



mai 2001

Pour une gestion plus efficace du rôle d'évaluation :

LE TEMPS DU GRAND MÉNAGE

Avec le retour des beaux jours vient le temps du grand ménage : on aère la maison, on nettoie de la cave au grenier et on fait du rangement. Le plus difficile, c'est de se mettre en branle. Une fois la corvée terminée, on respire mieux !

Cette opération de rangement printanier, vécue dans la plupart des foyers, deviendra sous peu une réalité pour l'ensemble du monde municipal québécois. En effet, avec la **Réforme de la publicité foncière actuellement en cours** (voir encadré), c'est un vent de changement qui s'apprête à dépoussiérer nos façons de faire, dont certaines datent de plus de 150 ans.

Bien sûr, comme pour n'importe quel grand ménage, cet exercice exigera la participation de tous les intervenants concernés. La mise en service du nouveau Système informatique du Registre foncier (SIRF) nécessitera des efforts de la part du ministère des Ressources naturelles — dorénavant seul et unique gestionnaire du Cadastre et du Registre foncier — et des municipalités. Mais celles-ci pourraient bien être les premières à profiter de cette **nouvelle relation d'affaires** (voir encadré).

En effet, au fur et à mesure que les 73 bureaux de la publicité des droits passeront en mode informatique selon le **calendrier de conversion** (voir encadré) prévu, les municipalités pourront recevoir, par courrier électronique, copie des actes concernant les transactions immobilières effectuées sur leur territoire.

UNE NOUVELLE RELATION D'AFFAIRES

À compter d'octobre 2001, les municipalités et le Registre foncier adopteront progressivement une nouvelle relation d'affaires dont les mécanismes sont déjà déterminés par un cadre législatif précis.

Les nouvelles obligations du Registre foncier

Le Registre foncier sera tenu, d'une part, de transmettre aux municipalités les actes concernant les transferts au sens de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* et, d'autre part, de transmettre aux organismes municipaux concernés les principaux actes juridiques susceptibles d'affecter le rôle d'évaluation.

L'ensemble du processus sera automatisé, puisque le Système informatique du Registre foncier (SIRF) sera en mesure d'associer chaque lot à la municipalité concernée et d'identifier les actes qui doivent être transmis à cette dernière.

À cet effet, l'article 119 du chapitre 42 des lois de 2000 remplace l'article 12 de la *Loi sur les bureaux de la publicité des droits* :

" Afin de maintenir à jour les rôles d'évaluation municipaux, l'Officier de la publicité des droits transmet à tout organisme municipal responsable de l'évaluation, dans les quinze jours qui suivent l'inscription, copie de toutes les réquisitions, de même que des documents qui les accompagnent lorsqu'elles prennent la forme d'un sommaire, visant l'inscription d'actes de la nature de ceux énumérés ci-après qui ont fait l'objet, relativement à un immeuble situé sur le territoire ressortissant à la compétence de l'organisme en matière d'évaluation, d'une inscription sur le Registre foncier... "

De même, l'article 161 du chapitre 42 des lois de 2000 remplace l'article 10 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* :

" Dans les 15 jours qui suivent leur inscription, l'Officier de la publicité des droits avise des mutations immobilières la personne ou le service que désigne, par résolution, la municipalité sur le territoire de laquelle sont situés les immeubles en lui transmettant une copie de toutes les réquisitions, de même que des documents qui les accompagnent lorsqu'elles prennent la forme d'un sommaire, visant le transfert d'immeubles situés sur le territoire de la municipalité. "

Ce que cela implique pour le Registre foncier

- Le Registre foncier vise la transmission quotidienne, par courriel ou par la poste, des actes inscrits au Registre foncier au cours de la journée précédente.
- La copie des actes juridiques concernant les mutations est envoyée à la municipalité, tandis que la copie des actes juridiques affectant le rôle d'évaluation est transmise à l'organisme municipal responsable de l'évaluation.
- Une fois par mois, la Direction générale du registre foncier enverra aux municipalités une facture établie selon le tarif fixé pour chaque acte, comme le veut la pratique actuelle.

