



L'Association du Barreau canadien – Division du Nouveau-Brunswick

SERVITUDES ET DROITS DE PASSAGE DANS LE REGISTRE FONCIER

Le 14 décembre 2023 –
Présentation en ligne

Norme du Barreau

Norme 2.1.1(e)

Dans certaines circonstances, les propriétaires des parcelles attenantes à une voie, rue ou allée figurant sur un plan déposé, acquièrent un intérêt et un droit d'usage dans cette voie, auquel cas cet intérêt ou ce droit d'usage peut être mentionné dans la DRN comme moyen d'accès privé à une parcelle par renvoi à ce plan déposé. Voir *Merrill c. Grexton* [1999] ANB No 424.

Merrill c. Grexton

Vous verrez que la décision dans *Merrill v. Grexton* fut rendue en 1999, avant que la province au complet ne soit assujettie à la *Loi sur l'enregistrement foncier* (“LEF”). Cette décision devait être adaptée aux réalités d'un système d'enregistrement foncier en termes de l'accès à la parcelle.

Merrill v. Grexton

- Cette cause établie que lorsqu'une référence à un droit de passage par plan n'interfère pas avec un accès documenté (tel un document créant une servitude), référer à l'accès par le plan est acceptable dans certaines circonstances.

2.1.1(e) – Certaines circonstances

- Si le fonds servant est dans les titres fonciers, le NID de l'ancien système qui en bénéficie doit être sur le CPE comme charge sur cette parcelle avant qu'on ne puisse refléter le bénéfice par référence au plan dans le répertoire NID.

Certaines circonstances

- Lorsque le NID bénéficiaire n'est pas une charge sur le CPE pour le fonds servant, le consentement de **tous** les propriétaires de ce fonds servant doit être capturé sur la formule 49, en ajoutant la parcelle bénéficiaire à titre de charge supplémentaire sur ce CPE.
- À la réception de cette formule 49, le RG va rectifier et attaché ce consentement des propriétaires fonciers à la formule 52, et le NID bénéficiaire sera ajouté comme charge supplémentaire sur le CPE du NID du fonds servant.

Lorsque les proprios fonciers ne consentent pas

Lorsque le consentement des propriétaires du fonds servant ne peut pas être capturé, l'individu qui bénéficie du droit d'accès, qui n'est pas reflété sur le CPE comme charge, peut s'adresser à la cour pour obtenir redressement, en vertu du paragraphe 17(2) de la *Loi sur l'enregistrement foncier*.

Le NID ne sera pas ajouté comme charge sans consentement

- Le bureau du RG ne reflétera pas le NID comme charge unilatéralement sans le consentement des propriétaires fonciers.
- Le RG n'intervient pas dans la conversion de parcelles en termes de NIDs reflétés comme charges, étant donné le libellé des clauses 5 et 6 de la formule 2.
- La recherche de titre de l'avocat qui convertie a peut être dévoilé que le droit de passage en question fut quittancé ou mainlevé par les parties qui en bénéficient.
- Le RG n'effectuera pas de recherche pour voir si une quittance fut enregistrée, ou si une servitude enregistrée existe.

Plans enregistrés

- Les cartographes du registre foncier ne vont pas ajouter un bénéfice à une description de répertoire NID qui existe déjà, par plan, pour une parcelle bénéficiaire lorsque un plan de lotissement est enregistré démontrant un accès à cette parcelle bénéficiaire sur ce plan.
- Le souscripteur doit demander une exemption auprès du RG pour modifier la description afin de refléter le droit de passage par plan, si toutes les autres exigences de la norme 2.1.1(e) sont satisfaites.

L'accès doit se rendre à une voie publique

- Une autre exigence de la norme 2.1.1(e) est que l'accès sur le plan doit aller de la parcelle bénéficiaire à une voie publique, sur le plan en question.
- Sinon, une exemption ne sera pas octroyée, comme l'accès privé n'est pas un accès démontré au complet à la parcelle bénéficiaire sur le plan en question.
- Cette référence peut être démontrée sur un plan, ou sur divers plans combinés qui démontrent le droit de passage en question.
- Dans le cas de divers plans combinés, on verra plus qu'un bénéfice dans la description du répertoire NID en question.

Droits prescriptifs

- Nous n'allons pas octroyé d'exemptions afin de refléter des servitudes par prescription comme bénéfiques dans la description du répertoire NID.
- Si l'accès est privé mais pas documenté ou démontré sur un plan, ce qui rencontrerait les exigences de la norme 2.1.1(e), le champ d'accès à la parcelle peut être 'indéterminé' jusqu'à ce que ceci soit résolu par la création de la servitude.
- Seule la cour du banc du Roi peut octroyer une servitude par prescription, qui est fondée sur les faits sur le terrain.
- Il n'en tient pas aux avocats, aux arpenteurs ou au registrateur général de déterminer si un droit prescriptif existe.

Pas de prescription dans les titres fonciers

- Lorsqu'une parcelle est convertie, la période de prescription pour une servitude cesse de courir avec le terrain, si cette période n'a pas atteint 15 ans.
- Ceci est prévu à l'alinéa 17(1)(b) de la *Loi sur l'enregistrement foncier*.
- Si le droit prescriptif a atteint 15 ans avant la conversion, le détenteur de charge devrait probablement être démontré à titre de charge, habilité par la DPE, pour satisfaire aux exigences des clauses 5 et 6 de la formule 2.
- Ou on peut faire enregistrer une servitude avant la conversion.

Propriétaires des fonds servants et bénéficiaires sont les mêmes

Si le propriétaire de la parcelle bénéficiaire et du fonds servant sont les mêmes, l'exigence est que l'accès sera créé par le transfert enregistré suite à la conversion, et par conséquent, une exemption ne sera pas octroyée pour refléter l'accès par le plan.

