

Easement Instruments	Land Registry	Instruments de servitude
Subsequent Registrations	Directive 2200-003 Registre foncier	Enregistrements ultérieurs

Purpose

Define requirements to prepare and register Easement Documents under the *Registry Act* and under the *Land Titles Act*.

Reference

- Regulation 83-130 - *Land Titles Act*
- Regulation 83-131 - *Standard Forms of Conveyances Act*
- Presentation – Easements and Right of Way in the Land Registry (October 26,2023)

Background

Documented easements can be created through the registration of instruments in several ways.

Easements under the *Registry Act* can be created by non-prescribed forms including an attached schedule, a conveyance, or a reservation in a deed or by way of a subdivision plan under the *Community Planning Act*.

Easements under the *Land Titles Act* may be created using the interest to benefit/burden on a Form 13 Transfer, using a Form 14 Easement, or for certain easements by a subdivision plan under the *Community Planning Act*.

The registration system of the easement document is determined by the Land Titles status of the parcels affected. If the parcels affected are both under Registry and Land Titles, the document shall be filed in both systems (Directive 2001-011).

Applicable fees (Directive 2200-002).

But

Définir les exigences pour préparer et enregistrer les documents de servitude en vertu de la *Loi sur l'enregistrement* et de la *Loi sur l'enregistrement foncier*.

Référence

- Règlement 83-130 - *Loi sur l'enregistrement foncier*
- Règlement 83-131 - *Loi sur les formules types de transferts du droit de propriété*
- Présentation – Servitudes et droit de passage dans le registre foncier (14 décembre 2023)

Aperçu

Des servitudes documentées peuvent être créées par l'enregistrement d'instruments de plusieurs manières.

En vertu de la *Loi sur l'enregistrement*, les servitudes peuvent être créées au moyen de formules non prescrites y compris une annexe jointe, un acte de transfert ou une réserve dans un acte de transfert ou au moyen d'un plan de lotissement en vertu de la *Loi sur l'urbanisme*.

En vertu de la *Loi sur l'enregistrement foncier*, les servitudes peuvent être créées avec une déclaration d'un droit bénéficiant et/ou d'un droit grevant, sur la formule 13 Transfert, ou en utilisant la formule 14 Servitude, ou pour certaines servitudes par un plan de lotissement en vertu de la *Loi sur l'urbanisme*.

Le régime d'enregistrement du document de servitude est déterminé par le statut des parcelles concernées en matière de titres fonciers. Si les parcelles concernées sont à la fois inscrites au régime d'enregistrement et au régime des titres fonciers, le document doit être enregistré dans les deux régimes (Directive 2001-011).

Droits applicables (directives 2200-002).



Easement Instruments	Land Registry	Instruments de servitude
Subsequent Registrations	Directive 2200-003 Registre foncier	Enregistrements ultérieurs

Directive

Easement Documents under the *Registry Act*

- There is no standard form under the *Registry Act* but it can be created by a Deed, agreement, etc.,
- Documents must include a Schedule “A” description for affected Registry parcels as well as a description of the actual easement, e.g.: Schedule “A” and Schedule “A-1”. Descriptions should enable the parcel(s) to be identified.
- Schedule “A” must be certified by a development officer (*46(1) Registry Act*), unless the document is accompanied by an affidavit of non-subdivision (*46(3)(b.1) Registry Act*), or satisfies the requirements for the provision under *46(3)(b)* of the *Registry Act*
- Easement documents annexed to easement plans must be filed together, and not as standalone instruments (Directive 9020-001).

Directive

Documents de servitude en vertu de la *Loi sur l'enregistrement*

- Il n'existe pas de formule standard en vertu de la *Loi sur l'enregistrement*, mais une servitude peut être créée par un acte de transfert, une entente, etc.,
- Les documents doivent inclure une description de l'annexe "A" pour les parcelles du régime d'enregistrement concernées ainsi qu'une description de la servitude proprement dite, ex. : annexe "A" et annexe "A-1". Les descriptions doivent permettre d'identifier la ou les parcelles.
- L'annexe "A" doit être certifiée par un agent d'aménagement (*46(1)* de la *Loi sur l'enregistrement*), à moins que le document ne soit accompagné d'un affidavit de non-lotissement (*46(3)(b.1)* de la *Loi sur l'enregistrement*), ou qu'il ne satisfasse aux exigences de la disposition en vertu de *46(3)(b)* de la *Loi sur l'enregistrement*.
- Les documents de servitude annexés aux plans de servitude doivent être déposés ensemble et non comme des instruments autonomes (directive 9020-001).



