

TRANSMISSION ON DEATH UNDER THE *LAND TITLES ACT*

1. Compliance with the *Land Titles Act*

Section 53 of the *Land Titles Act* states that when the owner of registered land dies, the title to the land shall be registered in the name of the personal representative as such. Subsection 53(2) of the *Act* states that when registered land is transmitted as a consequence of the death of the owner, the personal representative shall apply to the registrar for registration of the transmission in prescribed form together with such other documents as may be required to establish the title. The prescribed form is Form 41 under Regulation 83-130 of the *Act*.

Section 3 of the *Land Titles Act* defines “personal representative” as an administrator duly appointed by the Probate Court of New Brunswick or an executor.

Since letters of administration have to accompany Form 41 for the Estate of a registered land owner who died without a will, a Transfer of heirs of the deceased, on intestacy, is not a registerable instrument under the *Land Titles Act*.

Accordingly, the submission of an original unprobated Will, of Letters Testamentary or of Letters of Administration as stand-alone documents under the *Land Titles Act*, is not an option to vest the property into the personal representative of the Estate of the deceased or

TRANSMISSION PAR DÉCES EN VERTU DE LA *LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER*

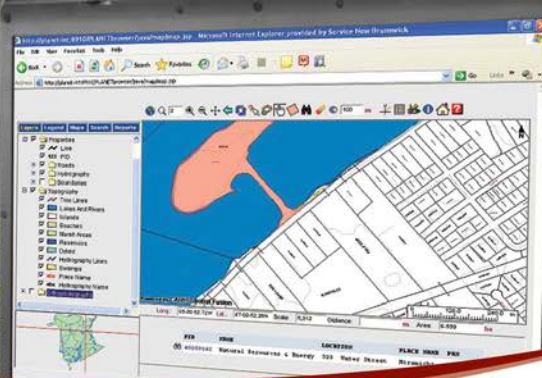
1. Rencontrer les exigences de la *Loi sur l'enregistrement foncier*

L'article 53 de la *Loi sur l'enregistrement foncier* prévoit qu'à la mort du propriétaire d'un bien-fonds enregistré, le titre du bien-fonds doit être enregistré au nom de son représentant personnel en cette qualité. Le paragraphe 53(2) de cette *loi* ajoute que lorsqu'un bien-fonds enregistré est transmis en raison du décès du propriétaire, le représentant personnel demande au registrateur d'enregistrer la transmission selon la formule prescrite ainsi que les autres documents qui peuvent être nécessaires pour établir le titre. La formule prescrite est la formule 41 sous le règlement 83-130 de la *loi*.

L'article 3 de la *Loi sur l'enregistrement foncier* définit le “représentant personnel” comme un administrateur dûment nommé par la cour des successions du Nouveau-Brunswick ou un exécuteur.

Puisque des lettres d'administration doivent accompagner la formule 41 pour la succession d'un propriétaire d'un bien-fonds enregistré décédé, un transfert des héritiers du défunt, dans le cas d'une succession ab intestat, n'est pas un instrument enregistrable en vertu de la *Loi sur l'enregistrement foncier*.

Donc, la présentation d'un testament original non-homologué, des lettres testamentaires ou des lettres d'administration à titre de documents autonomes sous la *Loi sur l'enregistrement foncier*, n'est pas possible afin d'échoir la propriété au nom du représentant personnel de



to the beneficiaries under the Will (see subsection 53(8) of the *Act*).

2. Failure to comply with the provisions of the *Land Titles Act*

The submission of Wills or Letters as stand-alone instruments for registration purposes, with Land Titles PIDs on the face of the document, will result in the registration of same under the *Registry Act* if those documents are not attached to Form 41 in support of the transmission, **even if the intent is for the registration of the instrument to affect a Land Titles parcel.**

It is important to note that the registration of a Will, of Letters testamentary, or of Letters of administration under the *Registry Act* will **not** affect the status of ownership under the *Land Titles Act*.

If this registration under the *Registry Act* should occur when the supporting document is not attached to Form 41, then the subscriber will have to obtain a certified copy of that document from our Registry Office staff and attach it to Form 41 for re-registration under the *Land Titles Act*, with the corresponding fees applicable.

la succession du défunt, ou au nom des bénéficiaires nommés dans le testament (voir paragraphe 53(8) de la *loi*).