L'avantage de créer un accès par transfert

- L'avantage est que lorsque la servitude est créée par transfert ('Droit bénéficiant à la parcelle' sur la formule 13), l'auteur du transfert détermine et contrôle l'utilisation de l'accès en question.
- Par exemple, qui peut l'utiliser et qui est en charge de la maintenance et de la réparation du droit de passage, et potentiellement la façon par laquelle on peut le quittance lorsqu'il n'est plus requis.
- Cet avantage n'existe pas si le droit de passage est uniquement par référence au plan enregistré.

Fusion des intérêts

- Si le propriétaire du fonds servant devient propriétaire d'une parcelle bénéficiaire attenante, il y a une fusion des intérêts et le droit de passage cesse d'exister en droit.
- Ceci est en autant qu'il n'y a pas d'hypothèque qui grève la parcelle bénéficiaire, car le droit ne s'appliquerait pas, comme le créancier hypothécaire voudrait maintenir le droit de passage s'il y avait une vente hypothécaire par forclusion pour la parcelle bénéficiaire.

Réunions administratives

- Pour réunir administrativement plus d'un NID avec d'autres NIDs les charges doivent être les mêmes pour chaque NID.
- Ceci ne s'applique pas aux servitudes, car elles ne sont pas des charges financières et sont spécifiquement situées sur le terrain.
- Par conséquent, on ne doit pas modifier une servitude pour l'inclure sur un autre NID pour la réunion administrative de ces NIDs.

Formule 14 – Servitude

- On n'a pas besoin de spécifier que ceci lie les successeurs et ayants-droit du bénéficiaire, comme le document s'intitule SERVITUDE.
- Sinon, veuillez utiliser une entente d'accès temporaire ou un permis d'accès qui ne s'applique plus lorsque le bénéficiaire cède le terrain.

Formule 14 - Servitude

- Si on crée une servitude de service d'utilité publique par la formule 14 (en faveur de Bell Canada ou pour Énergie N-B), vous n'avez pas à identifier un NID bénéficiaire sur la formule 14, ce qui explique la raison pour laquelle c'est en parenthèses sur la formule-type.
- Le fait que l'utilité va en bénéficiaire signifie que ceci est au bénéfice de tous et chacun.

Formule 14 - Servitude

- Lorsque le fonds servant est sous le nouveau régime, la formule 14 doit être utilisée.
- Même si la formule 14 peut être utilisée lorsque le fond servant n'est pas sous le nouveau régime (comme il n'y a pas de formule-type pour les servitudes dans l'ancien système), une autre formule d'entente de droit de passage peut être utilisée pour créer une servitude dans l'ancien système, et suite à son enregistrement, le droit de passage créé sera ajouté à titre de bénéfice pour la parcelle qui en bénéficie dans le nouveau système.

Formule 14 - Servitude

- La description de la servitude, ou les buts de la servitude, peuvent être identifiés sur la première page de la formule 14, ou peuvent être identifiés par référence à un annexe (autre que 'A' ou 'B') attaché à la formule 14.
- L'annexe 'B' est réservé pour le diagramme de la servitude, lorsqu'une servitude doit être uniquement et clairement identifiée sur le terrain pour une parcelle foncière. Si vous ne désirez pas l'identifier par diagramme mais plutôt par démonstration sur un plan qui fut déjà enregistré, vous pouvez alors attacher un annexe 'C' pour décrire la servitude, ou l'identifier sur la première page suivant 'Description de la servitude'.
- L'annexe 'A' ne devrait être utilisé que pour décrire un fonds servant ou une parcelle bénéficiaire qui ne sont pas encore convertis.

Transfert comme servitude sur l'autre parcelle

- Lorsqu'une servitude est créée à titre d'intérêt pour bénéficier une parcelle ou à titre d'intérêt pour lier une parcelle, le transfert sera reflété comme document de servitude dans le répertoire de PLANET pour le fonds servant ou pour la parcelle bénéficiaire, que cette parcelle ou ce fonds soient convertis ou non.

Avis juridiques

- Le bureau du registrateur général ou tout autre membre du personnel du registre foncier ne vont pas vous aider à préparer le document de servitude, et/ou ne vont pas approuver votre document, pour des fins d'enregistrement, au préalable.
- Veuillez consulter vos collègues pour atteindre les meilleurs résultats.

Réserves dérogatoires – 17(4) de la LEF

- Tout bien-fonds enregistré est, **sans que soit mentionné au registre des titres d'une façon particulière**, soumis aux réserves dérogatoires.

Réserves dérogatoires

- Toute servitude ou droit de passage, détenu par la Couronne, **quel que soit son mode de constitution**, lorsque son affectation vise la construction, la modification, l'entretien, l'inspection ou la réparation de conduites principales d'alimentation en eau ou de canalisations d'eau, de drains, d'égouts pluviaux, d'égouts sanitaires, de gazoducs, **de lignes de transport d'électricité ou de transmission de télécommunications** ou de tous ouvrages semblables ou d'ouvrages qui leur sont connexes ou annexes, y compris, au besoin, les pylônes, poteaux ou postes de relais ou de commutation permanents..

Réserves dérogatoires

- Par conséquent, les servitudes d'utilité publique ne doivent pas nécessairement être reflétée sur le titre pour lier ce titre.
- Ceci s'applique aux servitudes dans les faits qui ne sont pas documentées.
- Comme résultat, le consentement des propriétaires fonciers pour ajouter une servitude d'utilité publique sur le CPE n'est pas requis avant que la rectification pour le faire ne soit enregistrée.