

L'objet de ce bulletin est de préciser la façon dont les régimes d'enregistrement des actes et des droits immobiliers traitent les servitudes et la radiation d'une servitude. Ce bulletin présente plusieurs méthodes qui diffèrent des directives et des processus publiés antérieurement. Dans tous les cas, les dispositions de ce bulletin sont prépondérantes.

Une servitude est définie comme un droit annexé à un bien-fonds qui permet au propriétaire du fonds dominant d'imposer des restrictions relatives à son usage au propriétaire du fonds servant. Certaines conditions préalables s'imposent, comme :

1. Il doit y avoir une parcelle servante et une parcelle dominante. Exception faite des servitudes indépendantes, une servitude ne peut pas exister à part du droit de propriété du bien-fonds.
2. Une servitude existe uniquement pour l'usage et le compte du fonds dominant. La raison d'une servitude est énoncée dans son document de création. Une servitude « est rattachée à la terre »; autrement dit, lorsque le fonds dominant (ou une partie) est cédé, toutes les servitudes qui s'y rattachent sont également cédées. Les fonds n'ont pas à être physiquement contigus.
3. Les fonds servants et les fonds dominants doivent appartenir à différentes parties ou appartenir à une même partie à un autre titre. (Notez l'exception des procédures de lotissement par plan de renvoi énoncées dans le bulletin 2005-01). Si la même partie obtient les deux parcelles au même titre, la servitude est appelée à fondre et donc à s'éteindre. Bien que la servitude fonde légalement, il faut faire une demande de modification du registre afin de radier la servitude grevant l'unité foncière du régime d'enregistrement des droits immobiliers.
4. La raison de la servitude doit pouvoir faire l'objet d'une concession. Le droit doit être clair et précis.

1.0 CRÉATION D'UNE SERVITUDE

Les servitudes sont créées par une cession ou une concession de servitude, ou par une concession ou des réserves de servitude lors d'une cession de bien-fonds. Elles peuvent également être créées par d'autres méthodes, comme l'ordonnance d'une cour, un plan d'expropriation ou une déclaration de condominium.

La création et la radiation de nombreuses servitudes sont sous réserve d'approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* (les exceptions comprennent, sans en exclure : celles qui sont créées à la suite de l'ordonnance d'une cour, d'expropriation, de servitudes temporaires de moins de 21 ans et celles qui sont créées sur toute une parcelle existante). Toutefois, le régime d'enregistrement immobilier n'exerce aucune surveillance et la responsabilité de respecter les règles revient à la personne qui fait l'inscription.

Les documents peuvent se rapporter à un droit de passage ou à une servitude. Dans un cas comme dans l'autre, le droit est considéré comme une servitude et toutes les procédures et conditions visant les servitudes s'appliquent.

1.0.1 Cession d'une servitude

Selon le Règlement de l'Ontario 43/96, une cession qui crée une servitude doit renfermer une description susceptible d'enregistrement du fonds dominant (bénéficiaire) et du fonds servant (grevé). Le cédant doit être le propriétaire des fonds servants et ne doit pas constituer la ou les mêmes parties que le propriétaire des fonds dominants (cessionnaire). La cession de la servitude est enregistrée et consignée uniquement sur le ou les fonds servants, mais au cours du traitement effectué par le régime automatisé, elle est consignée dans la description de l'unité foncière du fonds servant, ainsi que dans celle du fonds dominant.

1.0.2 Création de servitudes dans le cadre d'une cession de bien-fonds

Selon le Règlement de l'Ontario 43/96, lorsqu'une servitude est créée dans le cadre d'une cession de bien-fonds, une description susceptible d'enregistrement du fonds servant et du fonds dominant est requise. Les fonds servants et dominants doivent appartenir au cédant au moment de l'enregistrement. Au cours du traitement effectué par le régime automatisé, la servitude est consignée dans la description de l'unité foncière du fonds servant, ainsi que dans celle du fonds dominant.

Une servitude ne peut pas être réservée pour un tiers.

1.0.3 Division des fonds dominants

À la séparation d'une parcelle de bien-fonds, toutes les servitudes existantes se rattachant à l'ensemble vont au compte de chaque partie divisée. Le fait de ne pas inclure une servitude lors de la cession de la parcelle dominante n'est pas une raison d'abandon ou d'extinction de la servitude. La cession de la partie d'une parcelle doit inclure toutes les servitudes qui s'y rattachent.

Le bénéfice d'une servitude existante ne s'étend pas au fonds acquis subséquemment.

2.0 RÉGIME D'ENREGISTREMENT DES DROITS

Le bulletin 76019 stipule que les servitudes figurant sur la parcelle servante et enregistrées avant les servitudes se trouvent dans l'inscription de la servitude du fonds dominant. Cependant, ces servitudes ne figurent pas toujours au répertoire. La publication de ce bulletin annule le bulletin 76019 et discontinue ces procédures. Les personnes qui font l'inscription doivent effectuer des recherches sur les fonds servants en vue d'examiner tous les droits antérieurs reliés à la servitude.

