



CHAPITRE

13

La publicité des droits

COMPÉTENCE

C2 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

ÉLÉMENTS DE COMPÉTENCE

E4 Appliquer des règles relatives à la publicité des droits.

OBJECTIFS DU CHAPITRE

Aux chapitres précédents, à plusieurs reprises, il a été mentionné que certains droits devaient être publiés afin de les rendre opposables aux tiers et ainsi mieux les protéger.

Le présent chapitre a pour principal objectif de préciser en quoi consiste la publicité des droits et dans quels registres, celle-ci doit s'effectuer.

Les modalités très rigoureuses et exigeantes s'y appliquant seront également étudiées.

Également, les effets juridiques de cette publicité seront analysés.



CHAPITRE 12 : La publicité des droits

Mise en situation

Paul, courtier immobilier, rencontre un client, Charles, désireux de signer avec lui un contrat de courtage afin de vendre son immeuble résidentiel. Après s'être entendu sur la rémunération et les autres conditions du contrat, Paul complète le formulaire intitulé «Contrat de courtage exclusif.» Ce faisant, son client l'informe qu'aucune hypothèque ou servitude n'affecte l'immeuble. Le contrat est signé. Comme tout courtier compétent, diligent et prudent, Paul vérifie au registre foncier les inscriptions portant sur l'immeuble de son client.

Il constate qu'une hypothèque légale de la construction grève l'immeuble.

Informé, Charles dit que le constructeur a été payé et que cette hypothèque n'a plus sa raison d'être inscrite. Que devra alors faire le vendeur pour régulariser la situation?

Un acheteur mal informé autant par son courtier que par le notaire qui a préparé et fait signer l'acte de vente, reçoit une réclamation de 115 000 \$ en capital, intérêts et frais d'un créancier du vendeur qui avait inscrit antérieurement à la vente, un jugement rendu en sa faveur contre ce dernier le condamnant à payer 100 000 \$. Doit-il payer ce créancier?

La publicité d'un droit

1) L'inscription d'un droit

L'article 2934 C.c.Q. stipule :

«La publicité des droits résulte de l'inscription qui en est faite sur le registre des droits personnels et réels mobiliers ou sur le registre foncier, à moins que la loi ne permette expressément un autre mode. L'inscription profite aux personnes dont les droits sont ainsi rendus publics.»

Ainsi, aux termes de cet article, cette inscription peut être faite au Registre des droits personnels réels mobiliers (RDPRM) dans le cas des droits portant sur des meubles et au Registre foncier dans le cas de ceux portant sur des immeubles. Quant aux droits personnels qui peuvent être inscrits, ils le seront à l'un ou l'autre de ces deux registres ou même, aux deux selon leur nature.

Les personnes dont les droits sont rendus publics par cette inscription sont ainsi protégées. Par exemple, une femme mariée qui a inscrit au registre foncier une déclaration de résidence familiale devra consentir à la vente de l'immeuble abritant celle-ci et dont son époux est propriétaire exclusif.

L'article 2936 C.c.Q. précise qu'il est illégal de renoncer ou de restreindre le droit de publier un droit soumis ou admis à l'inscription. Il s'agit en effet d'une disposition d'ordre public à laquelle il est interdit de renoncer même de consentement.

L'article 2938 C.c.Q. précise les droits réels et personnels soumis à l'inscription :

«Sont soumises à la publicité, l'acquisition, la constitution, la reconnaissance, la modification, la transmission et l'extinction d'un droit réel immobilier.

Le sont aussi la renonciation à une succession, à un legs, à une communauté de biens, au partage de la valeur des acquêts ou du patrimoine familial, ainsi que le jugement qui annule la renonciation.

Les autres droits personnels et les droits réels mobiliers sont soumis à la publicité dans la mesure où la loi prescrit ou autorise expressément leur publication. La modification ou l'extinction d'un droit ainsi publié est soumise à la publicité.»

2) Les effets de la publicité

L'article 2941 C.c.Q. précise les effets de la publicité :

«La publicité des droits les rend opposables aux tiers, établit leur rang et, lorsque la loi le prévoit, leur donne effet.

Entre les parties, les droits produisent leurs effets, encore qu'ils ne soient pas publiés, sauf disposition expresse de la loi».

Cet article précise essentiellement que la publicité produit essentiellement deux effets : opposabilité aux tiers et fixation du rang des droits.

