
4th Session, 51st Legislature
New Brunswick
40 Elizabeth II, 1991

4^e session, 51^e législature
Nouveau-Brunswick
40 Elizabeth II, 1991

74

BILL

CLARIFICATION OF
TITLES ACT

PROJET DE LOI

LOI SUR LA
CLARIFICATION DES TITRES

HON. JAMES E. LOCKYER, Q.C.

L'HON. JAMES E. LOCKYER, c.r.

Clarification of Titles Act

Her Majesty, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of New Brunswick, enacts as follows:

1 In this Act

“closing date” means a date on which a transaction with respect to land occurs;

“fee simple” means a legal fee simple absolute;

“notice of claim” means a notice of claim registered under section 7;

“registered” means registered in accordance with the *Registry Act*;

“root of title” means the most recent document, other than a will, that purports to convey a fee simple and is registered at least forty years immediately before the closing date;

“title” means the fee simple estate in land;

“title period” means the period commencing on the day the root of title is registered and ending on the day immediately before the closing date.

Loi sur la clarification des titres

Sa Majesté, sur l'avis et du consentement de l'Assemblée législative du Nouveau-Brunswick, décrète:

1 Dans la présente loi

«avis de demande» désigne un avis de demande enregistré en vertu de l'article 7;

«date de clôture» désigne la date à laquelle une transaction à l'égard d'un bien-fonds survient;

«durée du titre» désigne la période débutant le jour de l'enregistrement du titre originaire et terminant fin le jour précédant immédiatement la date de clôture;

«enregistré» signifie enregistré conformément à la *Loi sur l'enregistrement*;

«fief simple» désigne le fief simple en common law absolu;

«titre» désigne le droit de tenure en fief simple dans un bien-fonds;

«titre originaire» désigne le document le plus récent, autre qu'un testament, qui est présenté comme transférant un fief simple et qui est enregistré au moins quarante années immédiatement avant la date de clôture.

Nothing in this Act shall be construed as causing or permitting the revival of an interest in land at a person has lost the right to recover under the *Limitation of Actions Act*.

This Act binds the Crown.

1) This Act does not apply to a title with respect to

- (a) ungranted Crown lands,
- (b) a public road, highway or Crown reserved road,
- (c) a railway right of way, or
- (d) land the title to which is registered under the *Land Titles Act*.

2) This Act does not apply to an interest

- (a) that is reserved to the Crown in a Crown grant,
- (b) in minerals that are property separate from the soil where the interest has been separated from a fee simple,
- (c) in minerals that are property separate from the soil where the interest is vested in the Crown,
- (d) acquired by the public by dedication or adverse use, or
- (e) in a public utility easement.

5(1) An interest in land that is a fee simple that existed before a title period is extinguished.

5(2) Subsection (1) does not apply if a notice of claim is registered with respect to the fee simple before the end of the first title period

2 Rien à la présente loi ne peut être interprété de manière à causer ou à permettre la renaissance d'un droit dans un bien-fonds qu'une personne a perdu le droit de recouvrer en vertu de la *Loi sur la prescription*.

3 La présente loi lie la Couronne.

4(1) La présente loi ne s'applique pas

- a) aux terres de la Couronne non concédées,
- b) à un chemin public, une route ou un chemin réservé à la Couronne,
- c) à un droit de passage de voie ferrée, ou
- d) à un bien-fonds dont le titre est enregistré en vertu de la *Loi sur l'enregistrement foncier*.

4(2) La présente loi ne s'applique pas à un droit

- a) qui est réservé à la Couronne sur une concession de la Couronne,
- b) dans un minéral qui est un bien détaché du sol lorsque le droit a été détaché d'un fief simple,
- c) dans un minéral qui est un bien détaché du sol lorsque le droit est dévolu à la Couronne,
- d) acquis par le public par affectation ou usage adversatif, ou
- e) à une servitude d'une entreprise de service public.

5(1) Un droit dans un bien-fonds qui est un fief simple qui existait avant une durée du titre est éteint.

