



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

BULLETIN N° 2005-03

DATE: 3 mars 2005

DEST: Tous les
registreurs

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

Certificat de servitude – Loi
sur l'enregistrement des
droits immobiliers des
articles 39(2) et 39(3)

Contexte

Le paragraphe 39(2) de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* permet au registrateur d'inscrire une servitude relative aux biens-fonds de la division d'enregistrement (p. ex. les biens-fonds servants sont des enregistrements) au registre des parcelles de la division des droits immobiliers. Cette inscription doit s'appuyer sur une demande approuvée et présentée par le propriétaire de la parcelle de droits immobiliers. Le paragraphe 39(2) permet aussi d'enregistrer un certificat d'inscription de servitude en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* sur les biens-fonds de la division d'enregistrement pour certifier l'inscription de la servitude. Il est possible de suivre la procédure ci-jointe lorsque la servitude a été créée alors que le bien-fonds dominant avait d'abord été enregistré aux droits immobiliers. Les servitudes antérieures au premier enregistrement du fonds dominant doivent être incluses dans la première demande. Si elles ne l'ont pas été, celles qui existaient antérieurement font l'objet d'une demande habituelle de premier enregistrement en vertu de la partie IV de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*.

Le paragraphe 39(3) de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* permet d'inscrire un certificat de servitude relative à des biens-fonds enregistrés en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* (p. ex. les fonds servants sont des droits immobiliers) au répertoire approprié de la division d'enregistrement. Le propriétaire du fonds dominant peut demander ce certificat si une servitude relative à un bien-fonds de droits immobiliers est concédée pour le compte de ses fonds de la division d'enregistrement. Un propriétaire peut aussi demander un certificat relatif à une servitude concédée initialement entre deux parcelles de la division d'enregistrement et la parcelle servante avait été convertie par la suite en parcelle de droits immobiliers, et la servitude avait été appliquée à la parcelle convertie.

Toutes les demandes faites en vertu des articles 39(2) et 39(3) doivent recevoir au préalable l'approbation du personnel du bureau d'enregistrement. Le requérant ou son représentant doivent aussi préparer une ébauche de certificat qu'ils envoient pour approbation avec l'ébauche de la demande. Le propriétaire ou son avocat font l'enregistrement de la demande approuvée définitive ; le registrateur fait l'enregistrement du certificat définitif.

Pour renoncer à une servitude alors qu'une inscription a déjà été faite en vertu de l'article 39(2) ou 39(3), le propriétaire en question doit enregistrer une cession, une libération et un abandon ou une radiation de la servitude sur la parcelle ou le NIP de droits immobiliers (selon les procédures énoncées dans le bulletin 2005-03, article 2.1) et joindre une copie du document enregistré à un document général dans le but de l'inscrire au régime d'enregistrement.

Procédure en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, art. 39(2) **(Servitude relative à un bien-fonds de la division d'enregistrement pour le compte d'un bien-fonds de la division des droits immobiliers)**

Le propriétaire de la parcelle de droits immobiliers qui désire faire ajouter une servitude doit présenter

une demande de modification – paragraphe 39(2) – *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* avec un formulaire 4 – Document général ou Demande générale si le document est enregistré électroniquement. La description de l'unité foncière figurant sur la demande doit être celle de la parcelle de droits immobiliers.

Cette demande doit être accompagnée des trois pièces jointes suivantes :

1. Une déclaration de loi pour l'enregistrement électronique ou un affidavit sur papier, signé par un avocat, à l'appui de la demande.

Cette déclaration ou cet affidavit doivent indiquer que l'avocat a effectué des recherches dans le répertoire de la division d'enregistrement pour trouver le fonds servant, qu'il est convaincu que le constituant avait le droit absolu aux fonds servants au moment de la concession de la servitude et le plein droit de concéder la servitude.

La déclaration ou l'affidavit doivent aussi donner les conclusions du certificat du shérif au point 2 ci-dessous.

2. Un certificat d'exécution du shérif ou un titre libre relatif aux brefs d'exécution visant les noms des propriétaires du bien servant de la division d'enregistrement depuis le début de la concession de la servitude.