2.1 L'opposabilité

Cela signifie qu'un droit publié peut être invoqué contre un tiers qui ne peut alors en plaider l'ignorance. Par exemple, si l'acheteur d'un immeuble grevé d'une hypothèque qui a été publiée, l'achète sans s'assurer que celle-ci est radiée, devra en subir les conséquences juridiques si le créancier exerce ses recours hypothécaires contre cet immeuble.

2.2 Rang

Le premier alinéa de l'article 2945 C.c.Q. stipule :

«À moins que la loi n'en dispose autrement, les droits prennent rang suivant la date, l'heure et la minute inscrites sur le bordereau de présentation ou, si la réquisition qui les concerne est présentée au registre foncier, dans le livre de présentation, pourvu que les inscriptions soient faites sur les registres appropriés.»

Par conséquent, premier arrivé, premier servi.

Concernant deux acquéreurs d'un immeuble d'un même vendeur, c'est celui qui aura inscrit son titre le premier qui pourra revendiquer le droit de propriété (article 2946 C.c.Q).

Le Code civil du Québec, à l'article 2952, crée une exception d'antériorité en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble. En effet, leur hypothèque qui porte sur la plus-value apportée à l'immeuble suite aux travaux qu'ils ont effectués prend rang avant toute autre hypothèque antérieurement inscrite.

3) Les modalités de la publicité

L'article 2969 C.c.Q. prévoit la tenue de deux registres :

«Il est tenu, au Bureau de la publicité foncière, un registre foncier et un registre des mentions, de même que tout autre registre dont la tenue est prescrite par la loi ou par les règlements pris en application du présent livre. Il est aussi tenu, au Bureau de la publicité des droits personnels et réels mobiliers, un registre des droits personnels et réels mobiliers. L'Officier de la publicité foncière et l'Officier de la publicité des droits personnels et réels mobiliers sont respectivement chargés de la tenue de ces registres.»

Dans le cadre de ce chapitre, il ne sera question que du registre foncier qui est sous la responsabilité de l'Officier de la publicité foncière.

En effet, toute la publicité des droits qui concernent un immeuble se fait au registre foncier de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble. (Article 2970, 1^e alinéa C.c.Q.)

Ce registre comme tout autre registre et documents conservés dans les bureaux de la publicité des droits à des fins de publicité sont des documents publics et quiconque peut les consulter (article 2971 C.c.Q.).

4) Le registre foncier

Le registre foncier est constitué d'autant de livres fonciers qu'il y a de circonscriptions foncières au Québec prévoit l'article 2972 C.c.Q. Celui-ci précise par ailleurs que chacun de ces livres fonciers est constitué de documents dont un index aux immeubles.

L'article 2972 C.c.Q. précise la teneur de l'index aux immeubles qui :

« ... comprend autant de fiches immobilières qu'il y a d'immeubles immatriculés sur le plan cadastral afférent à la circonscription foncière. »

5) Plan cadastral

«Le cadastre, c'est un registre public sous forme de plan. Il représente la propriété sur laquelle portent les droits fonciers des propriétaires.

Pour identifier chaque propriété dans le cadastre, on lui attribue un numéro de lot. Le plan comprend aussi :

- sa représentation graphique (la forme du lot, ses mesures et sa superficie)
- sa position par rapport aux propriétés avoisinantes

Outre sa fonction première, qui est de permettre l'inscription des droits fonciers, le cadastre est aussi utile :

- aux municipalités qui l'utilisent pour établir la taxe foncière et appuyer la gestion de leur territoire
- aux services publics qui s'y réfèrent pour installer leurs réseaux (gaz, électricité, aqueduc, téléphone)
- à l'application de certaines lois, dont celles sur l'aménagement et l'urbanisme, les biens culturels et la protection du territoire agricole»

(Extrait d'un texte publié par le Ministère de l'énergie et des ressources naturelles sur son site Web)

Le gouvernement du Québec a procédé à une réforme cadastrale parce que le registre foncier était vétuste. Dans le même texte auquel, il a été fait référence précédemment, sont énoncés les motifs à l'origine de cette réforme :

«Le Gouvernement du Québec procède à la rénovation cadastrale parce que le registre, produit en 1860, était devenu incomplet et imparfait.

Il était devenu incomplet, car pas moins de 850 000 propriétés n'étaient pas immatriculées distinctement au cadastre. Cette situation découle du fait que le législateur n'obligeait pas les propriétaires à faire immatriculer au cadastre les parties de leurs propriétés qu'ils voulaient vendre avant de procéder.