Les nouvelles obligations des municipalités

En contrepartie, selon le paragraphe 3 du même article 161, chaque municipalité a l'obligation de fournir à la Direction générale du registre foncier une liste des lots situés sur son territoire et d'aviser la Direction générale de toute modification :

" Dans tous les cas, il appartient à chaque municipalité de fournir à l'Officier une liste à jour des immeubles immatriculés situés sur son territoire et de le tenir informé de toute modification apportée à cette liste, autre qu'une modification résultant d'un changement dans la dénomination cadastrale, y compris la numérotation inscrite au plan d'un immeuble. "

Ce que cela implique pour les municipalités

- Chaque municipalité devra donc fournir au Registre foncier une liste des lots situés sur son territoire. Cette liste devra être transmise sous forme de fichier électronique de **format CSV** (voir encadré) au plus tard trois mois avant la numérisation des registres de la circonscription foncière.
- En outre, chaque municipalité devra confirmer expressément que le Registre foncier peut utiliser ladite liste pour acheminer aussi bien les actes concernant les mutations que ceux qui affectent le rôle d'évaluation.
- Par ailleurs, la municipalité devra indiquer la ou les adresses électroniques auxquelles les envois doivent être acheminés.
- Si les avis de mutation doivent être envoyés à un organisme autre que la municipalité, cette décision doit être consignée dans une résolution du Conseil municipal, dont copie doit être transmise au Registre foncier.
- La municipalité doit informer la Direction générale du registre foncier de tout changement affectant la liste des lots faisant partie de son territoire.

CALENDRIER DE CONVERSION

La mise en place du Registre foncier informatique se fera progressivement, selon un calendrier qui s'échelonne d'octobre 2001 à décembre 2003. L'un après l'autre, les 73 bureaux de la publicité des droits (BPD) feront l'objet d'une opération consistant à numériser tous les index aux immeubles depuis 1830, ainsi que les contrats déposés depuis le 1^{er} janvier 1974. La numérisation s'opérera principalement les fins de semaine. L'ordre dans lequel les BPD seront convertis au mode informatique a été établi en fonction de critères précis, comme le regroupement régional, la gestion des risques et les conditions climatiques en région.

BPD	Dates de conversion	Rang	BPD	Dates de conversion	Rang
Abitibi	12-13-14 octobre 2002	37	Lévis	13-14 avril 2002	15
Argenteuil	9-10 août 2003	58	Lotbinière	19-20 janvier 2002	4
Arthabaska	2-3 août 2003	57	Maskinongé	7-8 septembre 2002	33
Beauce	24-25 mai 2003	50	Matane	20-21 avril 2002	16
Beauharnois	10-11 mai 2003	48	Matapédia	25-26 mai 2002	20
Bellechasse	26-27 janvier 2002	5	Missisquoi	15-16 novembre 2003	71
Berthier	14-15 septembre 2002	34	Montcalm	5-6 octobre 2002	36
Bonaventure I	16-17 août 2003	59	Montmagny	5-6 janvier 2002	2
Bonaventure II	18-19 octobre 2003	67	Montmorency	8-9 février 2003	42
Brôme	6-7 septembre 2003	62	Montréal	26-27 octobre 2002	39
Chambly	18-19-20-21 avril 2003	47	Nicolet	17-18 août 2002	31
Champlain	31 août et 1 ^{er} -2 septembre 2002	32	Papineau	10-11 août 2002	30
Charlevoix I	22-23 novembre 2003	72	Pontiac	6-7 avril 2002	14
Charlevoix II	8-9 novembre 2003	70	Portneuf	1 ^{er} -2 février 2003	41
Châteauguay	5-6 avril 2003	45	Québec	22-23 février 2003	43
Chicoutimi	22-23-24 juin 2002	24	Richelieu	9-10 mars 2002	11
Coaticook	16-17 février 2002	8	Richmond	29-30 novembre 2003	73
Compton	23-24 février 2002	9	Rimouski	23-24 mars 2002	12
Deux-Montagnes	22-23 mars 2003	44	Rouville	8-9 juin 2002	22
Dorchester	2-3 février 2002	6	Rouyn	20-21 septembre 2003	64
Drummond	21-22 juin 2003	54	Saguenay	11-12-13 octobre 2003	66
Frontenac	26-27 juillet 2003	56	Saint-Hyacinthe	6-7-8 octobre 2001	1
Gaspé	13-14 septembre 2003	63	Saint-Jean	29-30-31 mars et 1 ^{er} avril 2002	13
Gatineau	1 ^{er} -2 juin 2002	21	Sept-Îles	25-26 octobre 2003	68
Hull	29-30 juin et 1 ^{er} juillet 2002	25	Shawinigan	27-28 juillet 2002	28
Huntingdon	14-15 juin 2003	53	Shefford	27-28 septembre 2003	65
Îles-de-la-Madeleine	1 ^{er} -2 novembre 2003	69	Sherbrooke	18-19-20 mai 2002	19
Joliette	19-20 octobre 2002	38	Stanstead	2-3 mars 2002	10
Kamouraska	9-10 février 2002	7	Sainte-Anne-des-Monts	23-24 août 2003	60
L'Assomption	21-22 septembre 2002	35	Témiscamingue	30-31 août et 1 ^{er} septembre 2003	61
L'Islet	12-13 janvier 2002	3	Témiscouata	15-16 juin 2002	23
La Tuque	11-12 mai 2002	18	Terrebonne	28-29 juin 2003	55
Labelle	27-28 avril 2002	17	Thetford	7-8 juin 2003	52
Lac Saint-Jean Est	20-21 juillet 2002	27	Trois-Rivières	13-14 juillet 2002	26
Lac Saint-Jean Ouest	3-4 août 2002	29	Vaudreuil	17-18-19 mai 2003	49
Laprairie	31 mai et 1 ^{er} juin 2003	51	Verchères	12-13 avril 2003	46
Laval	24-25-26 décembre 2002	40			