Dans le régime électronique, il faut scanner le certificat dans la demande. Le certificat d'inscription de la servitude est assujéti à tous les brefs d'exécution en circulation, à moins qu'ils ne fassent l'objet d'une renonciation, d'une libération ou qu'ils aient été traités comme indiqué dans le bulletin 98003.

3. Une copie de la cession de la servitude.

Une copie sur papier est exigée pour les documents enregistrés dans le régime d'enregistrement manuel. Une copie scannée de la servitude est requise pour une demande faite dans le régime électronique. Si le registrateur juge que la description de la servitude n'est pas pertinente, il peut transmettre le cas à l'arpenteur régional pour examen.

Si le registrateur est convaincu que la demande doit être accordée, le propriétaire enregistre la demande relative à la parcelle de droits immobiliers sur réception du paiement des droits exigés. Après l'enregistrement de la demande, la parcelle de droits immobiliers est modifiée dans le but de représenter la servitude de la division d'enregistrement.

Dans le système manuel des droits immobiliers, l'inscription de la parcelle figure comme suit :

AJOUT À LA PARCELLE d'une servitude relative aux biens-fonds situés dans la division d'enregistrement de Peel (N° 43) selon la demande n° LT654321.
DE MÊME QU'UNE SERVITUDE relative à la partie du lot 7, plan 234, Partie 2 43R-1234 sous le n° VS123456.

DATE

Registrateur

Dans le régime électronique, la description de la vignette est modifiée en ajoutant une mention telle que :

T/W UNE SERVITUDE RELATIVE À DES BIENS-FONDS DE LA DIVISION

D'ENREGISTREMENT ÉTANT PT LT 7, PL 234, PT 2 43R-1234 SOUS LE N° VS123456.

Une remarque relative au document est ajoutée à la demande : AJOUT À LA PARCELLE d'une servitude relative aux biens-fonds situés dans la division d'enregistrement de (N° 43) selon la demande n° VS654321.

Le requérant doit aussi fournir une ébauche de certificat d'inscription de servitude en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* (Annexe n° 1). Le certificat fait référence aux précisions de l'enregistrement de la demande, mentionne le nom du propriétaire enregistré de la parcelle de droits immobiliers, énonce les précisions de la servitude et décrit les biens-fonds de la servitude. Le certificat définitif est établi par le registrateur en fonction de l'ébauche du document fourni par le requérant. Il est signé par le registrateur et inscrit gratuitement aux biens-fonds servants de la division d'enregistrement.

Procédure en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, art. 39(3)
(Servitude relative à un bien-fonds de la division des droits immobiliers pour le compte d'un bien-fonds de la division d'enregistrement)

Le propriétaire d'un bien-fonds de la division d'enregistrement doit présenter une demande de modification — Demande de certificat de servitude, paragraphe 39(3) — *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* avec un formulaire 4 — Document général ou Demande générale si le document est enregistré électroniquement. La description des biens-fonds figurant dans la demande est celle de la parcelle de droits immobiliers décrite comme étant grevée d'une sûreté.

Cette demande doit avoir une déclaration de loi pour l'enregistrement électronique ou un affidavit sur papier, signé par un avocat, à l'appui de la demande qui prévoit ce qui suit :

1. Cette déclaration ou cet affidavit doivent indiquer que l'avocat a effectué des recherches sur le fonds dominant dans le répertoire de la division d'enregistrement et qu'il est convaincu que le propriétaire est bien celui à qui appartiennent tous les fonds dominants.
2. Si la servitude a été concédée sous réserve de brefs d'exécution, ces derniers sont énoncés dans la déclaration ou l'affidavit, ainsi que dans le certificat à moins qu'ils ne fassent l'objet d'une renonciation, d'une libération ou qu'ils aient été traités comme indiqué dans le Bulletin 98003.
3. La déclaration ou l'affidavit doivent énoncer les précisions sur la façon dont la servitude a été concédée, y compris la date de la concession et le numéro de l'acte.

Si le registrateur juge que la description des biens-fonds dominants de l'enregistrement n'est pas pertinente, il peut transmettre le cas à l'arpenteur régional pour examen.

Lorsque le registrateur se dit satisfait de la demande, cette dernière est enregistrée par le propriétaire d'enregistrement sur la parcelle de droits immobiliers sur réception du paiement des droits exigés.

