
Bulletin 2022-08 Renonciation à une servitude et radiation

Date : 21 novembre 2022 Loi sur l'enregistrement des biens immobiliers

L'objet du présent bulletin est de préciser les différentes procédures de radiation d'une servitude dans un titre. Le Bureau d'enregistrement immobilier exprime cette action par la « renonciation » à une servitude (généralement utilisé pour désigner l'entente prise entre les parties de radier la servitude du titre) ou la « radiation » d'une servitude (généralement utilisé pour désigner la fonction administrative qui consiste à radier la servitude du titre). Les clients parlent aussi souvent de « libérer », de « supprimer », d'« abandonner » une servitude ou d'y « mettre fin ». Aux fins du présent bulletin, tous ces termes sont utilisés de manière interchangeable pour désigner la radiation de la servitude du titre.

Dans la mesure où une disposition du présent document est incompatible ou contraire aux dispositions du Bulletin 2005-02, les dispositions incompatibles et contraires du Bulletin 2005-02 sont par la présente révoquées et les conditions du présent bulletin s'appliquent.

Cession, renonciation et délaissement

Dans le présent bulletin, le document de cession, renonciation et délaissement utilisé pour renoncer à une servitude enregistrée est désigné par l'acronyme CRD (cession, renonciation et délaissement). Pour plus de certitude, le CRD ne peut pas être utilisé pour la radiation d'une servitude non enregistrée (p. ex., une servitude par prescription ou d'origine législative non enregistrée; dont aucune n'est enregistrée dans le système d'enregistrement immobilier électronique).

Le CRD est enregistré à la fois sur le fonds servant et le fonds dominant, sauf dans le cas d'une « servitude indépendante » (sans fonds dominant en vertu de la loi - un CRD relatif à une servitude indépendante est donc enregistré uniquement sur le fonds servant, car il n'y a pas de fonds dominant).

Déclarations dans le CRD

La personne qui procède à l'enregistrement doit sélectionner « Supprimer la servitude » dans la fenêtre Raison du changement, et confirmer les déclarations suivantes :

19 Toutes les parties détenant un intérêt ont consenti à la présente renonciation à la servitude; ou

29 Il n'y a aucune partie détenant un intérêt et devant consentir à la présente renonciation à la servitude.

Dans ce contexte, « partie détenant un intérêt » désigne non seulement le(s) propriétaire(s) du fonds dominant, mais aussi tous les titulaires de charge et preneurs à bail du fonds dominant.

Le CRD permet également à un avocat d'émettre les déclarations suivantes en tant qu'énoncé de droit :

***3637** (Nom de l'avocat·e) déclare que toutes les parties détenant un intérêt ont consenti à la présente renonciation à la servitude; ou

***3638** (Nom de l'avocat·e) déclare qu'il n'y a aucune partie détenant un intérêt et devant consentir à la présente renonciation à la servitude.

Bien que les déclarations de la personne qui procède à l'enregistrement et de l'avocat·e semblent identiques, seule la déclaration 19 (de la personne qui procède à l'enregistrement) requiert que les consentements réels soient importés dans le TREL, ce qui n'est pas requis avec la déclaration 3638. Le Bulletin 2005-02 mentionnait que le consentement de la déclaration 19 doit être répertorié; ce processus ne sera plus en vigueur après le 31 décembre 2022 (voir le Bulletin 2022-09).

Renonciation partielle d'une servitude dans le CRD.

Le CRD peut servir à une renonciation totale ou partielle de la servitude. Si le CRD consigne une renonciation partielle d'une parcelle du fonds servant, le numéro d'enregistrement de la servitude faisant l'objet de la renonciation partielle doit être indiqué au moyen de la déclaration 3730. La parcelle visée du fonds servant peut être ensuite identifiée comme étant partiellement libérée dans la déclaration 61.

Il est également possible d'avoir recours au CRD pour renoncer partiellement aux fins de la servitude plutôt qu'au fonds en tant que tel. Par exemple, si la servitude sert à diverses activités, il est possible de ne renoncer que partiellement à certaines d'entre elles.