ACTES JURIDIQUES AFFECTANT LE RÔLE D'ÉVALUATION

...suite de la page I

À l'automne 1999, un groupe de travail composé d'intervenants du domaine de l'évaluation foncière proposait à la Direction générale du registre foncier une liste d'actes juridiques susceptibles d'affecter le rôle d'évaluation des municipalités, actes qui seront transmis aux municipalités en vertu de la *Loi sur les bureaux de la publicité des droits*. Dès la mise en service du Système informatique du Registre foncier, les organismes municipaux responsables du rôle d'évaluation pourront donc recevoir automatiquement, par courriel ou par la poste, une copie des documents suivants :

Abandon du droit de propriété	Déclaration de copropriété divisée
Adjudication pour défaut de paiement de l'impôt foncier	Déclaration de transfert de propriété par la S.I.Q.
Avis de bail	Description d'un terrain de golf
Avis cadastral	Désistement du syndic
Avis de changement de nom	Emphytéose
Avis de classement	Entente pour l'établissement d'un refuge faunique
Avis de déclassement	Entente pour l'établissement d'une réserve faunique
Avis de faillite	Entente pour l'établissement d'une Z.E.C.
Avis de reconnaissance d'un bien culturel	Jugement — annulation d'un droit réel
Avis de renonciation du syndic	Jugement — révocation d'une donation
Avis de résiliation de la reconnaissance	Lettres patentes — annulation
Avis du curateur public — biens sans maître	Lettres patentes précédées d'un billet de location
Avis du curateur public — qualité d'administrateur	Lettres patentes — rectification ou modification
Bail	Modification à la déclaration de copropriété indivise
Bornage judiciaire — procès-verbal	Partage — succession
Bornage volontaire — procès-verbal	Usufruit
Décision de mettre fin à la copropriété	
Déclaration de coemphytéose	

Bien entendu, on pense immédiatement aux actes visés par la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, tels que les actes de transfert de propriété. Mais il y a plus : les organismes municipaux concernés seront également assurés de recevoir, par courriel ou par la poste, toute une série d'**actes juridiques affectant le rôle d'évaluation** (voir encadré), ce qui facilitera d'autant la mise à jour de ce dernier.

Un mécanisme simple et systématique

Actuellement, la législation ne prévoit aucune sanction pour les professionnels du droit immobilier qui omettent parfois de déposer, à l'intention des municipalités, une copie des actes juridiques pouvant affecter la mise à jour du rôle d'évaluation.

Avec la Réforme de la publicité foncière, fini les oublis ! Afin de répondre aux besoins des municipalités, la Direction générale du registre foncier du ministère des Ressources naturelles profitera de l'implantation du nouveau système informatique pour automatiser l'envoi des avis de mutation et des actes juridiques qui peuvent affecter le rôle d'évaluation. Dorénavant, les municipalités recevront

systématiquement une copie des documents dont elles ont besoin, sous forme de fichier électronique ou sur support papier.

