



Vente sous contrôle de justice (faisant suite à une saisie)

Direction générale du registre foncier

Mise en garde : Depuis l'entrée en vigueur du nouveau Code de procédure civile le 1^{er} janvier 2016, la notion de vente sous contrôle de justice s'applique à deux recours distincts, soit le recours hypothécaire (ce recours existe depuis 1994) et la vente faisant suite à une saisie (auparavant appelée vente sous l'autorité de justice ou vente par le shérif). Seule la vente sous contrôle de justice (faisant suite à une saisie) dont le processus a débuté après l'adoption du nouveau Code de procédure civile (1^{er} janvier 2016) est traitée ici.

Généralités : L'inscription de la vente sous contrôle de justice (faisant suite à une saisie) entraîne la radiation légale de certaines inscriptions (art. 3074 C.c.Q.). Par conséquent, la vente doit être publiée à des fins d'inscription de droit, avant d'être présentée à des fins de radiation (art. 3069 C.c.Q.).

Référence légale

L'article 742 C.p.c. édicte ce qui suit :

« La vente sous contrôle de justice a lieu qu'il s'agisse de vendre les biens qui ont été saisis en exécution d'un jugement ou les biens dont le délaissement est fait ou ordonné dans le cours de l'exercice de droits hypothécaires.

Dans le premier cas, la vente est sous la responsabilité de l'huissier et est soumise aux règles du présent titre. Dans le second cas, elle est sous la responsabilité de la personne désignée conformément à l'article 2791 du Code civil et soumise aux règles prévues à ce code et, en faisant les adaptations nécessaires, aux règles du présent titre.

2014, c. 1, a. 742. »

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui

Forme légale et mode de présentation du document

- ♦ *Acte lui-même* : Mentions prescrites par la loi (art. 2813 et ss C.c.Q.). Copie authentique de l'acte notarié, ou original de l'acte sous seing privé (articles 2813 et suivants C.c.Q., et article 37 Règlement sur la publicité foncière [R.P.F.]).
- ♦ *Extrait* : Éléments énoncés à l'article 2817 C.c.Q. Extrait authentique (art. 37 R.P.F.).
- ♦ *Sommaire*¹ : Le sommaire doit comporter les mentions prescrites par la loi (notamment celles des articles 2981 al. 1 C.c.Q. et 40 R.P.F.) et être accompagné du document résumé (art. 39 R.P.F.). Le sommaire est également permis lors de la présentation à des fins de radiation (art. 3069 C.c.Q.).

Identification des titulaires ou constituants : Oui (art. 2981 C.c.Q.)

La vente sous contrôle de justice (faisant suite à une saisie) est un acte de vente bilatéral (art. 1708 C.c.Q. et 758 C.p.c.) qui doit être signé par l'huissier (réputé représenter le propriétaire, art. 752 C.p.c.) lequel doit mentionner qu'il agit en qualité d'huissier, ainsi que par l'acquéreur.

Mentions prescrites : Oui

- ♦ Lors de la présentation de la vente sous contrôle de justice (faisant suite à une saisie) à des fins d'inscription de droit et à des fins de radiation :
 - La nature juridique de l'acte, soit « Vente sous contrôle de justice ».
 - Le mode de vente, soit de gré à gré, par appel d'offres ou aux enchères.
 - Le prix (art. 752 C.p.c.).
- ♦ Lors de la présentation de la vente sous contrôle de justice (faisant suite à une saisie) à des fins de radiation, l'officier vérifie si les règles de publicité entourant le processus de la vente sous contrôle de justice ont été respectées. Il détermine la date d'effet de la vente, car celle-ci constituera la date butoir des inscriptions à radier.

Désignation de l'immeuble : Oui, articles 2981, 2981.1 et 3032 et suivants C.c.Q.

La vente sous contrôle de justice (faisant suite à une saisie) fait partie des actes soumis à l'article 18 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois². Elle n'est donc pas admise à la publicité durant la période d'interdiction. En territoire rénové, elle ne peut être admise à la publicité que si l'immeuble y désigné est un lot complet (art. 3030 et 3054 C.c.Q.)³.

Notez que seul l'immeuble saisi appartenant au débiteur peut faire l'objet de la vente sous contrôle de justice (faisant suite à une saisie). La désignation de l'immeuble contenue dans la vente présentée à des fins de radiation doit concorder avec celle contenue dans les actes à radier, à défaut de quoi la radiation légale des droits éteints ne sera que partielle.

1. Articles 3005 et 3057.1 C.c.Q.

2. RLRQ, c. R-3.1.

3. M^{es} DELAGE, Jean-François, DESJARDINS, Yvan, LAMONTAGNE, Denys-Claude, MARQUIS, Paul-Yvan, ROCH, Claude, PÉPIN, Yves, ZACCARDELLI, Martin, et DUCHAINE, Pierre, La rénovation cadastrale, R.D./N.S., Titres immobiliers, Doctrine, Document 1, décembre 2004, p. 30.

Mentions en vertu de la loi suivante, le cas échéant : Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents⁴.

Mentions en vertu de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières⁵ : Oui, il s'agit d'un transfert au sens de la loi.