Dans certains cas, il est possible que l'enregistrement d'une servitude ne puisse être effectué par l'intermédiaire de Teraview^{MD}. La renonciation est alors enregistrée manuellement en inscrivant le numéro de la servitude dans le relevé 3730 (comme pour une renonciation partielle). La personne qui procède à l'enregistrement doit cependant confirmer à la déclaration 61 l'intention de procéder à une renonciation complète (non pas seulement à une renonciation partielle), nonobstant le recours à la déclaration 3730.

Brefs d'exécution et droits de cession immobilière

Le CRD génère également un affidavit à l'appui des droits de cession immobilière et lance une recherche de brefs contre le nom de la partie cessionnaire (le propriétaire du fonds dominant). Dans la mesure où des brefs sont encore en vigueur à l'encontre de la partie cessionnaire, il est nécessaire de disposer d'un énoncé confirmant l'absence de brefs,

faute de quoi le CRD sera considéré comme assujetti à un bref.

Dans quelques cas rares, le propriétaire du fonds dominant aura recours au CRD même s'il n'est pas nécessaire de rechercher les brefs d'exécution forcée. Par exemple, le propriétaire d'un fonds dominant peut renoncer à une servitude dont le délai prescrit est expiré ou à une servitude appelée à fondre (voir ci-dessous) même si les brefs d'exécution forcée ne s'appliquent jamais à de telles servitudes (la question du recours au CRD quand bien même le droit de servitude devient inopérant par effet de la loi et non par la renonciation du propriétaire du fonds dominant est discutée plus bas). Si un CRD est identifié comme assujetti à un bref, mais qu'il concerne en fait une servitude appelée à fondre ou une servitude dont le délai prescrit est expiré, il est possible d'enregistrer une demande de radiation des brefs accompagnée d'une explication qui explique la radiation de la mention « s/t brefs ». Par ailleurs, les parties, sachant que le propriétaire du fonds dominant est susceptible de faire l'objet de brefs, pourraient vouloir faire radier ces servitudes par le propriétaire du fonds servant - les propriétaires du fonds servant peuvent également radier les servitudes expirées ou appelées à fondre (voir ci-dessous).

Quand le propriétaire d'un fonds dominant peut-il avoir recours à une demande générale?

Le document privilégié pour l'enregistrement d'une cession, d'une renonciation ou d'un délaissement demeure le CRD; il n'est cependant pas exclu que le propriétaire du fonds dominant ait recours à une demande générale plutôt qu'à ce premier dans certains contextes. Dans le présent bulletin, toute référence à « demande générale » désigne une demande de modification en vertu de l'article 75 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*.

Bien que le CRD soit enregistré par le propriétaire du titre de propriété dominant, le système d'enregistrement de Teraview^{MD} requiert la signature de deux parties. Cela signifie que le propriétaire du fonds servant peut faire échouer l'enregistrement d'un CRD en refusant simplement de signer tout accusé de réception et toute directive autorisant la cession. Il arrive que toutes les parties bénéficiaires (c.-à-d. tous les propriétaires de tènements dominants et leurs créanciers hypothécaires et preneurs à bail, etc.) aient accepté de renoncer à certaines servitudes, mais que les propriétaires de tènements servants refusent de coopérer à l'enregistrement du CRD.

Étant donné que cette capacité du propriétaire du fonds servant à faire échouer une cession n'est due uniquement qu'à une caractéristique de Teraview^{MD}, le propriétaire du fonds dominant est autorisé à recourir à une demande générale (au lieu du CRD) dans ce contexte. Tous les renseignements requis dans le CRD doivent être reproduits dans la demande générale, y compris la recherche de bref qui doit alors être effectuée par le client et l'affidavit sur les droits de cession immobilière.