5(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas si un avis de demande est enregistré à l'égard d'un fief simple avant la fin de la première durée du titre

(a) that commences after the fee simple arose, and

(b) in which the document that conveys the fee simple is not the root of title.

5(3) An interest in land that is not a fee simple is extinguished at the end of forty years after the date when the interest was conveyed or created, unless a notice of claim with respect to the interest is registered before the end of the forty years.

6(1) If a person has an interest in land that arises by adverse possession, the person shall be deemed to have registered a notice of claim in accordance with this Act.

6(2) Subsection (1) ceases to apply when the person discontinues possession of the land.

6(3) Notwithstanding subsection (2), a person referred to in subsection (2) who has an interest in land that arises by adverse possession may protect the interest in the land by registering a notice of claim in accordance with this Act before the person discontinues possession.

7(1) A person who has an interest in land referred to in section 5 or 6 may register a notice of claim in the form prescribed by regulation.

7(2) A notice of claim shall

- (a) provide a description that is sufficient for identification of the land to which the claim relates,
- (b) identify the type of interest being claimed,
- (c) specify the grounds for the claim,
- (d) provide the name of the registered owner of the land, and

a) qui débute après que le fief simple est survenu, et

b) dans lequel le document qui transfère le fief simple n'est pas le titre originaire.

5(3) Le droit dans un bien-fonds qui n'est pas un fief simple est éteint à la fin de quarante années suivant la date à laquelle le droit a été transféré ou créé à moins qu'un avis de demande à l'égard du droit ne soit enregistré avant la fin des quarante années.

6(1) Si une personne a un droit dans un bien-fonds qui résulte de la possession adversative, la personne est réputée avoir enregistré un avis de demande conformément à la présente loi.

6(2) Le paragraphe (1) cesse de s'appliquer lorsque la personne discontinue la possession du bien-fonds.

6(3) Nonobstant le paragraphe (2), la personne visée au paragraphe (2) qui a un droit dans un bien-fonds qui résulte de la possession adversative peut protéger le droit dans le bien-fonds en enregistrant un avis de demande conformément à la présente loi avant que la personne ne discontinue la possession.

7(1) La personne qui a un droit dans un bien-fonds visé à l'article 5 ou 6 peut enregistrer un avis de demande au moyen de la formule prescrite par règlement.

7(2) L'avis de demande doit

- a) fournir une description suffisante permettant l'identification du bien-fonds auquel la demande se rapporte,
- b) identifier le genre de droit demandé,
- c) spécifier les motifs de la demande,
- d) fournir les nom et prénom du propriétaire enregistré du bien-fonds, et

(e) provide the name of any person whom the person registering the notice of claim believes to have or is claiming to have a fee simple interest in the land.

7(3) A notice of claim expires forty years after the date of its registration.

7(4) The registration of a notice of claim does not protect, validate, extend or revive an interest in land that is extinguished or invalid.

7(5) A notice of claim may be renewed from time to time by the registration of a notice of claim in accordance with subsection (1) before the expiration of the existing notice of claim.

7(6) A person is not entitled to an extension of the period during which a notice of claim may be registered.

8(1) Notwithstanding any other provision in this Act, a certificate of title under the *Quieting of Titles Act* that is registered less than forty years before the closing date shall be deemed to be a root of title.

8(2) Notwithstanding any other provision in this Act, a certificate of title under the *Quieting of Titles Act* that is registered at least forty years before the closing date shall be deemed to be a root of title if no other subsequently registered document qualifies as a root of title to the land.

8(3) Where a certificate of title under the *Quieting of Titles Act* constitutes a root of title, the title to the land is subject to

(a) existing charges, encumbrances, exceptions or qualifications contained in the certificate or in the schedule attached to the certificate, and

e) fournir le nom et prénom de toute personne qui, selon ce que croit la personne qui enregistre l'avis de demande, a ou prétend avoir un droit en fief simple dans le bien-fonds.

7(3) Un avis de demande prend fin quarante années après la date de son enregistrement.