2.0.1 Autres types de documents présumés créer de nouvelles servitudes

Puisque les servitudes sont créées comme indiqué ci-dessus, le régime d'enregistrement immobilier ne reconnaît aucune tentative de création de servitude dans un autre type de

document, tel qu'une charge, une convention ou un bail. Il se peut que le document soit enregistré, mais aucun renvoi à la servitude ne figurera sur la parcelle.

Avant le texte législatif de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier* en 1984, les servitudes pouvaient être créées dans une charge puisque les charges étaient considérées comme des cessions. Toutefois, la servitude s'éteignait dès l'enregistrement d'une mainlevée.

2.0.2 Répertoire des servitudes : Exemples de consignation de la description des unités foncières

1. Cession de la parcelle 1 et concession d'une servitude relative à la partie de la portion retenue (Parcelle 2) pour le compte de la parcelle 1.

Parcelle 1 : LOT PT 1, PLAN M1234, PT 1, PLAN 66R12345, T/W SERVITUDE RELATIVE AU LOT PT 1 PLAN M1234, PT 2, PLAN 66R12345 SOUS LE N° LT7890.

Parcelle 2 : LOT PT 1, PLAN M1234, SOUS LE N° RO987654 À L'EXCLUSION DE LA PT 1, PLAN 66R12345, S/T SERVITUDE RELATIVE PT 2, PLAN 66R12345 POUR LE COMPTE DU LOT PT 1 PLAN M1234, PT 1, PLAN 66R-12345 SOUS LE N° LT7890.

2. Cession du lot 1 réservant une servitude relative à la partie du lot 1, pour le compte du lot 2.

LOT 1: LOT 1, PLAN M1234, S/T SERVITUDE RELATIVE À LA PT 1 PLAN 66R12345 POUR LE COMPTE DU LOT 2 PLAN M1234 SOUS LE N° LT5678.

LOT 2 : LOT 2, PLAN M1234, T/W SERVITUDE RELATIVE AU LOT PT 1, PLAN M1234, PT 1 PLAN 66R12345 SOUS LE N° LT5678.

3. Cession du lot 1 réservant une servitude relative à la partie du lot 1, pour le compte du lot 2 et concédant une servitude relative à la partie du lot 2 pour le compte du lot 1.

LOT 1 : LOT 1, PLAN M1234, S/T SERVITUDE RELATIVE À LA PT 1, PLAN 66R12345 POUR LE COMPTE DU LOT 2 PLAN M1234 SOUS LE N° LT4236. T/W SERVITUDE RELATIVE À LA PT LOT 2 PLAN M1234, PT 2 PLAN 66R12345 SOUS LE N° LT4236.

LOT 2 : LOT 2, PLAN M1234, S/T SERVITUDE RELATIVE À LA PT 2 PLAN 66R12345 POUR LE COMPTE DU LOT 1 PLAN M1234 SOUS LE N° LT4236. T/W SERVITUDE RELATIVE À LA PT LOT 1 PLAN M1234, PT 1 PLAN 66R12345 SOUS LE N° LT4236.

4. Lorsqu'une servitude n'est pas valable sur toute la parcelle, les biens-fonds sur lesquels elle est valable doivent être énoncés dans l'inscription de la parcelle.

LOT 1 PLAN M1234, PTS 1 & 2 PLAN 66R45678, VILLE DE TORONTO. T/W SERVITUDE RELATIVE À LA PT LOT 2 PLAN M1234, PT 3 PLAN 66R45678 POUR LE COMPTE DE LA PT LOT 1 PLAN M1234, PT 2 PLAN 66R45678 SOUS LE N° LT678345.

5. Les servitudes temporaires ou limitées en durée sont inscrites au répertoire avec leur date d'expiration afin qu'il soit plus facile de les radier plus tard du système. Notez que s'il existe d'autres conditions liées à la servitude, le renvoi à la date est exclu de l'inscription au répertoire. (Note : il s'agit d'une nouvelle procédure qui prend effet à la publication de ce bulletin.)

- S/T SERVITUDE INDÉPENDANTE RELATIVE À LA PT 1 PLAN 66R12345 JUSQU'AU AAAA/MM/JJ SOUS LE N° LT123456.
- S/T SERVITUDE RELATIVE À LA PT 1 PLAN 66R12345 POUR LE COMPTE DU LOT 2 PLAN M1234 JUSQU'AU AAAA/MM/JJ SOUS LE N° LT4236.
- T/W SERVITUDE RELATIVE À LA PT LOT 1 PLAN M1234, PT 1 PLAN 66R12345 JUSQU'AU AAAA/MM/JJ SOUS LE N° LT4236.

