

Life Estates and Land Titles

The purpose of this Bulletin is to communicate the Registrar General's direction on how life estates are preferably dealt with under the Land Titles system.

A life estate is a freehold estate that is of limited duration, continuing only for the duration of the life of a person named (the measuring life). There are two types of life estates: a life estate for the life of the tenant, and a life estate for the life of another person (*pur autre vie*).

The focus of this Bulletin is on simple life estates for the life of the tenant. If you are dealing with more complicated life estates (e.g. life estates *pur autre vie* or for joint lives or determinable life estates) or life interests that are not life estates, please consult other sources of information and/or contact the Registrar General's Office to discuss.

Creation of Life Estates

In the Land Titles system, transfers creating life estates must be submitted on paper because they necessarily involve a "limitation of right, title or interest." Therefore, such Transfers are **not**

Intérêt viager et titre foncier

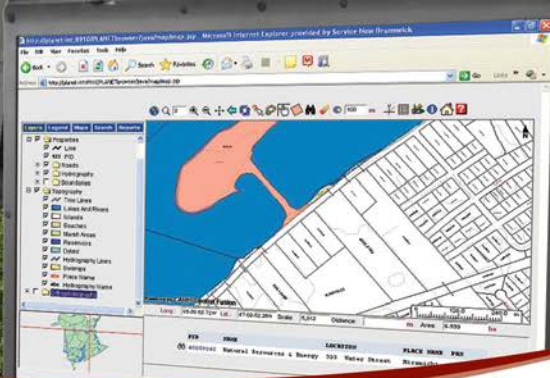
Le présent bulletin a pour but de transmettre les directives du registrateur général sur la façon dont il faut traiter, de préférence, l'intérêt viager dans le cadre du système d'enregistrement foncier.

Un intérêt viager est un domaine franc d'une durée limitée, qui se poursuit uniquement pendant la durée de la vie de la personne nommée (la vie-mesure). Il y a deux types d'intérêts viagers : l'intérêt viager pour la vie du tenant, et l'intérêt viager pour la vie d'une autre personne (domaine à vie d'autrui).

Ce bulletin porte sur les intérêts viagers simples pour la vie du titulaire. Si vous vous occupez d'intérêts viagers plus complexes (p. ex. : domaines à vie d'autrui ou sur deux têtes, domaines viagers résolubles) ou d'intérêts viagers qui ne sont pas des domaines viagers, veuillez consulter d'autres sources d'information ou communiquer avec le Bureau du registrateur général pour en discuter.

Création d'un intérêt viager

Dans le système d'enregistrement foncier, tout transfert créant un intérêt viager doit être soumis en format papier, car il comprend forcément une « limite de droit de propriété, de titre ou de droit ». Par



designated for e-submission under section 21.1(a)(i) of General Regulation 83-130.

The preferred method for creating life estates by Transfer are as follows:

Transfer of Life Estate to A and Fee Simple to B and C

Transferor: Jones, Steven Robert
Address

Transferee: Doe, Jane Ann
Address

Manner of Tenure: Not applicable

Limitation of Right
Title or Interest
Transferred: **Life Estate**

Transferee: Smith, Peter John
Address

Transferee: Smith, Susan Jane
Address

Manner of Tenure: Joint Tenants

Limitation of Right,
Title or Interest
Transferred: **Remainder in fee simple**

conséquent, de tels transferts **ne sont pas** désignés pour être présentés par voie électronique conformément au sous-alinéa 21.1(a)(i) du *Règlement général* (Règlement 83-130).

La méthode privilégiée pour créer un intérêt viager par transfert est la suivante :

Transfert d'un intérêt viager à A et d'un fief simple à B et à C

Auteur du transfert : LeBlanc, Paul Robert
Adresse

Bénéficiaire du transfert : Sonier, Marie Lise
Adresse

Mode de tenure : Sans objet

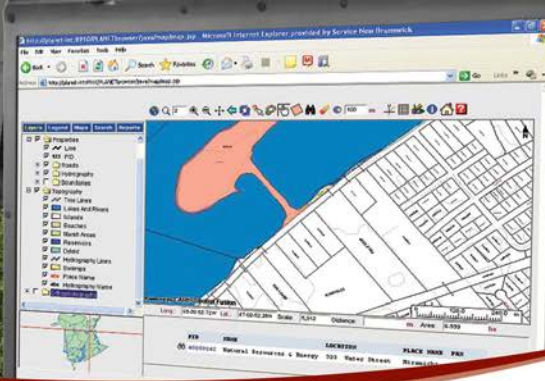
Limites du droit
de propriété,
du titre ou du droit
transféré : **Intérêt viager**

Bénéficiaire du transfert : Duguay, Jean Pierre
Adresse

Bénéficiaire du transfert : Duguay, Marie Julie
Adresse

Mode de tenure : Propriétaires
conjoints

Limites du droit
de propriété,
du titre ou du droit
transféré : **Résidu en fief simple**



As a result of this Transfer the remainder Transferees, the Smiths, will be shown as the registered owners, and the life estate Transferee, Jane Doe, will be reflected as an individual encumbrance.

