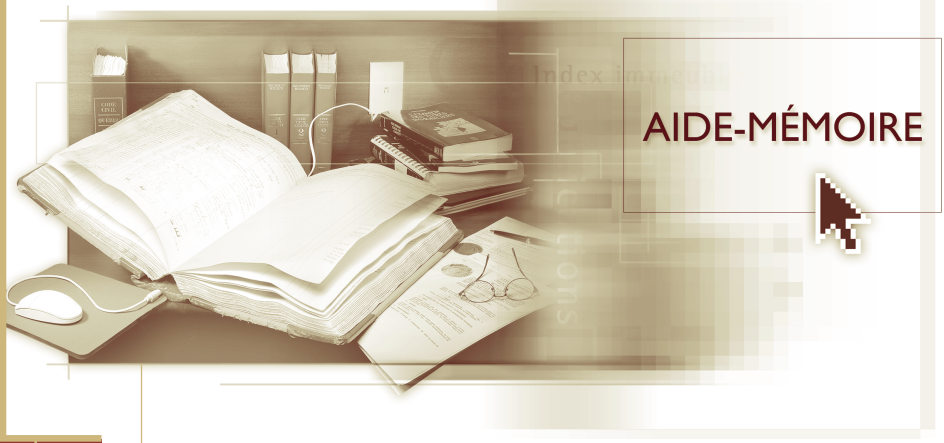

AIDE-MÉMOIRE

PRINCIPALES NOUVELLES RÈGLES APPLICABLES AUX BUREAUX DE LA PUBLICITÉ DES DROITS INFORMATISÉS[1]

Québec

Introduction

Le présent aide-mémoire introduit les principales nouvelles règles de droit applicables uniquement aux bureaux de la publicité des droits fonciers informatisés. Ces règles sont applicables à compter de la date fixée dans un avis du ministre des Ressources naturelles. Cet avis établit que le bureau est pleinement informatisé en ce qui a trait à la publicité foncière.

Ce document ne contient pas une énumération exhaustive de toutes les nouvelles règles régissant les bureaux de la publicité des droits informatisés. Il présente les règles qui sont les plus susceptibles d'avoir un impact sur les façons de faire, autant pour la clientèle des bureaux de la publicité des droits informatisés, que pour les officiers oeuvrant dans ces bureaux. Cet aide-mémoire se veut donc un outil facilitant l'apprentissage de ces nouvelles façons de faire et devrait permettre une transition harmonieuse vers le système informatique du Registre foncier.

Si vous désirez obtenir des informations additionnelles sur ces nouvelles règles de droit, applicables aux bureaux de la publicité des droits informatisés, communiquez avec le:

Service d'assistance à la clientèle du Registre foncier
Téléphone : (418) 643-3582 - Région de la Capitale-Nationale
1 866 226-0977 - Ailleurs au Québec
Télécopieur: (418) 528-8721
Courriel: info@registrefoncier.gouv.qc.ca
Site Web: http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca

Cettte brochure est une réalisation de
La Direction générale du registre foncier
Ministère des Ressources naturelles
Avril 2002

Règles applicables à toute réquisition d'inscription

1. La réquisition d'inscription sur support papier doit être présentée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble qu'elle concerne. La réquisition sur support électronique est présentée directement, par voie électronique, au Bureau de la publicité foncière (centres d'opérations du Registre foncier), (art. 2982 tel que modifié par l'article 30 de la Loi modifiant le Code civil et art. 82 R.P.F.).

2. Une réquisition d'inscription peut être présentée sur support électronique si l'envoi respecte les spécifications techniques requises par le système informatisé de la publicité foncière et s'il comporte un fichier explicatif (art. 82 R.P.F.).

3. Les signatures requises pour la présentation d'une réquisition d'inscription sur support électronique doivent être apposées au moyen d'une biclé de signature (art. 84 R.P.F.).