2.0.3 Servitudes indépendantes

Les servitudes indépendantes n'ont pas de tènement dominant et sont d'ordinaire obtenues par les organismes gouvernementaux et les services d'utilité publique. En vertu du pouvoir du paragraphe 39(1) de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, les servitudes indépendantes peuvent être acceptées pour enregistrement. Lorsqu'elle est certifiée, la servitude est enregistrée sur les fonds servants et consignée dans la description de l'unité foncière. Le document peut inclure les fonds « dominants » qui ne sont pas contigus ou qui ne se trouvent pas dans la même division d'enregistrement de fonds. (p. ex. leur siège social). On ne vérifie pas ces biens-fonds et on ne consigne pas la servitude sur la parcelle de ces fonds.

La personne qui fait l'inscription ajoute une déclaration précisant que la servitude est une « servitude indépendante ». Si le document est enregistré électroniquement, cette déclaration peut être incluse à la déclaration 61. Si le document est enregistré sur papier, elle est mise à la case 7. L'exemple ci-dessous illustre comment les servitudes indépendantes sont énoncées dans la description de la parcelle. (Note : il s'agit de nouvelles exigences qui prennent effet à la publication de ce bulletin.)

Exemple de consignation de description de parcelle :

S/T SERVITUDE INDÉPENDANTE RELATIVE À LA PT 1 PLAN 66R12345 SOUS LE N° LT123456.

2.0.4 Cession de servitudes indépendantes

La règle générale veut qu'une servitude ne puisse pas être cédée puisqu'elle est rattachée à la terre. La seule exception est le cas d'une servitude indépendante dont toutes les raisons ou certaines d'entre elles peuvent être cédées à l'aide de la description existante. Si la servitude indépendante est cédée dans tout son ensemble, une description susceptible d'être enregistrée est requise pour la partie cédée.

Exemples : L'entreprise de pipeline n° 1 cède certaines raisons (ou toutes les raisons) d'une servitude existante à l'entreprise de pipeline n° 2 avec la description antérieure OU l'entreprise de pipeline n° 1 cède certaines raisons (ou toutes les raisons) d'une partie de servitude existante à l'entreprise n° 2 et se sert de la description du plan de renvoi.

En cas de cession de servitude indépendante, les personnes qui font l'inscription utilisent un document général sur papier, ou une demande générale lors d'un enregistrement électronique. Le document doit inclure la déclaration suivante : « Je soussigné, (*nom de l'avocat*), avocat, déclare que (*nom du cédant*) a le droit de céder le droit mentionné aux présentes de la servitude enregistrée comme (*N° d'inst.*) à (*nom du cessionnaire*) » que signe l'avocat. Si une personne qui fait l'inscription choisit d'utiliser un document de cession, il n'est pas nécessaire d'ajouter la déclaration. (Note : Il s'agit d'une nouvelle procédure qui prend effet à la publication de ce bulletin)

Une remarque relative au document est ajoutée à la cession en faisant un renvoi au numéro d'enregistrement de la servitude initial et en précisant s'il s'agit d'une cession complète ou partielle.

Si une servitude est attribuée alors que la partie bénéficiaire a déjà été incluse à la vignette, il faut supprimer la partie et insérer « S/T SERVITUDE INDÉPENDANTE... » lorsque la cession est certifiée.

2.0.5 Servitudes relatives aux obligations de conventions de lotissement – Droits d'entrée

Les droits d'entrée sont souvent réservés par les promoteurs à la première transaction effectuée sur les lots situés dans les nouveaux plans de lotissement visant l'achèvement d'obligations, comme le nivellement et l'installation de services, conformément à la convention de lotissement passée avec la municipalité. Les droits d'entrée constituent des servitudes et, comme toute servitude, doivent clairement indiquer le fonds bénéficiaire. Le régime d'enregistrement immobilier a traditionnellement permis de décrire d'une manière générale les fonds dominants visés par les servitudes de droits d'entrée, définissant ainsi ces biens-fonds rapidement (p. ex. « tous les lots du plan M-500 appartiennent encore au cédant »). Cette exception à la règle générale qui veut que les fonds dominants grevés de servitudes soient spécifiquement indiqués se poursuit.

Les servitudes de droit d'entrée sont inscrites au répertoire, telles qu'établies ci-dessous sur les fonds servants. Rien n'est consigné sur les fonds dominants. Les plans de fonds servants subséquents qui sont présentés pour dépôt ou enregistrement doivent mentionner que les biens-fonds sont assujettis à la servitude de droits d'entrée. (Note : Les exigences du répertoire et du plan sont nouvelles et prennent effet à la publication de ce bulletin.)

Exemple du répertoire :

S/T SERVITUDE D'ENTRÉE JUSQU'AU AAAA/MM/JJ SOUS LE N° LT 12345 ou
S/T SERVITUDE D'ENTRÉE SOUS LE N° LT 12345.

2.0.6 Pouvoirs de vente

À moins qu'un titulaire de charge antérieur ne reporte sa charge ou ne mette une mainlevée relative aux fonds visés par la servitude, cette dernière peut cesser d'exister lors d'une cession en vertu d'un pouvoir de vente. Lors de la cession faite selon le pouvoir de vente, la servitude demeure sur le titre si le nouvel acheteur consent à prendre le titre sous réserve de la continuation de la servitude, sinon elle est radiée du titre.