Si le délai dont une servitude est assortie est expiré, comme prévu dans ses modalités (p. ex. parce qu'elles prévoient une date d'expiration ou à la survenance d'un événement tel que l'inauguration d'une route), ou si elle est appelée à se fondre, le propriétaire du fonds dominant devrait en principe avoir recours à un CRD. Il demeure document de

premier recours, sauf si le propriétaire du fonds dominant convient de la nécessité absolue d'opter pour une demande générale.

Quand le propriétaire d'un fonds servant peut-il avoir recours à une demande générale?

Comme mentionné ci-dessus, le propriétaire du fonds dominant est la partie qui procède à l'enregistrement du CRD (il a le bénéfice de la servitude, donc celui d'y renoncer -avec le consentement des autres parties qui ont un droit de propriété par l'intermédiaire du propriétaire du fonds dominant - c'est-à-dire les titulaires de charge et les preneurs à bail). Bien que la signature du propriétaire du fonds servant est requise dans le CRD (voir les explications plus haut), il ne constitue en aucun cas la partie qui procède à l'enregistrement.

Dans certaines situations, cependant, le propriétaire d'un fonds servant a la capacité d'enregistrer une demande générale de renonciation à une servitude. Les situations faisant exception sont les suivantes :

Exception n° 1 : Erreur dans la cote foncière unique : Il s'agit d'un cas où un propriétaire du fonds servant affirme que la servitude ne devrait pas être enregistrée sous la cote foncière unique du fonds servant (parce que, par exemple, elle a été enregistrée par mégarde, à cause d'une erreur de conversion ou tout autre problème technique). Si un propriétaire du fonds servant affirme qu'il y a un problème quelconque avec la cote foncière unique ou qu'une correction est nécessaire, il doit présenter un dossier convaincant et détaillé sur la nature de l'erreur alléguée.

Exception n° 2 : La servitude ne correspond à aucun fonds dominant : Il arrive qu'un propriétaire de fonds servant souhaite renoncer à une servitude qui ne correspond à aucune cote d'identité foncière de fonds dominant (une servitude - autre qu'une servitude indépendante - ne peut exister sans une servitude dominante). Cela ne peut évidemment pas se faire en utilisant un CRD (par définition, il ne peut y avoir d'enregistrement d'un CRD s'il n'y a pas de propriétaire de fonds dominant). Ce scénario est envisagé au paragraphe 2.2.4d) du Bulletin 2005-02. Si le propriétaire du fonds servant affirme qu'il n'y a pas de fonds dominant, il doit présenter un dossier convaincant et suffisamment détaillé sur l'absence du fonds dominant. Il ne s'agit pas ici d'une notation « t/w » manquante dans la cote foncière unique d'un fonds dominant (ce problème serait alors de nature descriptive); cet enjeu relève du fait que les modalités de la servitude se compareraient alors à celles dont une servitude indépendante est assortie, sans aucune autorisation légale d'agir ainsi. Un tel cas est assez peu fréquent et doit être soutenu par une de droit et un engagement.

62 La servitude enregistrée sous le numéro (numéro de l'acte) n'est pas juridiquement reconnue comme une servitude indépendante et ne correspond à aucun fonds dominant bénéficiaire. Par conséquent, ladite servitude n'est assortie d'aucun droit.

3640 Engagement à garantir la Caisse d'assurance des droits immobiliers contre une perte (importer l'engagement en format PDF)

Exception n° 3 : Expiration de la servitude : Si le délai dont une servitude est assortie est expiré, comme prévu dans ses modalités (p. ex., parce qu'elles prévoient une date d'expiration ou à la survenance d'un événement tel que l'inauguration d'une route), le propriétaire d'un fonds servant peut enregistrer une demande générale pour radier la servitude du titre.

Remarque : Le propriétaire d'un fonds dominant peut également radier une servitude dont le délai est expiré, mais il doit avoir recours au CRD plutôt qu'à la demande générale (voir les explications plus haut).