4. La réquisition d'inscription sur support papier doit être de format 215 mm sur 280 mm (8 1/2" X 11") ou 215 mm sur 355 mm (8 1/2" X 14") et peut être écrite sur les deux faces ou sur le recto seulement. Lorsqu'elles sont écrites sur les deux faces, les pages de la réquisition doivent toutes être écrites soit tête-bêche, soit dans un même sens. Tout document accompagnant la réquisition doit être sur du papier ne dépassant pas 215 mm sur 355 mm (8 1/2" X 14") et toutes les pages du document doivent être de même format. Le format d'un document accompagnant une réquisition peut être différent de celui de la réquisition (art. 31 et 34 R.P.F.).

5. La réquisition d'inscription est présentée en un seul exemplaire. Celle présentée sur support papier est remise au requérant une fois traitée (art. 3006.1 C.c., tel qu'introduit par l'article 44 de la Loi modifiant le Code civil et art. 37 R.P.F.).

6. Le certificat d'inscription est remplacé par l'état certifié d'inscription, lequel est un document distinct de la réquisition et n'est plus apposé sur celle-ci (art. 3011 C.c, tel que modifié par l'article 46 de la Loi modifiant le Code civil et art. 66 R.P.F).

[1] *Ces nouvelles règles découlent de la Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière (2000, c. 42), ci-après appelée «Loi modifiant le Code civil» et du Règlement sur la publicité foncière, édicté par le décret 1067-2001 du 12 septembre 2001, publié à la Gazette officielle du Québec du 19 septembre 2001, partie 2, no 38, p. 6345-6358; ci-après appelé «R.P.F.».*

Règles particulières aux réquisitions d'inscription de droits

7 L'indication du nom de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble est obligatoire dans toute réquisition d'inscription, sauf si l'immeuble a donné lieu à l'ouverture d'une fiche tenue sous un numéro d'ordre (immeubles situés en territoire non cadastré, réseaux de services publics et droits réels d'exploitation de ressources de l'État) (art. 2981.1 introduit par l'article 29 de la Loi modifiant le Code civil).

8 La réquisition d'inscription d'un transfert au sens de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*[2] est soumise aux nouvelles règles suivantes: (art. 9, 9.2 et 10 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, tels que modifiés par les articles 158, 160 et 161 de la Loi modifiant le Code civil).

i) les mentions concernant les biens meubles au sens de l'article 1.0.1 de la loi doivent être faites dans la réquisition et non plus dans un écrit distinct;

ii) la mention du nom de la municipalité où est situé l'immeuble concerné est obligatoire uniquement si l'immeuble n'est pas immatriculé au sens de l'article 3026 C.c. Si le nom de la municipalité n'apparaît pas dans la réquisition d'inscription, cette indication pourra se retrouver dans une déclaration distincte signée par une des parties à l'acte;

iii) il n'est plus nécessaire de présenter une copie additionnelle de la réquisition d'inscription et de l'acte lui-même lorsque la réquisition prend la forme d'un extrait ou d'un sommaire.

9 *L'article 12 de la Loi sur les bureaux de la publicité des droits*[3] énumère certaines natures d'acte intéressant les organismes chargés de l'évaluation municipale. En vertu de cette disposition, la réquisition qui contient l'une de ces natures d'acte et qui concerne un immeuble qui n'est pas immatriculé (voir art. 3026 C.c.) doit indiquer le nom de la municipalité où est situé l'immeuble concerné. Cette indication peut être faite dans la désignation de l'immeuble, sous une rubrique distincte à la fin de la réquisition ou du document ou encore dans une déclaration distincte faite par l'une des parties à l'acte (art. 12 et 13 de la *Loi sur les bureaux de la publicité des droits*, tels que modifiés par les articles 119 et 120 de la Loi modifiant le Code civil).

[2] *L.R.Q., c. D-15.1.*

[3] *L.R.Q., c. B-9.*

Règles particulières aux réquisitions d'inscription d'une radiation ou d'une réduction

10 Les réquisitions de radiation et de réduction doivent indiquer le nom de la circonscription foncière à l'égard de laquelle l'inscription dont on requiert la radiation ou la réduction avait été faite (art. 53 R.P.F.).