Le requérant doit également fournir une ébauche de certificat de servitude relative aux biens-fonds enregistrés en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* (Annexe n° 2). Le certificat fait référence aux précisions de la servitude et énonce les précisions de la parcelle dominante et de la parcelle servante. En plus, il mentionne le nom du propriétaire bénéficiaire de la servitude. Le certificat définitif est établi par le registrateur en fonction de l'ébauche du document fourni par le requérant. Il est signé par le registrateur et inscrit gratuitement aux biens-fonds de la division de l'enregistrement. Une inscription de parcelle est aussi ajoutée à la parcelle de droits immobiliers. Dans le régime manuel, l'inscription de la parcelle se présente sous la forme suivante :

UN CERTIFICAT de servitude, en vertu du paragraphe 39(3) de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, a été enregistré à la division d'enregistrement du bureau d'enregistrement immobilier de Toronto sous le n° CT369258.

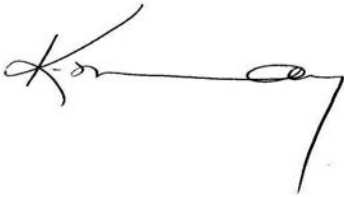
DATE

Registreur

Dans le régime électronique, après l'inscription du certificat à la parcelle de la division d'enregistrement par le registraire, une remarque relative au document de la demande est apportée à la parcelle de droits immobiliers sous la forme suivante :

UN CERTIFICAT DE SERVITUDE EN VERTU DU PARAGRAPHE 39(3) DE LA LOI SUR L'ENREGISTREMENT DES DROITS IMMOBILIERS A ÉTÉ ENREGISTRÉ À LA DIVISION D'ENREGISTREMENT DU BUREAU D'ENREGISTREMENT IMMOBILIER DE TORONTO SOUS LE N° CT369258.

Ce bulletin remplace la procédure décrite dans la note du 27 août 1992.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Murray', with a long horizontal stroke extending to the right and a vertical stroke ending in a hook at the bottom right.

Katherine M. Murray
Directrice des droits immobiliers



Ontario

Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers

CERTIFICAT D'INSCRIPTION D'UNE SERVITUDE
EN VERTU DE
LA LOI SUR L'ENREGISTREMENT DES DROITS IMMOBILIERS

LA PRÉSENTE ATTESTE QUE, à la suite d'une demande d'inscription de servitude et de certificat faite par(*nom du ou des propriétaires enregistrés*), propriétaire(s) enregistré(s) de :

(description du fonds dominant de droits immobiliers)

enregistré à la division des droits immobiliers du bureau d'enregistrement immobilier de

.....(N°)

le..... 2005, sous le n°....., une inscription a été mise au registre pour lesdits biens-fonds pour le compte de la servitude décrite dans une cession de servitude enregistrée à la division d'enregistrement du bureau d'enregistrement immobilier de (N°) sous le n°....., relative au bien-fonds décrit suivant :

(description du bien-fonds d'enregistrement servant)

Sous réserve des brefs d'exécution visant ladite servitude qui suivent : (s'il y a lieu)

Le20... .

(signature)

.....

(nom en caractères d'imprimerie)

REGISTRATEUR



Ontario

Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers

CERTIFICAT DE SERVITUDE RELATIVE AUX BIENS-FONDS
ENREGISTRÉS EN VERTU DE LA
LOI SUR L'ENREGISTREMENT DES DROITS IMMOBILIERS

LA PRÉSENTE ATTESTE QUE le20...., par cession de servitude n°,
le propriétaire enregistré des biens-fonds situés à la parcelle, section, (ou NIP.....-.....)
a concédé à une servitude relative au bien-fonds suivant :

(description du fonds servant de droits immobiliers)

en qualité de dépendance du bien-fonds suivant :

(description du fonds dominant de droits immobiliers)

ET JE DÉCLARE AUSSI QUE le bien-fonds sur lequel ladite servitude a été concédée était, le
..... 20...., assujetti aux brefs d'exécution visant ladite servitude qui suivent (s'il y a lieu) :

Le20.... .

(signature)

.....

(nom en caractères d'imprimerie)

REGISTRATEUR