2.0.7 Brefs d'exécution

Il faut effectuer des recherches afin de trouver des brefs visant la partie cédante ou renonciatrice à son droit (p. ex. cédant une servitude ou y renonçant). Dans le cas où un bref est trouvé, il est enregistré en qualité de remarque relative au document à moins qu'il ne soit radié de la façon normale.

2.0.8 Parcelles ou NIP grevés de servitude

Les parcelles grevées de servitude sont créées lorsque la Couronne a concédé une servitude sur un bien-fonds sans lettres patentes. Le droit de propriété des biens-fonds appartient toujours à la Couronne et n'est pas inscrit au régime d'enregistrement immobilier. Le concessionnaire de la servitude figure comme propriétaire de la parcelle.

2.1 RADIATION D'UNE SERVITUDE

Une servitude cesse d'exister dans l'un des cas suivants :

- Le propriétaire du fonds dominant (ou le propriétaire d'une servitude indépendante) renonce à la servitude au compte du propriétaire du fonds servant (voir cession, renonciation et abandon, et radiation d'une servitude ci-dessous);
- La servitude est arrivée à sa date d'expiration ou d'autres conditions ont été remplies (voir 2.1.4 Servitudes temporaires ou limitées en durée ci-dessous);
- Le fonds servant comprenant la servitude est exproprié, ou
- Les fonds servants et dominants appartiennent à la même partie. Une demande de modification du registre indiquant que le titre doit fondre pour radier la servitude du registre des parcelles.

Une servitude ne peut pas être libérée lors d'une cession subséquente en incluant une déclaration selon laquelle la description exclut la servitude décrite dans un numéro d'acte. Il faut un document distinct pour libérer la servitude.

2.1.1 Cession, libération et abandon

Une cession, une libération ou un abandon de servitude est enregistré par la partie dominante aux registres des fonds servants et des fonds dominants. Les consentements de toutes les parties ayant acquis un droit (p. ex. un titulaire de charge, un porteur de débentures) dans les fonds dominants après l'enregistrement peuvent être inclus au document sur papier ou, attestés ou traités avec les déclarations appropriées dans les documents électroniques.

2.1.2 Radiation d'une servitude

Le document de radiation d'une servitude est inscrit par le propriétaire des fonds servants au registre des fonds dominants et à celui des fonds servants. Dans le document, le propriétaire servant doit demander au registrateur de modifier la parcelle en radiant la servitude et il doit inclure le consentement ou la preuve de libération et d'abandon du propriétaire des fonds dominants. Les consentements de toutes les parties qui ont acquis un droit (p. ex. un titulaire d'une charge, un porteur de débentures) dans les fonds dominants après l'enregistrement de la servitude doivent être inclus au document sur papier ou, attestés ou traités avec les déclarations appropriées dans les documents électroniques.

Exemple de cas où un droit est acquis dans les fonds dominants après une servitude :

« A » est propriétaire de la parcelle 1; « B » est propriétaire de la parcelle 2
Le titre de « A » (tènement dominant) est rattaché à une servitude relative au fonds de « B ».
Le titre de « B » (tènement servant) figure comme étant assujetti à la servitude de « A ».
« A » greève la parcelle 1. Le titulaire de la charge a acquis un droit dans la servitude.

« A » enregistre alors une cession, une libération et un abandon de son droit de dépendance dans la servitude relative à la parcelle 2 de « B ». Il faut le consentement du titulaire de la charge.

La libération d'une servitude indépendante ne requiert pas le consentement des titulaires de la charge puisqu'il n'y a pas de fonds dominants.

Lorsque la libération ou la radiation est certifiée :

- La servitude est radiée de la description de l'unité foncière (vignette) des fonds dominants et servants;
- La servitude et le ou les documents relatifs à la libération sont radiés des registres des parcelles;
- Si la servitude libérée se trouve dans le document du titre qui est rapporté dans la vignette comme « sous le n° », on ajoute « À l'exception de la servitude citée aux présentes ».

Exemple : « PT LT 1 CON 5 SOUS LE N° R12345, S/T SOUS LE N° R12345. » devient « PT LT 1 CON 5 SOUS LE N° R12345, À L'EXCEPTION DE LA SERVITUDE CITÉE AUX PRÉSENTES. »

2.1.3 Libération en partie d'une servitude

Une servitude peut être libérée en partie si elle se rapporte :

- Aux biens-fonds qu'elle touchait à l'origine;
- À l'une ou plusieurs de ses raisons, ou
- À l'un ou plusieurs tènements dominants (s'il y en avait plus d'un)

Après l'enregistrement de la servitude, il faut le consentement de toutes les parties qui ont acquis un droit dans les fonds dominants. (Y compris le propriétaire dominant si la libération provient du propriétaire servant)

Exemple : Une servitude a été enregistrée sur les parties 1 et 2, PLAN 66R 12345. À la suite de cela, une libération n'est enregistrée que sur la partie 2.