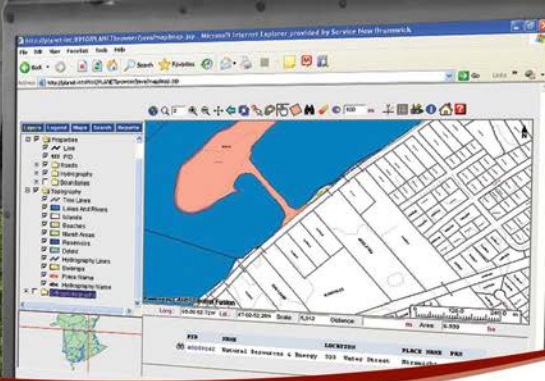
2. Si on ne rencontre pas les exigences de la *Loi sur l'enregistrement foncier*

La présentation de testaments ou de lettres à titre de documents autonomes pour des fins d'enregistrement, avec des NID sur le recto du document autonome, aura comme résultat l'enregistrement du document en vertu de la *Loi sur l'enregistrement*, s'il n'est pas annexé à la formule 41 pour appuyer la transmission, **même si l'intention est l'enregistrement de l'instrument pour affecter une parcelle dans les titres fonciers.**

Il est important de noter que l'enregistrement d'un testament, de lettres testamentaires, ou de lettres d'administration en vertu de la *Loi sur l'enregistrement*, **n'affectera pas** l'état d'une propriété régie sous la *Loi sur l'enregistrement foncier*.

Si on enregistre le document en vertu de la *Loi sur l'enregistrement* lorsque le document à l'appui n'accompagne pas la formule 41, le souscripteur devra obtenir une copie certifiée du document de notre personnel du registre foncier et devra l'annexer à la formule 41 pour des fins de ré-enregistrement en vertu de la *Loi sur l'enregistrement foncier*, avec les droits d'enregistrement applicables.

Land Registry News Bulletin du registre foncier



If the affidavit of execution of a Will that supports Form 41 is acknowledged in front of one of the witnesses to the Will, Form 41 will be rejected and returned to the submitter. A witness to an instrument cannot witness the signature of the other witness on the same instrument.

Additionally, the name of the owner on title must match the name of the deceased on Form 41. If those names do not match, Form 41 will be rejected. However, entries additional to the name of the owner on title are permitted on Form 41, **as long as the name of the owner on title appears on that form as well.**

Additionally, please note that when Form 41 is submitted and executed by an attorney for the personal representative, **it will be rejected, as only the personal representative can sign Form 41 on behalf of the deceased's estate.** Moreover, the attorney in question cannot execute the subsequent and resulting transfer on behalf of the personal representative.

While only one of several personal representatives can execute Form 41, all personal representatives have to be identified on that Form 41. The subsequent and resulting transfer has to be executed by all the personal representatives identified on Form 41, even if all personal representatives may not have signed the form in question.

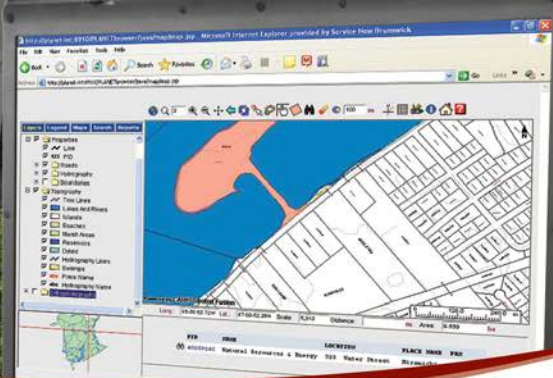
Si l'affidavit de passation du testament appuyant la formule 41 est attesté par un des témoins à la signature du défunt sur le testament, la formule 41 sera rejetée et retournée au présentateur. Un témoin à un instrument ne peut pas témoigner de la signature d'un autre témoin sur le même instrument.

En plus, le nom du propriétaire sur le titre doit concorder avec le nom de la personne décédée sur la formule 41. S'il n'y a pas de concordance, la formule 41 sera rejetée. Toutefois, des noms autres que celui du propriétaire du titre décédé peuvent être ajoutés sur la formule 41, **en autant que le nom du propriétaire du titre apparaisse également sur cette formule.**

En plus, lorsque la formule 41 est présentée et passée par un fondé de pouvoir pour le représentant personnel, **ceci sera rejeté, car seul le représentant personnel peut signer la formule 41 au nom de la succession du défunt.** Également, le fondé de pouvoir en question ne peut pas passer le transfert qui suit et qui en résulte, au nom du représentant personnel.

Lorsque plus d'un représentant personnel ont été nommés par le défunt pour agir à son égard, un seul de ces représentants peut signer cette formule 41. Toutefois, qu'importe qui signe la formule 41, tous les représentants personnels de la succession doivent être identifiés sur cette formule. Et le transfert qui suit doit être passé par tous les représentants personnels de la succession qui sont identifiés sur la formule 41, même s'ils n'ont pas signé la formule en question.

Land Registry News Bulletin du registre foncier



We trust that this communique will facilitate the registration of transmission documents under the *Land Titles Act*.

Nous estimons que ce communiqué facilitera l'enregistrement des documents de transmission en vertu de la *Loi sur l'enregistrement foncier*.

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