Remarque : Il convient de distinguer les notions d'« expiration » et de « délaissement » d'une servitude. Il est légalement possible de radier une servitude parce qu'elle a été délaissée (c.-à-d. qu'elle n'est pas utilisée), mais la radiation est alors exécutée par ordonnance du tribunal uniquement. Une demande générale ne peut en aucun cas être enregistrée pour renoncer à une servitude délaissée ou pour la radier du titre.

Exception n° 4 : Fusion : Cette exception concerne la doctrine de la « fusion ». La fusion est un concept juridique qui est soulevé lorsque le propriétaire du fonds servant et le propriétaire du fonds dominant deviennent une même personne ou société. Les scénarios dans lesquels un propriétaire du fonds servant est la même personne ou société que le propriétaire du fonds dominant sont multiples. Par exemple :

- (1) le propriétaire du fonds servant achète le fonds dominant;
- (2) le propriétaire du fonds dominant achète le fonds servant;
- (3) un tiers achète ou exproprie les propriétaires servant et dominant; ou
- (4) les propriétaires des fonds servant et dominant deviennent un propriétaire collectif.

Si une servitude est appelée à fondre et que le propriétaire du fonds servant et le propriétaire du fonds dominant sont une seule et même personne (c.-à-d. qu'une personne ou une société est devenue en même temps le propriétaire du fonds dominant et le propriétaire du fonds servant), cette personne peut renoncer à la servitude fusionnée à tout moment pendant cette période de propriété commune au moyen d'un CRD. Dans ce contexte, « renonciation » désigne le retrait de la servitude du titre. Dans un tel cas, le propriétaire peut demander la renonciation à une servitude fusionnée au moyen du CRD, même si la servitude elle-même a été annulée par effet de la loi (et non pas par la renonciation du propriétaire comme telle).

Si la servitude est fusionnée, mais que le propriétaire ne renonce pas à pas la servitude fusionnée au moyen du CRD, comme mentionné ci-dessus, la servitude

demeure sur le titre (c.-à-d. que la notation s/t ou t/w, le cas échéant, identifie toujours les fonds servant et dominant, respectivement). Le fait qu'une servitude soit fusionnée n'implique pas nécessairement que le propriétaire collectif est obligé de radier la servitude du titre. Si les propriétés étaient divisées à nouveau et que les propriétaires des fonds dominant et servant redevenaient des parties distinctes, des règles différentes s'appliqueraient relativement à la renonciation et à la radiation de la servitude.

Dans ce scénario, le propriétaire du fonds dominant est en mesure de renoncer à la servitude fusionnée au moyen du CRD, mais le propriétaire du fonds servant aura recours à demande générale, laquelle doit présenter les éléments suivants :

62 Le fonds servant a été cédé à [propriétaire collectif], qui était le propriétaire du fonds dominant au moment de la transaction, suivant l'instrument n° xxx [ou] le fonds dominant a été cédé à [propriétaire collectif], qui était le propriétaire du fonds servant au moment de la transaction, suivant l'instrument n° xxx, de sorte que, immédiatement après l'enregistrement dudit instrument, le propriétaire dominant et le propriétaire du fonds servant forment une seule et même partie. L'instrument n° xxx ne contenait aucun texte attestant l'intention de ne pas se fondre. Par conséquent, ladite servitude a été fusionnée et n'est désormais assortie d'aucun droit.

3640 Engagement à garantir la Caisse d'assurance des droits immobiliers contre une perte (importer l'engagement en format PDF)

Le Bureau d'enregistrement immobilier n'entreprend aucune recherche ciblant les servitudes fusionnées et ne radiera jamais une servitude appelée à se fondre pour corriger une cote foncière unique.

La fusion des servitudes doit être consignée dans une demande de réunion de parcelles (sans qu'il soit nécessaire d'enregistrer un CRD ou une demande générale distincts pour attester de la fusion). Le traitement de la fusion des servitudes dans une demande de réunion des parcelles n'a fait l'objet d'aucun changement.

Où la demande générale doit-elle être enregistrée?