1. Les parties 1 et 2 se trouvent dans la même parcelle :

- a. Cette remarque relative à l'acte est incluse à l'inscription de la libération : « SERVITUDE LT 123 LIBÉRÉE POUR LA PARTIE 2 PLAN 66R12345 ».
- b. La servitude demeure au registre des parcelles des fonds servants.
- c. La servitude reste dans la description de l'unité foncière (vignette) des fonds servants et dominants, et la remarque suivante est consignée dans la vignette des deux parcelles : « SERVITUDE LT 123 LIBÉRÉE POUR LA PARTIE 2 PLAN 66R12345 PAR LT 456 ».

2. Les parties 1 et 2 se trouvent dans des parcelles différentes :

- a. La libération n'est enregistrée que sur la parcelle de la partie 2.
- b. La servitude est radiée de la description de l'unité foncière de la parcelle de la partie 2.
- c. La servitude et la libération sont radiées de l'ensemble des documents de la parcelle de la partie 2.

- d. La servitude demeure dans la description de la parcelle de la partie 1 et dans l'ensemble des documents.
- e. On ajoute à la vignette du fonds dominant la remarque suivante : « SERVITUDE LT 123 LIBÉRÉE POUR LA PARTIE 2 PLAN 66R12345 PAR LT 456 ».

2.1.4 Servitudes temporaires et limitées en durée

Les servitudes peuvent être créées pour une durée limitée, par exemple cinq ans à partir de la date d'enregistrement de la cession qui a créé la servitude. À l'expiration de cette période, la servitude est radiée du titre à la réception de la demande d'un propriétaire inscrit qui indique que le délai prescrit spécifié de la servitude initiale a expiré, ou elle peut être radiée par le registrateur sans demande, conformément au bulletin n° 89004.

Si d'autres modalités existent au sujet de l'expiration de la servitude, l'inscription est radiée du titre à la réception d'une demande qui fournit la preuve appropriée autorisant la radiation.

2.1.5 Modification d'une servitude

Il n'existe aucune disposition visant la modification d'une servitude autre qu'une libération en partie, comme indiquée dans la section 2.1.3. S'il y a une erreur, un changement ou une proposition d'ajout visant toutes ou certaines de ces dispositions, il faut libérer la servitude et en enregistrer une nouvelle.

2.2 PROCÉDURES D'ENREGISTREMENT ÉLECTRONIQUE

Vous trouverez ci-dessous des explications et des exemples de procédures à suivre pour enregistrer une servitude électroniquement. Le module de servitudes de la version 4 du guide de procédures d'enregistrement électronique sera modifié en conséquence. La nouvelle version du module des servitudes sera disponible lors d'un bulletin de nouvelles du produit Teraview e-reg™.

2.2.1 Domaine/Critères d'admissibilité

Actuellement, la personne qui fait l'inscription a l'option de changer le champ Domaine/Critères d'admissibilité pour « Fief simple (servitude) », cependant, le document ne doit pas être rejeté si la sélection n'a pas été faite. Dans une prochaine version de Teraview™, la possibilité de choisir Domaine/Critères d'admissibilité sur un document sera supprimée et la sélection « Droit/Domaine » sera ajoutée. Lors de la concession ou de la libération d'une servitude, il faudra sélectionner « Servitude » dans ce champ; lors d'une cession de bien-fonds qui comprend des réserves ou une concession de servitude, il faudra sélectionner « Fief simple avec nouvelle servitude » lorsque Teraview™ l'offrira.

2.2.2 Cession d'une servitude

En plus des fonds servants, la description du fonds dominant et des NIP qui y sont reliés doit être mise dans le champ de description du document. La personne qui fait l'inscription doit sélectionner « Ajouter une servitude » dans la fenêtre Raison du changement, ajouter la description des fonds dominants et mettre une étiquette sur les fonds dominants et servants, comme indiqué dans l'exemple ci-dessous. La cession de la servitude n'est enregistrée que sur le NIP servant. Lorsqu'elle est certifiée, la servitude est consignée dans la vignette des fonds dominants et dans celle des fonds servants.

Exemple :

NIP 01234-0457
Description : FONDS SERVANTS : PT DU LT 1 PLAN M1234, DÉSIGNÉE COMME PT 1
PLAN 43R5678, VILLE DE

FONDS DOMINANTS : NIP 01234-0458, LOT 2 PLAN M1234, VILLE DE...

En général, la raison pour laquelle la servitude a été concédée est mentionnée dans la déclaration 61.

En ce qui concerne une servitude indépendante, seule la description des fonds servants est requise.