Tout ce qu'il faudra pour y accéder, c'est :

- un accès au réseau Internet ;
- un logiciel de navigation, comme Internet Explorer ou Netscape pour lire les fichiers électroniques en HTML ;
- le plugiciel CPC Viewer, aussi utile pour lire les fichiers, qui pourra être téléchargé sans frais à compter d'octobre prochain depuis le site Web du Registre foncier.

Il s'agit là d'un virage majeur dans les relations entre les municipalités et le Registre foncier qui, depuis longtemps, transmet sur papier les actes de vente et autres documents se rapportant aux transactions immobilières.

Une place pour chaque chose

Pour effectuer un tel virage, il a d'abord fallu modifier les dispositions législatives qui régissent la transmission de l'information entre les bureaux de la publicité foncière et les municipalités. Le processus de consultation entourant cette modification a notamment permis de dresser la liste des actes juridiques affectant le rôle d'évaluation qui seront automatiquement acheminés aux organismes municipaux responsables de l'évaluation.

Cette liste a été établie grâce à la précieuse collaboration d'un groupe de travail composé d'intervenants directement touchés par les changements envisagés. Réuni à l'automne 1999 à l'initiative du Registre foncier, ce groupe était formé de représentants et représentantes :

- de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec ;
- de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec ;
- de l'Union des municipalités du Québec ;



- de la Fédération des municipalités locales et régionales du Québec ;
- du Service de l'évaluation de la Communauté urbaine de l'Outaouais ;
- du Service de l'évaluation de la Communauté urbaine de Québec ;
- du Service de la mutation et des opérations cadastrales de la Communauté urbaine de Montréal ;
- du Service des politiques financières et de l'évaluation foncière du ministère des Affaires municipales.

La liste ainsi obtenue fait partie intégrante de la *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière* (chapitre 42 des lois de 2000), qui fut adoptée le 5 décembre 2000.

Chaque chose à sa place

En vertu des nouvelles obligations qui lui incombent, le Registre foncier s'apprête donc à donner aux municipalités du Québec un moyen supplémentaire de maintenir à jour leur rôle d'évaluation. Pour ce faire, la Direction générale doit cependant identifier avec précision de quelle municipalité relève chaque lot.

LE FORMAT CSV

Dans le cadre de la Réforme de la publicité foncière, toutes les municipalités du Québec seront appelées à transmettre à la Direction générale du registre foncier un fichier informatique de format CSV contenant la liste des lots situés sur leur territoire.

Le terme CSV est une abréviation formée par la juxtaposition de la première lettre des mots anglais *Comma Separated Values*. Les bases de données en format CSV ont ceci de particulier que chaque ligne constitue un enregistrement où les "valeurs" (qu'il s'agisse de chiffres ou de lettres) sont séparées par un caractère prédéfini. Dans le cas des fichiers contenant la liste des lots de chaque municipalité, ce caractère séparateur sera un point-virgule.

Bien que rudimentaire et relativement primitif sur le plan informatique, ce système largement éprouvé s'avère à la fois simple et très fiable. En outre, plusieurs applications de bureautique parmi les plus répandues, telles que *Microsoft Excel*, peuvent convertir automatiquement en format CSV les données préalablement saisies.

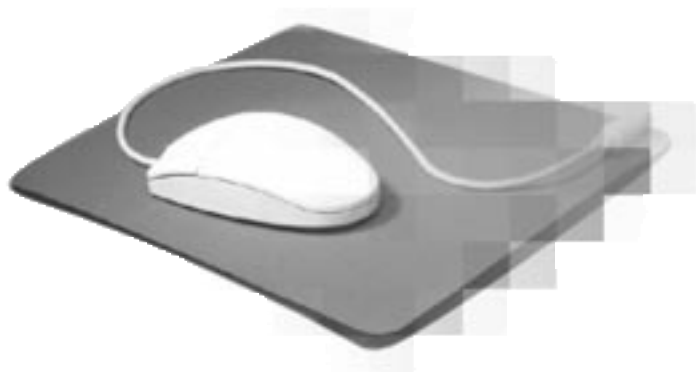
L'information concernant les spécifications techniques nécessaires à la production des fichiers CSV sera transmise aux municipalités lors de communications ultérieures et elle sera bientôt disponible sur demande.

C'est pourquoi la législation prévoit que toutes les municipalités du Québec doivent fournir une liste à jour des lots situés sur leur territoire. Au fur et à mesure du déroulement de la réforme entreprise, les municipalités seront donc invitées à transmettre à la Direction générale du registre foncier un fichier informatique de format CSV contenant cette liste.