Attestations : Oui

- ♦ *Notarié* (art. 2988 C.c.Q.).
- ♦ *Sous seing privé* (art. 2991 C.c.Q.).
- ♦ *Sommaire* : Art. 2993 C.c.Q. Art. 2992 C.c.Q. (sauf si le sommaire est notarié).
- ♦ L'article 54 R.P.F. définit les règles au regard de l'attestation.

Documents à produire

- ♦ Lors de la présentation de la vente sous contrôle de justice (faisant suite à une saisie) à des fins de radiation :
 - Certificat de non-annulation de la vente, émis par le greffier et délivré 60 jours après la date d'effet de la vente (art. 760 C.p.c.).
 - Lorsque la vente a lieu par appel d'offres, la date d'ouverture des soumissions est requise, et ce, en présence de droits et charges pouvant faire l'objet d'une radiation légale, inscrits après l'avis de vente. Cette date doit être mentionnée dans la vente ou dans l'avis de vente, à défaut, une copie certifiée conforme émise par le greffier du tribunal compétent, du rapport produit au greffe par l'huissier, est requise (art. 763 C.p.c.).
 - De plus, d'autres documents pourraient être exigés afin de remédier à certaines situations (exemple : présence d'une ordonnance de blocage ou de confiscation sur l'immeuble visé).

Autres

- ♦ Le numéro de dossier judiciaire de la saisie de même que la désignation de l'immeuble doivent concorder avec ceux apparaissant sur le certificat de non-annulation de la vente.
- ♦ La désignation de l'immeuble, si cette dernière est mentionnée dans le certificat de non-annulation de la vente, doit concorder avec la désignation de l'immeuble vendu.
- ♦ Si la date de la vente sous contrôle de justice (faisant suite à une saisie) est mentionnée dans le certificat de non-annulation de la vente, elle doit concorder avec la date de la vente.
- ♦ Le propriétaire identifié comme étant celui contre qui a été prise la saisie doit être le détenteur de l'immeuble visé.
- ♦ La vente sous contrôle de justice (faisant suite à une saisie) réalisée conformément à l'article 509 L.C.V. a un effet de purge, comme toute autre vente sous contrôle de justice. Cependant, étant donné que cette vente est sujette au droit de retrait, l'officier ne pourra pas radier les droits purgés avant de s'être assuré que le délai pour exercer le retrait est expiré et qu'il n'y a pas eu de retrait. Notez que l'article 509 al. 3 L.C.V. a été abrogé le 6 juin 2024⁶. Dès lors, toute vente en date du 6 juin 2024 ou postérieurement, d'un immeuble sous contrôle de justice en exécution d'un jugement obtenu sur une telle action, n'est plus sujette au droit de retrait. Cependant l'article 509 al. 3 L.C.V. tel qu'il se lisait avant le 6 juin 2024, continue de s'appliquer à une telle vente effectuée avant cette date.

4. RLRQ, c. A-4.1.

5. RLRQ, c. D-15.1.

6. L.Q. 2024, c. 24, art. 34 et 194.

Présentation de la vente sous contrôle de justice (faisant suite à une saisie) à des fins de radiation

- ♦ Effet : Radiation légale (art.759 C.p.c., et art. 3069 et 3074 C.c.Q).
- ♦ La radiation légale porte sur l'inscription des charges et droits publiés contre l'immeuble visé avant la date d'effet de la vente, et non compris dans les conditions de la vente. La date d'effet constitue, pour :
 - La vente par appel d'offres : La date d'ouverture des soumissions.
 - La vente aux enchères : La date de l'adjudication.
 - La vente de gré à gré : La date de l'acte de vente.

Service en ligne de réquisition d'inscription

Vente sous contrôle de justice (faisant suite à une saisie) (pour inscription)

- ♦ Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
- ♦ *Nature* : Vente sous contrôle de justice.
- ♦ *Partie requise* : Nom du vendeur
Nom de l'acquéreur

Le document doit être présenté sur support technologique. Pour plus de détails, veuillez consulter le site Web du Registre foncier du Québec en ligne à la section « Service en ligne de réquisition d'inscription ».

Vente sous contrôle de justice (faisant suite à une saisie) (pour radiation)

- ♦ Sélectionnez le type de réquisition « Radiation ».
- ♦ Dans la section « Information générale », cochez la case « Radiation incluse » (dans le cas où la vente sous contrôle de justice (faisant suite à une saisie) est présentée pour radiation en même temps que pour inscription).
- ♦ Sélectionnez le type de radiation « Radiation légale ».
- ♦ *Partie requise* : Nom du requérant.

Le document doit être présenté sur support technologique. Pour plus de détails, veuillez consulter le site Web du Registre foncier du Québec en ligne à la section « Service en ligne de réquisition d'inscription ».

Date : 2020-06-30

Modifiée : 2021-11-08, 2023-05-31 et 2024-07-29

Ce document vous est fourni à titre d'aide-mémoire. Son contenu n'a aucune valeur légale et reflète la situation à la date de sa rédaction. Le cas échéant, il faut se reporter aux textes officiels de loi.