2.2.3 Cession, libération et abandon

La partie dominante effectue une cession, une libération et un abandon lorsqu'elle libère son droit dans les fonds servants. La personne qui fait l'inscription sélectionne « Libérer une servitude » dans la fenêtre Raison du changement et modifie la description des fonds servants et dominants comme suit :

- a) NIP dominant : Il faut inscrire « FONDS DOMINANTS » au début de la description. La description n'est pas modifiée si la servitude était pour le compte de tous les fonds du NIP. S'il ne s'agit pas du NIP en entier, seuls les fonds bénéficiaires sont inclus. Quand la description renferme plus d'une servitude, on ne met que les servitudes libérées.
- b) NIP servant : Il faut inscrire « FONDS SERVANTS » au début de la description suivie de la description des fonds grevés et du numéro d'enregistrement de la servitude libérée.

Exemple :

NIP 01234-0458
Description : FONDS DOMINANTS : LOT 2 PLAN M1234, VILLE DE..... TW SERVITUDE
..... SOUS LE NO° LT12345

NIP 01234-0457
Description : FONDS SERVANTS : PT DU LOT 1 PLAN M1234, PT 1 PLAN 43R5678, SOUS
LE NO° LT12345, VILLE DE

Le document relatif à la cession, la libération et l'abandon est enregistré sur les fonds servants et les fonds dominants. Lorsqu'elles sont certifiées, les descriptions de l'unité foncière sont modifiées afin de retirer le renvoi à la servitude.

Dans le cas de libération de servitudes indépendantes, on n'inscrit que les NIP des fonds servants.

(a) Consentements :

Lorsque la personne faisant l'inscription sélectionne la déclaration 19 qui stipule : « Toutes les parties ayant droit ont consenti à cette libération de servitude », les consentements sont alors inscrits au répertoire avec la déclaration 92.

L'autre solution souvent privilégiée consiste à insérer l'énoncé de la déclaration 19 dans la déclaration 61. L'avocat doit signer le document et joindre sa déclaration d'identité (p. ex. « Je soussigné, J.R. Black, avocat, déclare que toutes les parties ayant droit ont donné leur consentement à cette libération de servitude »), ce qui annule la nécessité d'inscrire les consentements au répertoire.

Lorsque la personne faisant l'inscription choisit la déclaration 29 qui stipule : « Cette libération de servitude ne nécessite aucun consentement des parties ayant droit », les registrateurs doivent vérifier cette déclaration avant de radier une servitude des fonds.

L'autre solution souvent privilégiée consiste à insérer l'énoncé de la déclaration 29 dans la déclaration 61. L'avocat doit signer le document et joindre sa déclaration d'identité (comme indiqué ci-dessus), de ce fait, le personnel n'a plus besoin de vérifier si des consentements sont nécessaires.

(b) Autres déclarations :

Pour la libération en partie d'une servitude, il faut sélectionner la déclaration 3730 qui stipule : « Ce document se rapporte au numéro d'enregistrement (Numéro(s) d'acte) ». La personne faisant l'inscription doit préciser dans la déclaration 61 qu'il s'agit d'une libération en partie, ainsi que l'objet de la libération.

Dans le cas d'une libération totale de servitude, la personne faisant l'inscription sélectionne le champ « Document(s) à supprimer ». On distingue ainsi une servitude à radier totalement d'une servitude à libérer en partie. Le personnel vérifie la libération pour s'assurer que la servitude peut être radiée de l'unité foncière. Si le document relatif à la servitude qui a été sélectionné pour la radiation n'est pas retrouvé dans l'ensemble des documents d'un NIP, le système n'autorise pas la sélection. Dans ce cas-là, la personne faisant l'inscription doit se servir de la déclaration 3730 ou 61 et spécifier qu'il s'agit d'une libération totale.

2.2.4 Demande générale – Radiation d'une servitude

Une demande générale est utilisée dans le cas où le propriétaire de la parcelle servante souhaite faire une demande de radiation de servitude. Elle doit avoir une preuve de libération et d'abandon de la partie dominante à l'appui. La personne faisant l'inscription sélectionne la fenêtre Raison du changement et modifie la description des fonds servants et dominants comme suit :

- a) NIP servant : Il faut inscrire « FONDS SERVANTS » au début de la description suivie de la description des fonds grevés et du numéro d'enregistrement de la servitude libérée.
- b) NIP dominant : Il faut inscrire « FONDS DOMINANTS » au début de la description. La description n'est pas modifiée si la servitude était pour le compte de tous les fonds du NIP. S'il ne s'agit pas du NIP en entier, seuls les fonds bénéficiaires sont inclus. Si la description contient plus d'une servitude, on ne met que la ou les servitudes qui sont libérées.

Le document est enregistré sur les fonds servants et les fonds dominants. Lorsque les descriptions d'unité foncière sont certifiées, elles sont modifiées dans le but de retirer le renvoi à la servitude.