Transfer of Life Estate only to B

Transferor: Jones, Steven Robert
Address

Transferee: Doe, Jane Ann
Address

Manner of Tenure: Not applicable

Limitation of Right
Title or Interest
Transferred: **Life Estate**

As a result of this Transfer, the registered owner, Steven Jones, will not be changed but the life estate Transferee, Jane Doe, will be added as an individual encumbrance.

Life Estate on Conversion

Subsection 20(12) of General Regulation 83-130 indicates that in Form 1 (Application for First Registration of Title), life estates are to be reflected by the holder of the remainder (or reversion) as the owner and the life tenant as an encumbrance.

À la suite de ce transfert, les bénéficiaires du résidu, les Duguay, seront indiqués comme propriétaires enregistrés et la bénéficiaire de l'intérêt viager, Marie Sonier, sera indiquée comme titulaire d'une charge individuelle.

Transfert d'un intérêt viager uniquement à B

Auteur du transfert : LeBlanc, Paul Robert
Adresse

Bénéficiaire du transfert : Sonier, Marie Lise
Adresse

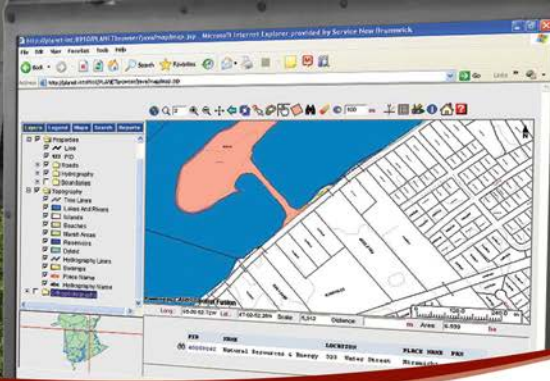
Mode de tenure : Sans objet

Limites du droit
de propriété,
du titre ou du droit
transféré : **Intérêt viager**

À la suite de ce transfert, le propriétaire enregistré, soit Paul LeBlanc, ne changera pas mais la bénéficiaire de l'intérêt viager, Marie Sonier, sera ajoutée comme titulaire d'une charge individuelle.

Conversion d'un intérêt viager

Selon le paragraphe 20(12) du *Règlement général* (83-130), dans la Formule 1 (Demande de premier enregistrement de titre), l'intérêt viager doit être démontré en indiquant le titulaire du résidu (ou de la réversion) comme le propriétaire et le titulaire du droit viager comme une charge.



Life Estate Holder deceased on Conversion

In converting a parcel from the Registry system to the Land Titles system, the converting lawyer certifies the state of title for that parcel on the date of conversion. This includes identifying the encumbrances that affect the parcel on that date. If a life estate holder dies prior to conversion, his or her interest has ended; therefore, he or she should not be reflected as an encumbrance. The converting lawyer can indicate in the AFR comments box that the life estate holder has died and that the lawyer has proof of death in his or her file.

If a deceased life estate holder is reflected on title on conversion, cancellation of the entry (as discussed below) will be necessary. It will not be acceptable to remove the encumbrance by simply including a recital (or comment) in a subsequent Transfer indicating that the life estate holder is deceased.

Life Estate Holder dies after Conversion

If a life estate holder dies after conversion (or a deceased life estate holder is reflected on title on conversion), he or she can be removed from the title register pursuant to section 69(a) of the Act. A request for such removal can be made to the Registrar

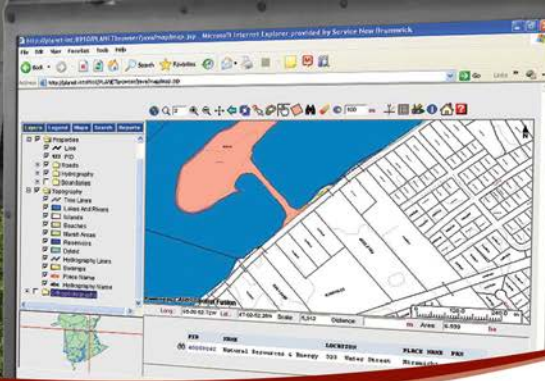
Titulaire d'un intérêt viager décédé au moment de la conversion

Au moment de convertir une parcelle du système d'enregistrement des actes au système d'enregistrement foncier, l'avocat responsable de la conversion certifie l'état du titre de cette parcelle à la date de conversion. Ceci inclue la détermination des charges qui grèvent la parcelle à cette date-là. Si le titulaire d'un intérêt viager décède avant la conversion, son droit a pris fin; par conséquent, il/elle ne devrait pas être reflété(e) comme charge. L'avocat peut indiquer, dans le champ de commentaires de la Demande de premier enregistrement de titre, que le titulaire de l'intérêt viager est décédé et qu'il a la preuve du décès dans ses dossiers.

Si, à la conversion, le titulaire d'un intérêt viager décédé apparaît sur un titre, il sera nécessaire de faire annuler l'inscription (voir ci-après). Ce ne sera pas acceptable d'enlever la charge simplement en formulant un énoncé (ou un commentaire) lors du transfert subséquent pour indiquer que le titulaire de l'intérêt viager est décédé.

