubles



Katherine M. Murray
Directrice des droits immobiliers