Exemple :

NIP 01234-0457

Bulletin No. 2005-02

Lotissement par plan de renvoi

Page 10 de 14

Description : FONDS SERVANTS : PT DU LT 1 PLAN M1234, PT 1 PLAN 43R5678, SOUS LE NO^o LT12345, VILLE DE

NIP 01234-0458

Description : FONDS DOMINANTS : LT 2 PLAN M1234, T/W SERVITUDE SOUS LE NO^o LT12345, VILLE DE

(a) déclaration 61

La déclaration 61 doit inclure ce qui suit :

Dest. : Registrateur de la Division d'enregistrement des droits immobiliers de
Je soussigné (nous soussignés),(*nom*).....propriétaire enregistré du NIP ...(*fonds servant*).... assujetti à une servitude enregistrée sous le..... (*numéro et date*).....pour le compte du NIP.....(*fonds dominant*)....., demande par la présente et en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* de modifier les registres desdits NIP en radiant ladite servitude (ou une partie de ladite servitude). (Ne mentionnez pas le fonds dominant s'il s'agit d'une servitude indépendante)

La preuve à l'appui de cette demande consiste en :

1. La libération de(*partie dominante*).....
2. Le consentement des grevants subséquents des fonds dominants. (s'il y a lieu)

La libération et le ou les consentements doivent être inscrits au répertoire.

L'autre solution souvent privilégiée consiste à insérer dans la déclaration 61 ce qui suit : « Toutes les parties ayant droit ont donné leur consentement à la radiation de cette servitude ». L'avocat doit signer le document et joindre sa déclaration d'identité (voir section 2.2.3). Si aucun consentement n'est nécessaire, l'avocat doit stipuler dans la déclaration 61 : « Cette libération de servitude ne nécessite aucun consentement des parties ayant droit », signer le document et joindre sa déclaration d'identité.

(b) Autres déclarations :

Pour la libération en partie d'une servitude il faut sélectionner la déclaration 3730 qui stipule : « Ce document se rapporte au numéro d'enregistrement (Numéro(s) d'acte) ». La personne faisant l'inscription doit préciser dans la déclaration 61 qu'il s'agit d'une libération en partie, ainsi que l'objet de la libération.

Dans le cas d'une libération totale de servitude, la personne faisant l'inscription sélectionne le champ « Document(s) à supprimer ». On distingue ainsi une servitude à radier totalement d'une servitude à libérer en partie. Le personnel vérifie la libération pour s'assurer que la servitude peut être radiée de l'unité foncière. Si le document relatif à la servitude qui a été sélectionné pour la radiation n'est pas retrouvé dans l'ensemble des documents d'un NIP, le système n'autorise pas la sélection. Dans ce cas-là, la personne faisant l'inscription doit se servir de la déclaration 3730 ou 61 et spécifier qu'il s'agit d'une libération totale.

(c) Brefs d'exécution

Une demande générale de radiation de servitude exige d'effectuer des recherches afin de trouver des brefs visant la partie qui libère son droit (le tènement dominant) puisque le document a pour effet de céder un droit dans le fonds. La personne faisant l'inscription effectue des recherches afin de trouver des brefs visant le propriétaire dominant à l'aide de la fonction WritSearch™ dans Teraview™. Les résultats sont énoncés dans la déclaration 61.

Le personnel effectue des recherches afin de trouver des brefs au moment de la certification.

(d) Fonds dominants

Il arrive qu'une servitude figure sur la parcelle ou le NIP servant sans avoir d'identité correspondante à la servitude relative à la parcelle ou au NIP dominant. Dans ce cas-là, le client et le registrateur décident conjointement si les fonds dominants peuvent être déterminés et la parcelle ou le NIP sont modifiés en conséquence, conformément aux procédures normales. Si un propriétaire servant présente une demande de radiation alors que la situation des fonds dominants est indéterminée, une déclaration sans équivoque indiquant qu'il n'y a pas de fonds dominants et une déclaration d'identité de l'avocat (voir section 2.2.3) doivent être inclus dans la déclaration 61. Un avocat doit aussi signer le document.

2.2.5 Demande générale (visant la libération ou l'abandon d'une servitude)

Cette section sera supprimée du module de servitudes de la version 4 du guide de procédures d'enregistrement électronique.

3.0 RÉGIME D'ENREGISTREMENT

Pour enregistrer une cession ou une concession de servitude dans le régime d'enregistrement, les clients donnent une description des fonds servants et des fonds dominants, sauf dans le cas d'une servitude indépendante.

À travers l'histoire, les bureaux d'enregistrement immobilier n'ont pas suivi les documents relatifs à l'enregistrement visant la vérification de la description des fonds servants et dominants, puisque, dans le régime d'enregistrement, c'est la personne faisant l'inscription qui en est responsable. Cependant, comme les servitudes sont soulevées lors de l'automatisation et la conversion des unités foncières en droits immobiliers, les personnes faisant l'inscription doivent s'assurer que ces renseignements sont fournis et que les servitudes sont créées convenablement pour qu'elles figurent clairement sur la parcelle de droits immobiliers.

Lors du processus d'enregistrement, le personnel du bureau d'enregistrement immobilier s'assure que le document contient une description des unités foncières servantes et dominantes.

Exemples d'inscriptions au répertoire par lot :

3.0.1 Réserves lors d'une cession ou vente de fonds

- (a) Deux pages de répertoire ouvertes ou deux NIP distincts :**
Cession/vente du lot 1 réservant une servitude relative au lot 1 pour le compte du lot 2.