11 Lorsqu'une réquisition d'inscription vise, à la fois, l'inscription d'un droit et la radiation ou réduction d'une inscription (ex.: vente comportant une mainlevée sur l'immeuble vendu, délaissement forcé pour fins de prise en paiement), elle est traitée uniquement à des fins d'inscription de droits sauf si le requérant indique qu'il souhaite qu'elle soit traitée à des fins d'inscription de droits et de radiation ou uniquement à des fins de radiation. Ainsi, si la réquisition est présentée sur support papier, le requérant doit faire sa demande par écrit à même la réquisition ou dans un écrit distinct joint à celle-ci (ex.: une lettre accompagnant la réquisition). Si la réquisition est présentée sur support électronique, le requérant doit faire sa demande dans le fichier explicatif qui accompagne la réquisition (art. 3075.1 C.c., tel qu'introduit par l'article 86 de la Loi modifiant le Code civil et art. 38 R.P.F.).

Règles particulières aux réquisitions d'inscription d'une adresse et aux avis de modification dans l'adresse ou dans le nom du bénéficiaire d'un avis d'adresse

12 L'indication du nom de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble est obligatoire dans toute réquisition d'inscription d'une adresse, sauf si l'immeuble a donné lieu à l'ouverture d'une fiche tenue sous un numéro d'ordre (art. 2981.1 C.c. introduit par l'article 29 de la Loi modifiant le Code civil).

13 Le nom de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble visé doit être indiqué à l'avis de modification dans l'adresse ou dans le nom du bénéficiaire d'un avis d'adresse, lorsque l'avis d'adresse visé a été publié antérieurement à la date d'informatisation du bureau de la publicité des droits de cette circonscription (art. 46 R.P.F.).

14 Un avis d'adresse ne peut contenir le nom et l'adresse de plus d'un bénéficiaire (art. 45 R.P.F.).

15 La référence à un avis d'adresse déjà publié est acceptable tant pour les personnes physiques que pour les personnes morales et elle peut être utilisée dans toute circonscription foncière dont le bureau de la publicité des droits est informatisé. Toutefois, on ne peut faire référence à un avis d'adresse publié avant la date d'informatisation d'un bureau de la publicité des droits (art. 45 R.P.F.).

16 L'avis d'adresse et l'avis de modification dans l'adresse ou dans le nom d'une personne doivent obligatoirement porter une adresse postale. Ils peuvent également porter une adresse électronique. L'indication d'une telle adresse marque la préférence du bénéficiaire d'être notifié par voie électronique (art. 48 R.P.F.).

17 Le nom du bénéficiaire indiqué dans un avis d'adresse ou dans un avis de modification dans le nom du bénéficiaire apparaissant à un avis d'adresse doit être indiqué en lettres majuscules et le prénom, sauf la première lettre, en lettres minuscules. Cependant, l'indication de la première lettre du prénom en minuscule ne constitue pas un motif de refus. Il est également possible d'utiliser une autre méthode si l'officier peut, à la face même de la réquisition, distinguer clairement le nom du prénom (art. 33 R.P.F.).

Règles applicables aux registres

18 Chaque fiche de l'Index des immeubles, du Registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État, du Registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré et du Répertoire des titulaires de droits réels établie avant la date d'informatisation d'un bureau de la publicité des droits comporte deux sections: (art. 4, 6, 7, 9, 11, 13 et 21 R.P.F.).

i) la section informatisée qui contient les inscriptions de droits découlant de réquisitions présentées après la date d'informatisation du bureau de la publicité des droits, les inscriptions d'adresses relatives à ces droits, de même que les indications de radiation ou de réduction de ces inscriptions de droits et d'adresses;

ii) la section qui reproduit la fiche auparavant tenue sur support papier, appelée dans le système informatisé de la publicité foncière «la section numérisée». Cette seconde section comprend une sous-section réservée aux inscriptions, mentions et indications qui ne peuvent plus être effectuées dans «la section numérisée» vu l'état statique ce celle-ci. Cette sous-section est appelée «la section référence». La fiche établie dans les registres mentionnés ci-dessus après la date d'informatisation d'un bureau de la publicité des droits ne comporte qu'une section, soit la section informatisée.