Décès du titulaire d'un intérêt viager après la conversion

Si, après la conversion, le titulaire d'un intérêt viager meurt (ou si, à la conversion, un titulaire décédé figure sur un titre), il peut être retiré du registre des titres en vertu de l'alinéa 69(a) de la *Loi sur l'enregistrement foncier*. Une demande visant un tel retrait



General's Office (Serge Gauvin or Patrick Windle) and must be accompanied by proof of death sufficient to satisfy the Registrar General that the entry has ceased to affect title. If satisfied, the Registrar General's office will cancel the entry by registering a title rectification (Form 52) that attaches the submitted proof of death.

Again, it will not be acceptable to remove the encumbrance by simply including a recital (or comment) in a subsequent Transfer indicating that the life estate holder is deceased.

Surrender of Life Estate

The surrender or release of a life estate can be done in Land Titles by way of a Transfer from the life estate holder to the remainder or reversion holder. This must be done on paper as the estate being transferred (i.e. the life estate) is limited.

Similarly, if the fee simple is being transferred to a third party, the life estate holder can join in the Transfer to release his or her interest. This can be done electronically as the entire estate is being transferred. The life estate holder is simply added as an additional transferor.

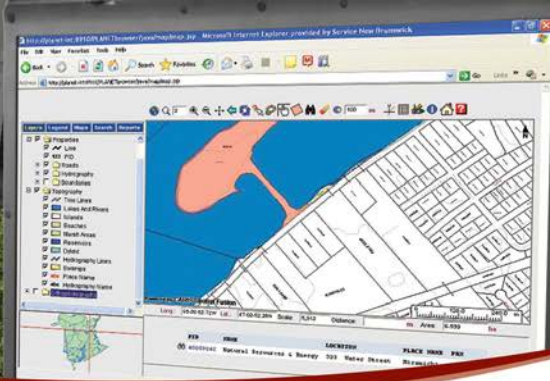
peut être présentée au Bureau du registrateur général (Serge Gauvin ou Patrick Windle). Celle-ci doit être accompagnée d'une preuve de décès suffisante pour convaincre le registrateur général que l'inscription n'affecte plus le titre de bien-fonds. Si ce dernier est satisfait, le Bureau du registrateur général annulera l'inscription en enregistrant une rectification de titre (Formule 52) à laquelle sera annexée la preuve de décès soumise.

Encore une fois, ce ne sera pas acceptable d'enlever la charge simplement en formulant un énoncé (ou un commentaire) lors du transfert subséquent pour indiquer que le titulaire de l'intérêt viager est décédé.

Renonciation à un intérêt viager

La renonciation à un intérêt viager peut être effectuée dans le système d'enregistrement foncier au moyen d'un transfert du titulaire de l'intérêt viager au titulaire du résidu ou de la réversion. Cette opération doit être effectuée sur papier, car l'intérêt transféré (c'est-à-dire l'intérêt viager) est limité.

De même, si le fief simple est transféré à un tiers, le titulaire de l'intérêt viager peut prendre part au transfert pour renoncer à son droit. Cette opération peut être faite par voie électronique étant donné que tout l'intérêt est transféré. Le titulaire de l'intérêt viager est simplement ajouté comme un autre auteur du transfert.



In either situation, it is preferable to include a Schedule indicating that the life estate holder is signing the Transfer for the purpose of releasing/conveying his or her life estate. The submitting lawyer should also indicate (in the accompanying CLE or comments box) that the life estate holder is to be removed as an encumbrance from the title register as a result of the Transfer.

Transfer Tax and Assessment

Generally speaking, the transfer of a life estate will be subject to real property transfer tax at a rate of one-half of the rate that would be applicable to the transfer of the fee simple.

Life estates created by registered deed/transfer or will are considered to be an assessable interest under subsection 14(11.1) of the *Assessment Act*. Further information on this is available from Property Assessment Services.

Dans un cas comme dans l'autre, il est préférable d'inclure une annexe pour indiquer que le titulaire signe le transfert dans le but de renoncer à son intérêt viager/de le transférer. L'avocat qui soumet le document doit aussi préciser [dans le Certificat de conséquences juridiques (CCJ) annexé ou dans le champ de commentaires] que le titulaire de l'intérêt viager doit être retiré comme charge du registre des titres suivant l'enregistrement du transfert.

Évaluation et taxe de transfert

En règle générale, le transfert d'un intérêt viager est assujéti à la taxe de transfert de biens réels à un taux de la moitié du taux applicable au transfert d'un fief simple.

Les intérêts viagers créés par testament ou transfert/acte de transfert enregistré sont considérés comme un intérêt évaluable en vertu du paragraphe 14(11.1) de la *Loi sur l'évaluation*. Il est possible d'obtenir plus de renseignements à ce sujet auprès des Services d'évaluation foncière.

Serge Gauvin
Registrar General of Land Titles
Registrateur général des titres de biens-fonds