7(4) L'enregistrement d'un avis de demande ne protège pas, ne valide pas, ne proroge pas ou ne fait pas renaître un droit dans un bien-fonds qui est éteint ou qui est invalide.

7(5) L'avis de demande peut être renouvelé de temps à autre au moyen de l'enregistrement d'un avis de demande conformément au paragraphe (1) avant l'expiration de l'avis de demande en vigueur.

7(6) Une personne ne peut avoir droit à une prorogation du délai pendant lequel un avis de demande peut être enregistré.

8(1) Nonobstant une autre disposition de la présente loi, un certificat de titre de propriété prévu à la *Loi sur la validation des titres de propriété* qui est enregistré moins de quarante années avant la date de clôture est réputé être un titre originaire.

8(2) Nonobstant une autre disposition de la présente loi, un certificat de titre de propriété prévu à la *Loi sur la validation des titres de propriété* qui est enregistré au moins quarante années avant la date de clôture est réputé être un titre originaire si aucun autre document enregistré subséquemment ne répond aux exigences requises pour constituer un titre originaire dans un bien-fonds.

8(3) Lorsqu'un certificat de titre de propriété prévu à la *Loi sur la validation des titres de propriété* constitue un titre originaire, le titre d'un bien-fonds est assujéti

a) aux charges existantes, exceptions ou réserves qui sont mentionnées au certificat ou dans l'annexe du certificat, et

(b) existing interests in the land that are conveyed or created after the certificate is issued.

8(4) Subject to section 4, all charges, encumbrances, exceptions, qualifications or other interests referred to in subsection (3) are subject to extinguishment in accordance with this Act.

9 The New Brunswick Geographic Information Corporation is responsible for the administration of this Act and the regulations and may designate persons to act on behalf of the Corporation for the purposes of this Act and the regulations.

10 The Lieutenant-Governor in Council may make regulations

(a) prescribing the form and content of the notice of claim referred to in subsection 7(1);

(b) respecting the manner in which a notice of claim is to be registered and indexed.

11 Subject to section 4, this Act applies to all interests in land that are in existence on the commencement of this Act.

12 A person who has an interest in land that would be extinguished by the operation of section 5 or 6 may, before the commencement of these sections, register a notice of claim in order to preserve the interest.

13 *This Act or any provision of it comes into force on a day or days to be fixed by proclamation.*

b) aux droits existants dans le bien-fonds qui sont transférés ou créés après que le certificat est délivré.

8(4) Sous réserve de l'article 4, toutes les charges, exceptions, réserves ou autres droits visés au paragraphe (3) sont assujettis à l'extinction conformément à la présente loi.

9 La Corporation d'information géographique du Nouveau-Brunswick est responsable de l'application de la présente loi et des règlements et peut désigner des personnes pour la représenter aux fins de la présente loi et des règlements.

10 Le lieutenant-gouverneur en conseil peut édicter des règlements

a) prescrivant la formule et le contenu de l'avis de demande visé au paragraphe 7(1);

b) concernant la manière selon laquelle l'avis de demande doit être enregistré et répertorié.

11 Sous réserve de l'article 4, la présente loi s'applique à tous les droits dans un bien-fonds existant lors de l'entrée en vigueur de la présente loi.

12 Une personne qui a un droit dans un bien-fonds qui serait éteint par l'application de l'article 5 ou 6 peut, avant l'entrée en vigueur de ces articles, enregistrer un avis de demande afin de préserver ce droit.

13 *La présente loi ou l'une de ses dispositions entre en vigueur à la date aux dates fixées par proclamation.*

Loi sur la clarification des titres

COMMENTAIRES

1. Article 1 - Interprétation

La plupart des définitions ne demandent pas de commentaires. Les commentaires suivants sont présentés en vue d'une meilleure compréhension des concepts sous-jacents.

"date de clôture" - La Loi s'applique, entre autres, afin d'établir la durée de la recherche requise pour déterminer l'état d'un titre d'un bien-fonds. La prémisse consiste en ce que l'état du titre doit être déterminé aux fins d'une transaction projetée. Ainsi, la durée de la recherche requise est établie relativement à la date de clôture d'une transaction.