Chaque fois qu'une demande générale est utilisée pour renoncer à une servitude, qu'elle soit enregistrée par le propriétaire du fonds dominant ou le propriétaire du fonds servant, elle devrait être enregistrée à la fois contre le fonds servante et le fonds dominant (sauf dans les rares cas, bien sûr, où aucun fonds dominant n'est indiqué - p. ex., pour une servitude indépendante). Il n'est pas nécessaire d'enregistrer des demandes générales distinctes pour les fonds dominant et servant.

Autrement, un propriétaire de fonds servant n'a pas la capacité d'utiliser une demande générale pour radier une servitude.

Par le passé, le bureau d'enregistrement immobilier a accordé au propriétaire de fonds servant l'autorisation de radier une servitude (au moyen d'une demande générale), avec

le consentement du propriétaire du fonds dominant, dans certaines situations autres que les quatre exceptions décrites plus haut. Un tel cas survient généralement parce que le propriétaire du fonds dominant ne veut pas avoir à subir les inconvénients ou les coûts de l'enregistrement d'un CRD bien qu'il consente à la demande (et seul le propriétaire du fonds dominant peut enregistrer le CRD).

Nonobstant toute disposition contraire dans le *Guide des procédures d'enregistrement électronique*, cette pratique n'est plus autorisée; par conséquent, les quatre exceptions susmentionnées décrivent les seules situations dans lesquelles un propriétaire de fonds servant est autorisé à radier une servitude.

Si le propriétaire d'un fonds dominant consent à la renonciation d'une servitude, mais qu'il ne veut pas subir les inconvénients ou les coûts liés à l'enregistrement d'un document de CRD, il peut simplement signer un accusé de réception et des instructions autorisant le propriétaire du fonds servant (ou ses avocats) à enregistrer un document de CRD au nom du propriétaire du fonds dominant.

Radiation d'une convention de servitude

Il est possible que le bien-fonds d'une servitude non enregistrée soit protégé par un avis autorisé en vertu de l'article 71 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* (condition que le Bureau d'enregistrement immobilier désigne généralement par « convention de servitude »), mais que ladite servitude ne soit pas répertoriée dans la description de la propriété, comme c'est le cas pour une servitude créée ou réservée par cession (c.-à-d. que la description de propriété d'une servitude protégée par un avis en vertu de l'article 71 n'inclut ni la notation « t/w » ni la notation « s/t »). Il n'est cependant pas exclu qu'une telle convention de servitude constitue à tous égards une servitude en soi. Il convient donc de mentionner de quelle façon une convention de servitude peut être radiée.

Tout d'abord, une convention de servitude ne peut être radiée en recourant à un document de CRD ni à une demande générale. Elle est radiée du titre de la même manière que tous les autres documents inscrits au registre en tant qu'avis en vertu de l'article 71 sont cédés ou radiés - par une libération d'intérêt assortie d'une déclaration de droit confirmant que « le consentement ou la renonciation de toutes les parties bénéficiaires a été obtenu ».

Même si une convention de servitude conclue en vertu de l'article 71 constitue une servitude en soi, la pratique actuelle ne requiert pas de la faire figurer sur les plans déposés au Bureau d'enregistrement immobilier.

Divers : Pouvoir de vendre, servitude dans un bail ou une charge, et autre.

Il n'est pas exclu qu'une servitude soit radiée par cession en vertu d'un pouvoir de vendre si elle a été créée d'après la charge pertinente et qu'elle figure dans la cession en vertu d'un pouvoir de vendre comme un document à radier; un tel cas de figure est rarement considéré comme une « renonciation » à une servitude ou comme son « délaissement ». De plus, bien la création d'une servitude dans un bail ou une charge n'est plus reconnue, certaines anciennes servitudes ont été créées par ce procédé - toutes ces servitudes s'éteignent automatiquement lorsque le bail correspondant est résilié ou que la charge correspondante est libérée.

Original signé par

Jeffrey W. Lem
Directeur des droits immobiliers