Le bureau d'enregistrement immobilier inscrit la cession au répertoire ou au NIP pour le lot 1 en mettant une remarque relative au document « réserves de servitude » au répertoire sur papier, et sans inscription relative au document au répertoire ou au NIP pour le lot 2. Dans le système automatisé, la servitude est consignée dans les vignettes des deux NIP.

- (b) Une page du répertoire ouverte ou seulement un NIP :
Cession/vente de la partie 1 sur le plan 24R100 réservant une servitude relative à la partie 1 pour le compte de la partie 2 sur le plan 24R100.**

Dans ce cas-ci, les fonds bénéficiaires et grevés par la servitude figurent à la même page du répertoire et par conséquent, on ne peut faire qu'une seule inscription avec une remarque relative au document « Partie 1, plan 24R100 réservant la servitude ».

Dans le système automatisé, l'enregistrement de la servitude fait normalement partie d'un morcellement et l'inscription au répertoire est comme établie ci-dessus (a). Si la servitude est enregistrée sur un NIP non converti, lorsque les morcellements ne se font pas en raison d'un manque de détermination du droit de propriété, le document n'est inscrit qu'à l'ensemble des documents.

3.0.2 Concession d'une servitude lors d'une cession ou vente de fonds

- (a) Deux pages de répertoire ouvertes ou deux NIP distincts :
Cession/vente du lot 1 rattachée à la servitude relative au lot 2 pour le compte du lot 1.**

Lors de l'enregistrement sur papier, le bureau d'enregistrement immobilier doit inscrire la cession ou vente au répertoire pour les lots 1 et 2, et les remarques relatives au document sont inscrites aux deux répertoires – « Rattaché à la servitude relative au lot 2 » sur le lot 1 et « Servitude relative au lot 2 » sur le lot 2. Dans le système automatisé, la cession ou vente est répertoriée sur le lot 1 et ajoutée à la vignette des deux NIP.

- (b) Une page du répertoire ouverte ou un seul NIP :
Cession/vente de la partie 1 sur le plan 24R101 rattachée à la servitude relative à la partie 2 sur le plan 24R101 pour le compte de la partie 1.**

Dans ce cas-ci, les fonds bénéficiaires et grevés par la servitude figurent à la même page du répertoire et, par conséquent, on ne peut faire qu'une seule inscription avec une remarque relative au document « Partie 1, plan 24R101 avec servitude relative à la partie 2, plan 24R101 ».

Dans le système automatisé, l'enregistrement de la servitude fait normalement partie d'un morcellement et l'inscription au répertoire est telle qu'établie ci-dessus (a). Si la servitude est enregistrée sur un NIP non converti, lorsque les morcellements ne se font pas en raison d'un manque de détermination du droit de propriété, le document n'est inscrit qu'à l'ensemble des documents.

3.0.3 Concession d'une servitude

- (a) Deux pages du répertoire ouvertes ou deux NIP distincts :
Concession d'une servitude relative au lot 2 pour le compte du lot 1.**

Le document est inscrit au répertoire ou au NIP pour le lot 2, avec une remarque relative au document « Servitude relative au lot 2 » au répertoire sur papier, et sans inscription relative au document sur le lot 1. Dans le système automatisé, la servitude est consignée dans les vignettes des deux NIP.

**(b) Une page du répertoire ouverte ou un seul NIP :
Concession d'une servitude relative à la partie 2 sur le plan 24R102 pour le compte de la partie 1 sur le plan 24R102.**

Dans ce cas-ci, les fonds bénéficiaires et grevés par la servitude figurent à la même page du répertoire et, par conséquent, on ne peut faire qu'une seule inscription avec une remarque relative au document « Servitude relative à la partie 2, plan 24R102 ».

Si la servitude est enregistrée sur un NIP non converti, lorsque les morcellements ne se font pas en raison d'un manque de détermination du droit de propriété, le document n'est inscrit qu'à l'ensemble des documents.

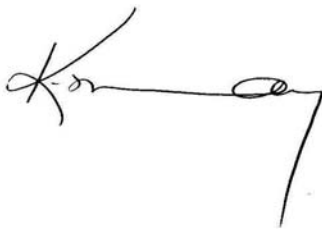
3.0.4 Libération d'une servitude

Une libération de servitude est enregistrée sur les fonds servants. Tout renvoi à la servitude libérée demeure dans la vignette d'un NIP d'enregistrement automatisé. Si une cession subséquente décrit à nouveau le bien-fonds sans la servitude, elle peut alors être radiée de la vignette.

4.0. DROITS DE CESSION IMMOBILIÈRE

Le ministère des Finances exige des relevés ou un affidavit sur les droits de cession immobilière pour toutes les cessions et libérations de servitude.

Ce bulletin remplace les bulletins n° 76019 et 92007 qui sont annulés par le présent.



Katherine M. Murray
Directrice des droits immobiliers