"délai de l'avis" - La détermination de l'état du titre d'une parcelle de bien-fonds est entreprise relativement à la transaction projetée. La transaction projetée est planifiée de façon à avoir lieu à une date de clôture. Le but d'une recherche de titre est de déterminer l'état du titre du vendeur à la date de clôture. Le délai de l'avis prescrit à la Loi est un délai de quarante années prenant fin le jour précédant immédiatement la date de clôture.

"titre originaire" - Un instrument doit être enregistré avant le début du délai de l'avis pour servir comme titre originaire. Ceci assurera que chaque recherche de titre couvrira un délai d'au moins quarante années et inclura le délai de l'avis. Ceci est important parce que le titre sera l'objet de demandes enregistrées pendant le délai de l'avis.

"délai du titre" - Puisque le titre originaire doit être enregistré avant le délai de l'avis, le délai du titre qui débute avec l'enregistrement du titre originaire et prend fin lorsque le délai de l'avis prend fin sera toujours quelque peu plus long que le délai de l'avis. La portée de ceci se reflète au paragraphe 6(1) par lequel une demande relative à un fief simple dans un bien-fonds peut être protégée en enregistrant un avis pendant le délai du titre même si cet enregistrement précède le délai de l'avis.

2. Article 2 - Application

La Loi s'applique à tous les biens-fonds et à tous les droits dans un bien-fonds à l'exclusion de ceux qui sont mentionnés au paragraphe (2). En conséquence, les droits existants sont assujettis à l'extinction lors de l'entrée en vigueur des dispositions pertinentes. Le paragraphe (2) identifie certains genres de droits qui ne sont pas assujettis à l'extinction en vertu de la Loi. Les droits ainsi mentionnés sont ceux qui

peuvent continuer à exister indéfiniment sans qu'il soit nécessaire d'enregistrer des avis de demande. Plusieurs critères ont été considérés pour décider quels biens-fonds et quels droits seront inclus au présent article. Les décisions sont fondées en grande partie sur la balance des inconvénients perçus qui résulteraient de l'assujettissement de ces droits à la Loi à l'encontre des avantages perçus qui se seraient accumulés pour les chercheurs de titre et les acheteurs éventuels.

3. Article 3 - Droits éteints

Si un droit est éteint par l'application de la Loi sur la prescription, la présente loi ne s'applique d'aucune façon à ce droit.

4. Article 4 - Etat du titre

Tous les droits autres que ceux qui sont mentionnés au paragraphe (2) sont assujettis à la Loi. Si la Loi s'applique en vue de l'extinction de l'un de ces droits, il y a alors extinction de ce droit lequel ne produit plus d'effet juridique. L'effet de la présente loi sera de clarifier le titre de tout bien-fonds en établissant que seulement les droits mentionnés au paragraphe (2) et les droits qui sont autrement protégés de l'extinction en vertu de la Loi peuvent affecter le titre.

5. Article 5 - Avis de demande

Le présent article prévoit l'enregistrement d'avis de demande aux fins d'empêcher que certains droits soient éteints par l'application de la loi. Les droits mentionnés aux articles 6 et 7 sont assujettis à l'extinction par l'application de ces dispositions. Afin d'empêcher ceci, la personne qui réclame ces droits peut enregistrer un avis de demande conformément à l'article 5. Un tel avis est valide pendant quarante années et peut être renouvelé autant de fois qu'on le veut.

L'avis de demande ne produit des effets qu'en autant que la demande elle-même en produit. Il ne peut créer ou parachever un droit qui serait autrement incomplet. Il ne peut non plus faire revivre un droit qui est expiré pour tout motif que ce soit ou qui est éteint.

6. Article 6 - Extinction de droits

L'article 6 identifie les droits qui sont assujettis à l'extinction en vertu de la loi et prescrit les circonstances en vertu desquelles l'extinction a lieu. A ces fins, les droits sont classés en deux catégories, le fief simple et les autres.

