



**Ministère des Services
gouvernementaux**

ServiceOntario

**Direction de la politique et de la
réglementation**

Bulletin n° 2007-02

*Loi de 2006 sur la
modernisation des services
et la protection du
consommateur du ministère
des services
gouvernementaux*

DATE : 5 MARS 2007

**Modifications de la Loi
sur l'enregistrement des
actes**

DESTINATAIRES : TOUS LES
REGISTRATEURS

Le 20 décembre 2006, le projet de loi 152 modifiant la *Loi de 2006 sur la modernisation des services et la protection du consommateur du ministère des Services gouvernementaux* a obtenu la sanction royale.

Parmi les nombreuses dispositions touchant le système d'enregistrement immobilier, certaines d'entre elles consistaient en modifications apportées à la Partie III de la *Loi sur l'enregistrement des actes*.

Aux termes des modifications, une servitude n'est valide que pour une période de 40 ans après la date de l'enregistrement de l'acte qui a créé la servitude ou une période 40 ans après l'enregistrement d'un avis de réclamation. Les modifications précisent aussi qu'un avis de réclamation ne peut être donné que par le biais du formulaire prescrit, soit le formulaire 32 du Règlement 995, en conformité avec la *Loi sur l'enregistrement des Actes*, et par le biais d'aucun autre formulaire. En vertu de l'article 115, ces modifications s'appliquent à toutes les réclamations et à tous les avis de réclamation, enregistrés avant ou après le 1^{er} août 1981.

Lorsque le document créant la servitude a été enregistré il y a plus de 40 ans, un avis de réclamation enregistré n'est valide que s'il n'existe aucune réclamation opposée. Les modifications définissent davantage la réclamation opposée en précisant qu'il s'agit d'une cession à un acheteur qui, sans en avoir connaissance réelle, se porte acquéreur de bonne foi.

À la suite de l'adoption de ces modifications, on a éclairci les dispositions de la loi qui portent sur les servitudes conformes à la *Loi sur l'enregistrement des actes* dans le but de refléter l'interprétation cohérente du ministère des modifications apportées initialement en 1981.

Par conséquent, quatre choix sont offerts aux clients qui ont eu une propriété enregistrée aux termes de la *Loi sur l'enregistrement des actes* convertie en parcelle de droits immobiliers dans le cadre du programme d'automatisation et de conversion du gouvernement, et dont le droit de servitude n'a pas été transmis :

- 1) Le propriétaire d'une parcelle servante peut demander qu'on modifie le registre pour ajouter la servitude dans la description de la parcelle. La description des biens-fonds dominant et servant doit être incluse. Si une sûreté a été enregistrée sur les biens-fonds servants à la suite de l'automatisation, il faut aussi obtenir le consentement du titulaire de la sûreté. Le document doit contenir une déclaration de l'avocat affirmant que la servitude est pleinement en vigueur et en effet, et qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mainlevée. Le registrateur peut alors modifier les deux parcelles.
- 2) Le propriétaire d'une parcelle dominante portant la note « à l'exception de la servitude qui s'y rattache » (ou une variation de celle-ci) peut demander qu'on modifie le registre, avec le consentement du propriétaire servant, pour supprimer la remarque et ajouter la servitude aux biens-fonds servant et dominant. Si une sûreté a été enregistrée sur le bien-fonds à la suite de l'automatisation, il faut aussi obtenir le consentement du titulaire de la sûreté. Le document doit

contenir une déclaration de l'avocat affirmant que la servitude est pleinement en force et en effet, et qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mainlevée. Le registrateur peut alors modifier les deux parcelles.

- 3) Le propriétaire de la parcelle dominante peut enregistrer un avis en vertu de l'article 71 visant les biens-fonds dominant et servant, mais cela ne parviendra pas à modifier la description de l'unité foncière. (L'avis doit indiquer le numéro d'enregistrement initial et la date de la servitude, ainsi que la justification de la validité de la servitude). Cet avis peut demeurer sur les parcelles jusqu'à ce que le propriétaire du bien-fonds dominant ou celui du bien-fonds servant demande l'enregistrement d'une modification du registre.

Le propriétaire de l'unité foncière dominante peut présenter une demande de modification de la parcelle de sorte d'ajouter la servitude à la description, en l'accompagnant des preuves appropriées (p. ex., consentement du propriétaire enregistré de l'unité foncière servante). Là encore, s'il y a eu une hypothèque enregistrée sur les biens-fonds servants à la suite de la conversion de l'unité foncière, il faut obtenir le consentement du titulaire de la charge.

Le propriétaire d'une unité foncière servante peut présenter une demande de modification du registre dans le but d'enlever l'avis, en l'accompagnant de la preuve démontrant que la parcelle n'est pas grevée de la servitude.

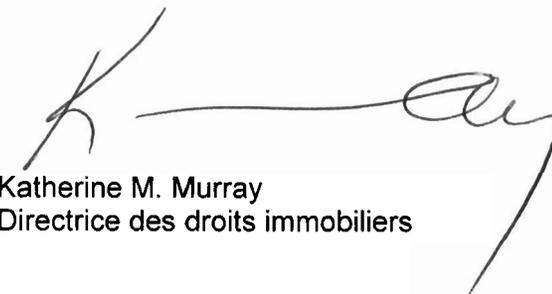
- 4) Si l'unité foncière est restée dans le système d'enregistrement, le propriétaire de la parcelle dominante ou son avocat auront pu enregistrer un avis de réclamation en vertu de l'article 113(2)(b) de la *Loi sur l'enregistrement des actes* en indiquant qu'il n'y a pas eu d'enregistrements incompatibles. Par conséquent, si une unité foncière a été convertie en droits immobiliers sans servitude, il est possible d'enregistrer une demande de modifier le registre en s'appuyant sur les principes dudit article. Un avocat doit faire une déclaration affirmant qu'il n'existe pas d'enregistrements incompatibles et il faudra fournir un engagement de garantie envers la Caisse d'assurance des droits immobiliers.

Il est possible d'accepter la description utilisée dans le document qui a créé la servitude pour l'enregistrement s'il contient suffisamment de renseignements pour que l'enregistrement se fasse sur la bonne parcelle.

L'enregistrement d'une nouvelle cession de servitude est la meilleure solution de rechange pour inclure une servitude dans la description d'une parcelle.

Lorsqu'il s'agit d'une question de NIP, les personnes qui font l'enregistrement doivent consulter le personnel du bureau d'enregistrement des actes afin de déterminer quelle est la meilleure méthode de régler leur cas précis.

EM2006-01 et EM1999-09 sont annulés.



Katherine M. Murray
Directrice des droits immobiliers