Il était devenu imparfait, car 750 000 lots déjà représentés au cadastre contenaient des anomalies. Celles-ci pouvaient prendre la forme d'inexactitudes ou d'incohérences qui affectent les mesures ou la superficie indiquées sur le plan.

Cette situation entraîne des dépenses importantes pour de nombreux propriétaires lorsqu'ils doivent construire, rénover, vendre leur propriété ou encore effectuer différentes transactions immobilières. Cette situation cause également des problèmes aux municipalités, aux notaires et aux arpenteurs-géomètres mandatés par les citoyens.

Les travaux de rénovation cadastrale ont pour objectif :

- de trouver et de corriger les anomalies inhérentes aux plans cadastraux existants
- d'intégrer sans modification les lots correctement représentés aux plans cadastraux existants
- d'identifier et de représenter toutes les propriétés qui ne sont pas immatriculées de façon distincte
- de simplifier la représentation du morcellement en regroupant les parcelles formant une même propriété sous un seul numéro de lot
- de produire le plan cadastral de rénovation en version électronique

Le Ministère prévoit compléter la rénovation du cadastre québécois en 2021.»

6) Inscription d'une réquisition

La publicité d'un droit se fait par une réquisition d'inscription qui est généralement faite par un notaire.

Depuis 1994, la publicité des droits ne se fait plus par une référence à un document, par exemple à un acte hypothécaire mais plutôt par l'inscription des droits que celui-ci contient. Il s'agit là d'une tâche très précise et technique qui devrait être exécutée par des spécialistes, en l'occurrence des notaires.

7) L'inscription des adresses

Certaines personnes détentrices de droit peuvent être informées de certains événements qui touchent leur droit. L'article 3022 C.c.Q. prévoit en effet :

« Les créanciers prioritaires ou hypothécaires, ou leurs ayants cause, les titulaires d'un droit réel, les époux ou conjoints unis civilement qui publient une déclaration de résidence familiale ou les bénéficiaires de cette déclaration, ou encore toute autre personne intéressée, peuvent requérir, de la manière prévue par les règlements, l'inscription de leur adresse afin que l'officier leur notifie certains événements qui touchent leur droit..... »

Par exemple, un entrepreneur inscrit une hypothèque légale de la construction sur un immeuble. Si un autre créancier hypothécaire a inscrit son adresse, il en sera immédiatement informé par l'officier. Ce serait alors le cas de l'institution financière qui avait inscrit une hypothèque conventionnelle avant celle de l'entrepreneur. Comme celle de ce dernier a préséance, l'institution financière a tout intérêt à en être informée.

8) L'immatriculation des immeubles

Aux termes de l'article 3026 C.c.Q., chaque immeuble situé au Québec doit être immatriculé. Cette immatriculation consiste à situer les immeubles en position relative sur un plan cadastral, à indiquer leur limite, leurs mesures et leur contenance et leur attribuer un numéro particulier. On parle alors de la désignation cadastrale ou du numéro d'immatriculation d'un immeuble.

Ainsi, lorsqu'un droit est inscrit sur un immeuble, il est important de s'assurer que cette inscription est faite sur le bon immeuble. C'est la raison pour laquelle, dans l'acte créant un droit sujet à une inscription, la description cadastrale ou le numéro de son immatriculation doivent être clairement définis.

Le plan cadastral est établi conformément à la loi et fait partie du registre foncier.

9) La radiation

Une fois que le droit faisant l'objet d'une inscription est éteint, il est nécessaire d'en confirmer l'extinction en procédant à sa radiation au registre foncier s'il s'agit d'un immeuble.

Par exemple, un courtier immobilier, en consultant le registre foncier, constate qu'une hypothèque légale de la construction grève l'immeuble. Le propriétaire l'informe que l'entrepreneur a été payé et que cette hypothèque ne devrait plus

apparaître au registre foncier. C'est alors qu'il faudra procéder à la radiation de l'hypothèque de façon à ce qu'elle n'affecte plus l'immeuble et qu'elle ne constitue plus un entrave à une éventuelle transaction.

Cette radiation résulte d'une inscription qui vise la suppression d'une inscription antérieure au registre (article 3057 C.c.Q.).

10) Historique d'une propriété

Pour connaître l'historique d'une propriété située au Québec, il faut consulter l'index des immeubles du registre foncier.