Aux fins de la loi, le fief simple est assujetti à l'extinction si un instrument présenté comme transférant le fief simple dans le même bien-fonds est enregistré par la suite et qu'au moins quarante années se sont écoulées depuis ce dernier enregistrement. Afin d'empêcher le premier fief simple d'être éteint, le propriétaire doit enregistrer un avis de cette demande quelque temps après que l'instrument du fief simple subséquent a été enregistré et avant qu'une autre transaction n'ait lieu à l'égard du bien-fonds. En d'autres termes, l'avis de demande doit être enregistré au cours du délai du titre lequel est défini à l'article 1.

En ce qui concerne les droits autres que le fief simple, ils ont une vie initiale ne dépassant pas quarante années. En d'autres termes, ces droits qui sont aptes à durer pour une période dépassant quarante années, expireront néanmoins à la fin de la période de quarante années à moins qu'un avis de demande ne soit enregistré en vertu de l'article 5 avant que les quarante années ne soient expirées.

L'effet de l'article 6 consiste en ce que la recherche de titre n'aura pas à se rendre en arrière au-delà du "délai du titre". L'on ne tiendra compte que des droits pour lesquels des instruments de transfert ou des avis de demande sont enregistrés pendant le délai du titre. Dans le cas d'un droit moindre qu'un fief simple, si le dernier enregistrement de

celui-ci a été fait il y a plus de quarante années, il peut être ignoré même si cet enregistrement a eu lieu à l'intérieur du délai du titre.

7. Article - 7 - Possession adversative

Les droits survenant par possession adversative sont assujettis à la loi. Contrairement à d'autres droits, cependant, il ne sera pas nécessaire d'enregistrer un avis de demande aussi longtemps que le réclamant demeure en possession. Ceci en raison du fait qu'un acheteur éventuel ne devrait avoir de difficulté à déterminer que le bien-fonds est en possession de la personne autre que le propriétaire enregistré. Dans ce cas, celui qui recherche le titre pourrait être soumis à une enquête concernant la nature de la demande du possesseur. Ce raisonnement ne s'applique pas, cependant, lorsque la possession est discontinuée. Dans ce cas, la demande de possession adversative sera éteinte si un avis de demande n'est pas enregistré.

8. Article 8 - Certificats de titre de propriété prévu à la Loi sur la validation des titres de propriété

Ordinairement, un délai du titre doit être d'au moins quarante années. Cependant, si le titre original consiste en un certificat de titre de propriété prévu à la Loi sur la

validation des titres de propriété, le délai du titre consistera dans le délai débutant avec l'enregistrement du certificat de titre de propriété et prenant fin avec la date précédant immédiatement la date de fermeture de la transaction en question.

Lorsque l'article 8 s'applique, les droits auxquels le titre est assujéti sont ceux mentionnés au paragraphe (3), tout en tenant compte de l'effet du paragraphe (4).

9. Article 9 - Mise à exécution

Comme la loi s'appliquera principalement par l'intermédiaire du régime d'enregistrement des biens-fonds, elle sera appliquée par la Corporation d'information géographique du Nouveau-Brunswick.

10. Article 10 - Règlements

Une disposition est prévue pour l'établissement de règlements régissant la formule, le contenu, l'enregistrement et le répertoriage des avis de demande.

11. Article 11 - Disposition transitoire

L'entrée en vigueur de certaines dispositions de la loi aura pour effet immédiat d'éteindre certains droits. L'article 11

donnera l'occasion aux personnes qui ont des droits d'enregistrer des avis de demande antérieurement à l'entrée en vigueur et de cette façon empêchera ces droits d'être éteints.

12. Article 12 - Entrée en vigueur

Une disposition est établie en vue de l'entrée en vigueur de diverses dispositions à des dates différentes. L'intention est de retarder l'entrée en vigueur des articles 4, 6 et 7 jusqu'à ce que le public ait eu suffisamment de temps pour enregistrer les avis de demande visant à empêcher que leurs droits ne soient éteints.