



Ministry of Consumer
and Commercial
Relations

Registration Division

Real Property
Registration Branch

BULLETIN NO. 97003

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 renvoi, exemptions,
engagements, retraits

Documentation

L'amélioration de la qualité des descriptions données dans la *Loi sur l'enregistrement des actes* a été établie comme étant un élément essentiel de l'amélioration des dossiers de l'enregistrement immobilier. L'examen minutieux des descriptions vagues ou compliquées et l'obligation de soumettre des plans de renvoi lorsque les descriptions sont insatisfaisantes ont permis de réaliser cette amélioration et d'assurer également la cohérence entre la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* et la *Loi sur l'enregistrement des actes* en ce qui concerne les morcellements, en exigeant des plans de renvoi d'arpentages. Une souplesse suffisante, au moyen d'exemptions et d'engagements, a été prévue pour tenir compte des circonstances rares et inhabituelles.

Descriptions des terres restantes

On doit encourager les déposants à soumettre, dans la mesure du possible, des plans qui indiquent la ou les parties des terres restantes et pas seulement les terres faisant l'objet de la transaction foncière. On ne doit pas interpréter cette incitation comme une exigence qui entraînerait pour le client des frais d'arpentage supplémentaires, sauf si le client autorise l'exécution d'un tel travail. Cependant, dans de nombreux cas, le travail d'arpentage a déjà été exécuté et les parties additionnelles peuvent être ajoutées sans trop de difficultés.

Retrait des plans de renvoi

Aucune disposition n'est prévue dans la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* ni dans la *Loi sur l'enregistrement des actes* concernant le retrait d'un plan de renvoi déposé; par conséquent, le plan ne peut être retiré.

Cependant, lorsque les biens-fonds ont fait l'objet d'un nouvel arpentage et que les terres arpentées comprennent les terres qui figurent dans les anciens plans de renvoi, il n'est pas nécessaire de réinscrire les anciens plans de renvoi sur la nouvelle page du registre parcellaire ou de la nouvelle cote foncière lorsque les biens-fonds transférés sont décrits au moyen d'un renvoi au plan le plus récent.

Textes législatifs permettant d'exiger le dépôt de plans de renvoi et conférant aux registrateurs des droits immobiliers le pouvoir de rendre une ordonnance d'exemption :

L'article 150 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* et l'article 80 de la *Loi sur l'enregistrement des actes* contiennent un libellé semblable qui exige que la description du bien-fonds soit conforme à la description donnée dans un plan de renvoi. Les exceptions, bien qu'elles ne soient pas formulées de façon identique dans les deux Lois, sont les suivantes :

- a) le bien-fonds cédé ou grevé est tout ce qui demeure au propriétaire du bien-fonds;
- b) le bien-fonds constitue la totalité d'un lot, d'une pièce, d'une rue, d'une ruelle, d'une réserve ou d'un terrain public suivant un plan de lotissement enregistré; et
- c) le bien-fonds constitue la totalité d'une partie suivant un plan de renvoi déjà consigné.

De plus, le registrateur des droits immobiliers peut exiger un plan de renvoi lorsque la description d'un bien-fonds est vague ou compliquée, conformément à l'article 140 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* et à l'article 81 de la *Loi sur l'enregistrement des actes*. Dans de telles circonstances, les registrateurs doivent exercer un pouvoir discrétionnaire.

Approbations aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

Les plans de renvoi sont nécessaires pour décrire les morcellements dans le système d'enregistrement immobilier. Cette exigence existe depuis longtemps, mais en cas de difficultés, le registrateur doit communiquer avec l'autorité locale chargée de l'aménagement du territoire pour lui signaler cette exigence.

Dans les rares cas où une partie envisage de demander une exemption de l'obligation de fournir un plan de renvoi, elle doit obtenir, avant de présenter toute demande formelle de morcellement, l'approbation écrite du registrateur (voir à l'annexe 1 ci-jointe la demande d'exemption d'un plan de renvoi). Le registrateur lui remet cette approbation après avoir consulté une autorité chargée de l'aménagement du territoire. Cette mesure permet d'éviter au demandeur d'un morcellement des frais d'arpentage non prévus et les délais qui en découlent. Dans ces cas, le registrateur devrait consulter l'arpenteur-géomètre de sa région.