Dans un texte publié sur son site Web, le Ministère de l'énergie et des ressources naturelles précise que l'index des immeubles renseigne sur les transactions immobilières relatives à chaque lot ainsi que sur les droits qui les grèvent :

«Ce sont donc toutes sortes de renseignements qui figurent dans cette section du registre foncier, tel que le prix de vente, que vous trouverez plus précisément dans l'acte de vente.

De même, pour accéder à des renseignements concernant le titre de propriété, l'hypothèque, la déclaration de copropriété ou encore les servitudes, il s'agit là encore de recourir à la même procédure de consultation de l'Index des immeubles. Cependant, selon vos besoins, vous dirigerez votre recherche vers différentes parties de cet index.

Par exemple, si vous avez besoin de la description précise de la servitude, vous devrez consulter le document complet relatif à la servitude, dont le numéro d'inscription figure dans l'index.»

Dans le cadre de cette formation, une visite du Registre foncier sera organisée, ce qui permettra de concrétiser les informations disponibles sur un immeuble immatriculé au Québec.

Résumé

La publicité des droits résulte de l'inscription qui en est faite au registre des droits personnels et réels mobiliers ou au registre foncier.

L'inscription des droits réels immobiliers se fait au registre foncier. Parmi les droits soumis à la publicité, se retrouvent l'acquisition, la constitution, la

reconnaissance, la modification, la transmission et l'extinction d'un droit réel immobilier.

Il est illégal et formellement interdit de renoncer au droit de publicité.

Les principaux effets de la publicité des droits sont l'opposabilité aux tiers et la détermination du rang des droits inscrits.

L'inscription des droits se fait sur deux registres, soit le registre foncier lorsqu'il s'agit de droits réels portant sur des immeubles ou au registre des droits personnels réels mobiliers quand les droits portent sur des biens meubles.

Certains droits personnels peuvent également être inscrits aux deux registres.

Le registre foncier est constitué d'autant de livres fonciers qu'il y a de circonscriptions foncières au Québec.

Certaines personnes détentrices de droit peuvent être informées de certains événements qui touchent leur droit en inscrivant leur adresse au registre approprié.

Tous les immeubles font l'objet ou devront faire éventuellement l'objet d'une immatriculation. Cette immatriculation consiste à situer un immeuble notamment sur un plan cadastral.

Pour qu'un droit inscrit à un registre n'affecte plus le bien sur lequel porte ce droit, il doit faire l'objet d'une radiation.

Exercices

VRAI OU FAUX

Si l'affirmation proposée est fausse, veuillez préciser pourquoi.

	Vrai	Faux
1- La date, l'heure et la minute d'une inscription n'a aucun effet sur le rang du droit faisant l'objet de cette inscription.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
2- <u>Toutes</u> les hypothèses prennent rang selon la date, etc. de leur inscription.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
3- Dès qu'un droit inscrit s'éteint, son inscription disparaît automatiquement.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
4- Une hypothèque immobilière peut être inscrite au registre foncier ainsi qu'au registre des droits personnels réels mobiliers.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
5- L'inscription d'une adresse a pour principal objectif de garder informer les personnes détenant des droits sur un bien.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		

CAS PRATIQUE

- 1 Paul est courtier immobilier. Il vérifie au registre foncier les inscriptions grevant l'immeuble du client avec qui il a signé un contrat de courtage. Il constate que la Banque Royale a inscrit une hypothèque le 1^{er} mai 1988, que Jean-Paul Leclerc a inscrit un jugement rendu contre le client au montant de 10 000 \$ le 15 septembre 2004. Aussi, l'entrepreneur qui a refait le toit de l'immeuble a inscrit, le 29 octobre 2010 une hypothèque de 15 000 \$. Quel est le rang de ces hypothèques? Justifiez votre réponse.
- 2 Arthur agit comme intermédiaire dans la vente d'un immeuble résidentiel appartenant à Rémi. La veille de la date prévue pour la signature chez le notaire, ce dernier appelle son courtier pour lui faire part que le notaire l'a informé que la vente ne pouvait avoir lieu car il a découvert une servitude de droit de passage grevant l'immeuble. Rémi dit que cette servitude est éteinte et qu'il a un document notarié à cet effet qu'il n'a jamais inscrit au registre foncier. Que devriez-vous conseiller à votre client de façon à éviter que la transaction avorte?