Easement Instruments	Land Registry	Instruments de servitude
Subsequent Registrations	Directive 2200-003 Registre foncier	Enregistrements ultérieurs

Easement Documents under *Land Titles Act*

- Must use standard Land Titles Form 14 Easement or by way of a Form 13 Transfer with interest to benefit and/or burden statements. Non-prescribed forms are not permitted when the encumbered parcel is under Land Titles.
- Must meet standard Land Titles formal registration requirements: Naming Conventions, civic address, proof of execution and should include a Certificate of Legal Effect.
- Documents must include approved parcel identifiers (PID) to describe affected parcels registered under the *Land Titles Act*.
- The use of a Schedule A description for these Land Titles parcels, even in conjunction with approved parcel identifiers (PID), shall result in rejection of the document per 18(4) of the *Land Titles Act*. Unless the PID is being created by means of a Land Titles Subdivision by Transfer with new Schedule A metes and bounds description with certification by a development officer.
- Land Titles easement documents do not require certification by a development officer nor an affidavit of non-subdivision for the creation of the easement, though either would be acceptable if presented.
- Easement documents annexed to easement plans must be filed together, and not as standalone instruments (Directive 9020-001).

Documents de servitude en vertu de la *Loi sur l'enregistrement foncier*

- Il faut utiliser la formule 14 Servitude ou la formule 13 Transfert avec une déclaration d'un droit bénéficiant et/ou d'un droit grevant. Les formules non prescrites ne sont pas autorisées lorsque la parcelle grevée relève des titres fonciers.
- Il faut satisfaire aux exigences formelles standard en matière d'enregistrement de titres fonciers: Appellations conventionnelles, adresse de voirie, preuve de la passation et doit inclure un certificat de conséquences juridiques.
- Les documents doivent inclure des numéros d'identifications approuvés (NID) pour décrire les parcelles concernées enregistrées en vertu de la *Loi sur l'enregistrement foncier*.
- L'utilisation d'une description de l'annexe A pour ces parcelles titres fonciers, même en conjonction avec des numéros d'identification de parcelles approuvés (NID), entraînera le refus du document conformément au paragraphe 18(4) de la *Loi sur l'enregistrement foncier*. À moins que le NID ne soit créé au moyen d'une subdivision par transfert de titres fonciers avec une nouvelle description par mesurage et délimitation de l'annexe A, certifiée par un agent d'aménagement.
- Les documents de servitude de titres fonciers ne nécessitent pas de certification par un agent d'aménagement ni d'affidavit de non-subdivision pour la création de la servitude, bien que l'un ou l'autre soit acceptable s'il est présenté.
- Les documents de servitude annexés aux plans de servitude doivent être déposés ensemble et non séparément (Directive 9020-001).



Easement Instruments	Land Registry	Instruments de servitude
Subsequent Registrations	Directive 2200-003 Registre foncier	Enregistrements ultérieurs

Registration of Easement Documents in both systems

- As documents will be registered in Registry and Land Titles, they must meet the requirements of registration in both systems as previously set out. (See also Directive 2001-011)
- Must use standard Land Titles Form 14 Easement or by way of a Form 13 Transfer with interest to benefit and/or burden statements. Non-prescribed forms are not permitted when the encumbered parcel in Land Titles. See (Directive 2001-011)
- Documents must meet standard Land Titles registration requirements: Naming Conventions, Civic address, proof of execution and should include a Certificate of Legal Effect.
- Schedule “A” should be kept for only describing a servient or dominant tenement that are not under Land Titles. Schedule “B” is reserved for the diagram of the easement. Schedule “C” is reserved for the description of the easement.
- The encumbered Registry parcels must be certified by a development officer (*46(1) Registry Act*), unless the document is accompanied by an affidavit of non-subdivision (*46(3)(b.1) Registry Act*), or satisfies the requirements for the provision under *46(3)(b) of the Registry Act*.
- Easement documents annexed to easement plans must be filed together, and not as standalone instruments (Directive 9020-001).

Enregistrement des documents de servitude dans les deux régimes

- Étant donné que les documents seront enregistrés dans le régime d’enregistrement et le régime des titres fonciers, ils doivent répondre aux exigences d’enregistrement dans les deux régimes, comme indiqué précédemment. (Voir aussi Directive 2001-011)
- Il faut utiliser la formule 14 Servitude de la *Loi sur l’enregistrement foncier* ou au moyen d’une formule 13 Transfert avec une déclaration d’un droit bénéficiant et/ou d’un droit grevant. Les formules non prescrites ne sont pas autorisées lorsque les parcelles sont grevées dans le régime des titres fonciers. Voir (Directive 2001-011)
- Les documents doivent répondre aux exigences standard en matière d’enregistrement des titres fonciers: Appellations conventionnelles, adresse civique, preuve de passation et doit inclure un certificat de conséquences juridique.
- L’annexe “A” doit être utilisée uniquement pour décrire un fond servant ou dominant qui n’est pas sous le régime des titres fonciers. L’annexe “B” est réservée pour le diagramme de la servitude. L’annexe “C” est réservée à la description de la servitude.
- Les parcelles grevées du régime d’enregistrement concerné doivent être certifiées par un agent d’aménagement (*46(1) Loi sur l’enregistrement*), à moins que le document ne soit accompagné d’un affidavit de non-lotissement (*46(3)(b.1) Loi sur l’enregistrement*), ou ne satisfasse aux exigences relatives à la disposition en vertu de l’article *46(3)(b) de la Loi sur l’enregistrement*.
- Les documents de servitude annexés aux plans de servitude doivent être déposés ensemble et non séparément (Directive 9020-001).