Lorsque le document dont résulte le morcellement (cession, charge, etc.) est présenté à l'enregistrement, il doit être appuyé par l'ordonnance du registrateur des droits immobiliers et la demande relative à une ordonnance (voir l'exemple à l'annexe 1).

Engagements

Le registrateur des droits immobiliers, compte tenu des circonstances, peut accepter un engagement écrit (voir l'exemple ci-après) d'un avocat, au nom de l'une ou l'autre des parties, ou d'un arpenteur-géomètre de l'Ontario, au nom de l'une ou l'autre des parties, lorsque le délai est une condition essentielle dans l'enregistrement d'un document contenant une description non conforme aux normes. L'engagement doit être fixé au document et inscrit dans la colonne «observations», dans le répertoire par lot ou dans le registre parcellaire.

Lorsque le plan de renvoi est déposé, son inscription dans le répertoire par lot ou le registre parcellaire doit faire référence à l'acte enregistré précédemment.

ENGAGEMENT (formule proposée)

Destinataire : Registrateur des droits immobiliers

En considération de votre intention d'autoriser l'enregistrement de _____ (nommer l'acte et mentionner brièvement le bien-fonds et les parties) _____ sans le dépôt préalable d'un plan de renvoi, par la présente, JE M'ENGAGE, (au nom de mon client), à déposer, en guise de plan de renvoi, un plan d'arpentage du bien-fonds décrit dans l'acte susmentionné avant le _____ (date - un an au maximum) _____.

Fait le _____

(signature) _____
(caractères d'imprimerie)

Avocat ou arpenteur-géomètre au nom de :

Conformité

Les registrateurs des droits immobiliers sont tenus de conserver un registre des engagements à leur bureau. Dans le cas d'un engagement échu, le registrateur en informe l'avocat ou l'arpenteur-géomètre concerné, à la fin du premier mois après l'échéance. Si aucune prorogation n'est accordée, le registrateur en informe l'inspecteur des arpentages à la fin du troisième mois après l'échéance.

Nota :

Toutes les descriptions présentées en remplacement de la description d'un plan de renvoi doivent être conformes à la partie XII Description des biens-fonds, Règl. de l'Ont. 43/96.

ANNEXE 1

Demande d'exemption d'un plan de renvoi relatif à un morcellement

Destinataire : Registrateur des droits immobiliers

PAR LA PRÉSENTE, JE VOUS DEMANDE, à titre de propriétaire (d'avocat, au nom de mon client,) de rendre une ORDONNANCE exemptant _____ (propriétaires) de l'obligation de déposer un plan de renvoi concernant _____ (décrire l'emplacement géographique) pour les raisons suivantes : _____. Je suggère que la description ci-jointe soit utilisée pour décrire le morcellement proposé de _____.

Fait le _____ (signature) _____
(caractères d'imprimerie)

ORDONNANCE

Par la présente, J'ORDONNE, en application de
la Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers, article 150 et de la Loi sur l'enregistrement des actes, article 80,

et compte tenu des circonstances, d'exempter l'acte sur lequel la présente ORDONNANCE est inscrite de l'exigence relative au dépôt d'un plan de renvoi.

(date)

Registrateur des droits immobiliers)

Nota :

- 1) La demande, l'ordonnance et la description proposée doivent être fixées à l'acte faisant l'objet de l'exemption.
- 2) La description présentée en remplacement d'un plan de renvoi doit être conforme à la partie XII Description des biens-fonds, Règl. de l'Ont. 43/96.
- 3) Les descriptions auxquelles est jointe une ordonnance ne peuvent pas être rejetées ultérieurement s'il s'agit d'une transaction qui concerne l'ensemble de l'acte.

Le présent bulletin remplace les bulletins 73022, 77012, 80024 et 82004.



Ian Veitch
Directeur de l'enregistrement des immeubles



Katherine M. Murray
Directrice des droits immobiliers