



**Ministère des Services aux
consommateurs et aux entreprises
Division de l'enregistrement
Bureau de l'arpentage et des droits
immobiliers**

BULLETIN N° 2005-01

DATE: 3 mars 2005

**DEST: Tous les
registreurs**

*Loi sur l'enregistrement des
droits immobiliers
Loi sur l'enregistrement des
actes*

**Lotissement par plan de
renvoi**

En 1997, la note EM 199711a été publiée pour aborder la réalité du marché des biens-fonds dont le lotissement se faisait sous forme de plan de renvoi et d'exemptions au contrôle des parties de lot. Des servitudes réciproques ont été souvent constituées et la note a établi un processus rapide et simplifié en vue de faciliter la création de nouvelles parcelles dans lesquelles les servitudes figuraient convenablement.

L'objet de ce bulletin est de remplacer la note et de donner un aperçu de la procédure qui garantit que les descriptions des nouvelles parcelles sont faites de façon à rendre les servitudes compatibles avec les parcelles. Quand leur volume de travail le leur permet, certains bureaux d'enregistrement immobiliers choisissent d'appliquer également le processus énoncé aux présentes lorsque les servitudes ne font pas partie du développement. Grâce à la coopération soutenue des clients et du personnel des bureaux d'enregistrement immobiliers, on prévoit que le processus continuera d'être une méthode efficace de créer de nouvelles parcelles ou de nouveaux NIP dans les cas brièvement exposés dans ce document.

Alors que c'était la seule solution de rechange qui existait avant la publication de la note, la méthode utilisée habituellement par le personnel pour ouvrir de nouvelles parcelles ou de nouveaux NIP demandait beaucoup de temps aux clients et au personnel au moment de l'enregistrement des charges et cessions subséquentes sur cette parcelle ou ce NIP. Les clients devaient vérifier si une partie du plan de renvoi n'avait pas déjà été vendue et si les servitudes, dépendance du bien-fonds visé, étaient décrites convenablement dans tous les documents connexes. De plus, le personnel devait en faire autant au moment de l'enregistrement.

En conséquence, une autre procédure a été mise en place afin d'accélérer le processus d'enregistrement pour les clients et de simplifier le processus d'enregistrement pour le personnel. Elle ne s'applique qu'aux pièces de biens-fonds contigus. Elle s'énonce comme suit :

- Si tous les biens-fonds appartiennent à une même entité et sont grevés des mêmes sûretés, il faut envisager de les regrouper en une seule parcelle ou un seul NIP. Cela réduira le travail à faire plus tard au moment des morcellements.
- Le promoteur dépose un plan de renvoi indiquant la façon de lotir la pièce de bien-fonds.
- Le promoteur cède les servitudes de service public et autres biens-fonds exigés par la municipalité comme condition d'approbation d'aménagement.
- Le promoteur enregistre une cession d'elle-même à elle-même (ou transférée « en fiducie ») qui constitue des descriptions distinctes dans les annexes de toutes les nouvelles parcelles potentielles, y compris les servitudes de dépendance (qui s'y rattachent) et les servitudes servantes (grevées), en les renvoyant toutes au plan de renvoi. Les registreurs doivent vérifier si toutes les servitudes sont compatibles avec les tènements servants et dominants. L'affidavit de droits de cession immobilière, ci-joint, doit renfermer une déclaration voulant que « cette cession n'est enregistrée que

dans le but de lotir le bien-fonds de la façon dont le cessionnaire envisage de le céder par la suite à des tiers ».

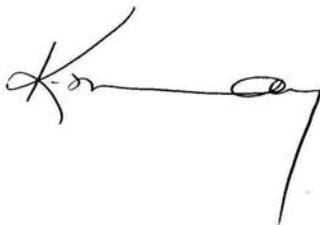
- La cession est certifiée et les morcellements appropriés sont immédiatement effectués en créant des parcelles et des NIP distincts selon les annexes du document de cession. La description de chaque parcelle ou NIP contient les servitudes appropriées avec un renvoi au numéro d'enregistrement de la cession à titre d'acte de création.
- Le répertoire des cartes foncières est mis à jour et indique les nouveaux NIP créés.
- Par la suite, lorsque des demandes d'enregistrement se présentent, la cession des unités foncières se fait plus facilement puisque les parcelles existent déjà dans le système automatisé. La mention « sous le numéro » des servitudes est le numéro d'enregistrement de la cession du promoteur à elle-même.

Cette procédure garantit que les descriptions des nouvelles parcelles sont créées de façon à rendre les servitudes compatibles avec les parcelles.

Afin d'en faire valoir l'avantage, le personnel du bureau d'enregistrement immobilier communique avec le promoteur afin de décider à quel moment il faut procéder à l'enregistrement de la cession initiale qui établit les parties à céder. Il en fait de même lors de l'enregistrement des cessions subséquentes qui dépendent des morcellements effectués.

Les principes de ce processus énoncés aux présentes peuvent aussi s'appliquer aux cas de personnes inscrites qui cèdent une nouvelle parcelle à elles-mêmes dans le but de remplir une condition d'approbation d'aménagement de l'enregistrement dans un délai imparti. L'affidavit de droits de cession immobilière, ci-joint, doit renfermer une déclaration voulant que « cette cession n'est enregistrée que dans le but de lotir le bien-fonds et de remplir ainsi une condition d'approbation d'aménagement, et que le cessionnaire envisage par la suite de céder la ou les parcelles à un tiers ».

Ce bulletin remplace et annule la note EM 199711.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Murray', with a long horizontal stroke extending to the right and a vertical stroke extending downwards from the end of that stroke.

Katherine M. Murray
Directrice des droits immobiliers