19 Chaque fiche immobilière de l'Index des immeubles, du Registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État et du Registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré contient, dans l'en-tête, l'indication des date, heure et minute (DHM) des dernières inscriptions de droits et des indications de radiation ou de réduction. Ces indications permettent de connaître l'état de traitement des réquisitions d'inscription de droits et des indications de radiation ou de réduction pour chaque fiche. Ainsi, aucune inscription de droits

n'apparaîtra sur une fiche immobilière relativement à la réquisition d'inscription présentée après les date, heure et minute (DHM) de mise à jour indiquée dans l'en-tête de la fiche.

L'en-tête des fiches de l'index des noms ne contient que les date, heure et minute (DHM) de mise à jour des inscriptions de droits. En effet, aucune indication de radiation ou de réduction n'est effectuée dans ce registre (art. 3057.2 C.c., tel qu'introduit par l'article 76 de la Loi modifiant le Code civil et art. 4, 7, 11 et 16 R.P.F.).

20 *Le Règlement sur la publicité foncière* prévoit la création d'un nouveau registre, le Répertoire des adresses. Une fiche est ouverte dans ce registre pour tout avis d'adresse déposé au Bureau de la publicité foncière ou dans un bureau établi pour une circonscription foncière après la date d'informatisation de ce bureau. On y retrouve également tout avis d'adresse qui a donné lieu, depuis cette date, à une notification de la part de l'officier (a. 3017 C.c.) ou pour lequel un avis de modification dans l'adresse ou dans le nom a été présenté et accepté. Éventuellement, ce registre contiendra également une fiche pour tout avis d'adresse déposé dans un bureau établi pour une circonscription foncière entre le 23 juin 1982 et la date d'informatisation de ce bureau, sauf dans le cas des bureaux de Laval ou de Montréal où une fiche sera ouverte, dès la date d'informatisation de ces bureaux, pour tout avis d'adresse déposé entre le 1er août 1980 ou le 1er septembre 1980, respectivement, et la date d'informatisation de ces bureaux. Il est important de consulter ce registre avant de présenter un nouvel avis d'adresse afin d'éviter que deux ou plusieurs avis provinciaux soient publiés pour le même bénéficiaire. En effet, cette situation risque de compliquer la tâche de ce dernier dans l'éventualité où il doit modifier l'adresse ou le nom apparaissant dans ces avis (art. 26 et 93 R.P.F.).

21 Les mentions et inscriptions prévues par la loi ou les règlements, auparavant faites en marge des réquisitions (ex.: inscription de radiation ou de réduction et mention de cession, subrogation de créance ou hypothèque de créance assortie d'une hypothèque immobilière), se font dorénavant au Registre des mentions, et ce, même dans l'éventualité où la réquisition est conservée sur support papier dans un bureau de la publicité des droits établi pour une circonscription foncière. La consultation de toute réquisition doit donc être complétée par la consultation du Registre des mentions afin de vérifier s'il y a eu une inscription ou une mention relative à cette réquisition (art. 2979.1, 3014, 3014.1 et 3057 C.c, tel qu'introduits ou modifiés par les articles 26, 49, 50 et 76 de la Loi modifiant le Code civil et art. 22 R.P.F.).

22 Les date, heure et minute (DHM) de présentation des réquisitions d'inscription sont maintenant indiquées dans le Livre de présentation qui remplace le bordereau de présentation (art. 2945 et 3006.1 C.c., tels que modifiés par les articles 16 et 44 de la Loi modifiant le Code civil et art. 24 et 25 R.P.F.).

Ressources naturelles
Québec