Une opération rentable

Comme on le voit, les municipalités sont appelées à jouer un rôle clé dans la mise en application de cette nouvelle façon de procéder. En fait, elles constituent des partenaires privilégiés. En effet, le Registre foncier compte sur l'exactitude des données fournies par les municipalités pour être en mesure de transmettre automatiquement aux municipalités tous les documents concernant leur territoire.

Compte tenu des avantages du nouveau processus sur le plan de la mise à jour du rôle d'évaluation, la Direction générale du registre foncier est confiante quant à la qualité des informations qui seront transmises par les municipalités, d'autant que celles-ci seront les premières à bénéficier de la fiabilité de ce processus.



ÉTAPES DE LA COMMUNICATION

Dans chacune des 73 circonscriptions foncières du Québec, les registres et les contrats sur papier seront numérisés en l'espace de quelques jours, habituellement au cours d'une fin de semaine. Mais auparavant, chaque municipalité aura été contactée par la Direction générale du registre foncier (DGRF) pour obtenir la liste des lots.

En effet, l'opération de numérisation sera précédée, pour chaque municipalité, de deux étapes préparatoires :

- Six mois avant la numérisation, la DGRF écrira au secrétaire-trésorier de chaque municipalité située sur le territoire de la circonscription foncière. Cette communication a pour but de rappeler au secrétaire-trésorier la date de numérisation du BPD et l'informer de la date à laquelle la liste devra être transmise à la DGRF.
- Quatre mois avant la numérisation, la DGRF communiquera, à nouveau, avec le secrétaire-trésorier afin de confirmer la date de la numérisation et d'établir les modalités de transmission de la liste en format CSV.

La liste devra avoir été transmise à la DGRF trois mois avant la numérisation.

La Réforme de la publicité foncière en bref

Depuis sa création, en 1830, le Système de la publicité foncière a subi très peu de modifications. En juin 1997, le Conseil des ministres entérinait la proposition du ministère de la Justice du Québec en vue de moderniser le Système de la publicité foncière, parce que :

- le système actuel repose sur des documents sur support papier, dont plusieurs datent du milieu du XIX^e siècle ;
- l'accumulation de documents entraîne une augmentation des coûts ;
- la dégradation des index aux immeubles est avancée et elle s'accélère ;
- le médium papier fait obstacle à toute amélioration du service, comme l'accès à distance et l'utilisation et la création de liens entre plusieurs fichiers ;
- le système se doit d'être adapté aux besoins de la société contemporaine et les utilisateurs doivent pouvoir profiter des avantages liés aux nouveaux moyens technologiques de transmission de l'information.

La Réforme de la publicité foncière propose donc l'instauration de la communication interactive entre ces bureaux et leurs utilisateurs. Afin de pouvoir être accessible à distance par l'intermédiaire du réseau Internet, le patrimoine documentaire

conservé actuellement dans les 73 bureaux de la publicité des droits (BPD) doit être transféré sur support informatique. Toutefois, avant d'entreprendre la numérisation de cette masse de documents, des travaux préalables sont nécessaires, soit la prise d'inventaire de la documentation à numériser et la préparation (indexation) de tous les documents devant faire l'objet de la conversion. En d'autres termes, cela se traduit par la préparation et la numérisation d'environ 17 357 000 actes, 7 160 000 pages d'index aux immeubles et 88 000 pages d'autres registres répartis dans les 73 BPD.

La mise en place du Système informatique du Registre foncier (SIRF) permettra à la clientèle de conclure des affaires à distance avec le Registre foncier. Ainsi, les clients pourront consulter sur le site Web différents documents, notamment, l'index aux immeubles, les contrats déposés depuis le 1^{er} janvier 1974, ainsi que plusieurs registres. De plus, il sera possible pour certains clients, tels que les notaires, de transmettre de façon électronique des documents qui doivent être inscrits au Registre foncier, par exemple une hypothèque, une radiation ou un avis d'adresse.

La Réforme de la publicité foncière représente des investissements de l'ordre de 90 millions de dollars.

DES QUESTIONS ?



Pour de plus amples renseignements sur la Réforme de la publicité foncière, n'hésitez pas à communiquer avec nous.

Téléphone : Québec : **(418) 646-9594**

Ailleurs au Québec : **1 877 276-2783**

Courriel : eric.cadoret@foncier.gouv.qc.ca