



# La déclaration de transmission<sup>1</sup>

par Réal Côté, Direction générale du Registre foncier

Le présent article précise le contenu de la déclaration de transmission, notamment la désignation des personnes, le droit de chacun dans les biens et les mentions prescrites par la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*. Le contenu de la déclaration n'est pas limitatif. Il peut donc contenir un partage et faire état, s'il y a lieu, de la délivrance de legs ou de la saisine du liquidateur.

### GÉNÉRALITÉ

Les droits de l'héritier et du légataire dans un immeuble sont publiés par l'inscription d'une déclaration faite par acte notarié en minute (art. 2998 C.c.Q.). La déclaration peut être faite par toute personne. L'officier de la publicité foncière s'assure que la réquisition présentée contient les mentions prescrites (art. 3008 C.c.Q.).

### APPLICATION DE LA LOI

#### Mentions prescrites

Quant au défunt, l'article 2999 C.c.Q. mentionne que la déclaration indique son nom,

l'adresse de son dernier domicile, la date et le lieu de sa naissance, la date et le lieu de son décès, sa nationalité et son état civil, ainsi que son régime matrimonial ou d'union civile, s'il y a lieu. Si la date et le lieu de sa naissance ne sont pas connus, l'indication « inconnu » est suffisante. Également, l'officier de la publicité foncière accepte le terme « citoyenneté » à la place de « nationalité », mais à la condition que la citoyenneté ait le sens de nation (ex. : citoyen canadien, citoyen français).

Le deuxième alinéa de l'article 2999 C.c.Q. mentionne que la déclaration « indique également la nature légale ou testamentaire de la succession, la qualité d'héritier, de légataire particulier, d'époux ou de conjoint uni civilement, de même que le degré de parenté de chacun des héritiers avec le défunt, les renonciations, la désignation des biens et des personnes visées, ainsi que le droit de chacun dans les biens ». Le degré de parenté est exigé tant pour la succession de nature légale, que pour celle de nature testamentaire. Quant au droit

de chacun dans les biens, il doit être indiqué avec exactitude. Ainsi, la seule mention que « les biens sont laissés à mes enfants » est refusée par l'officier. Une précision additionnelle est demandée. Une mention que « les biens sont laissés à mes enfants en parts égales » ou « pour un tiers chacun » ou toute autre indication suffisamment précise doit apparaître à la déclaration de transmission. De plus, les mentions prescrites par la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* sont requises.

#### Délivrance de legs

La délivrance de legs n'équivaut ni à un transfert ni à une transmission d'un droit réel immobilier. Elle ne peut donc être acceptée à la publicité (art. 2938 C.c.Q.). Cependant, cette clause peut être incluse dans la déclaration de transmission. Elle ne fera l'objet d'aucune inscription au registre foncier. À l'inverse, la déclaration de transmission peut contenir une indication à l'effet que le liquidateur continue d'avoir la saisine des biens de la succession.

#### Déclaration de transmission et partage

La déclaration de transmission peut renfermer un partage. À titre d'exemple, la déclaration de transmission établit que A, B et C sont héritiers en parts égales. Dans la déclaration, A et B renoncent en faveur de C. Ce dernier est donc réputé, par l'effet de la renonciation in *favorem* qui équivaut à partage, avoir hérité seul de tous les biens de la succession (art. 884, 885 C.c.Q.). Les mentions de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* sont requises uniquement pour la transmission des biens du défunt à C.

Par ailleurs, si le partage entre cohéritiers survient après la déclaration de transmission, ce partage est déclaratif et non translatif de propriété (art. 884, 885, 1037 C.c.Q.). Les mentions sur les mutations immobilières ne sont pas requises.

#### Déclaration de transmission et fiducie testamentaire

La déclaration de transmission du défunt au fiduciaire peut être publiée même si les bénéficiaires n'ont aucun droit réel sur les biens du patrimoine (art. 1261 C.c.Q.). Les mentions de l'article 2999 C.c.Q. sont requises en faisant les adaptations nécessaires. La désignation des bénéficiaires n'est pas nécessaire, mais celle du fiduciaire l'est. De plus, les mentions prescrites par la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* sont requises.

La déclaration de transmission aux bénéficiaires doit contenir les mentions de l'article 2999 C.c.Q. de même que celles sur les mutations immobilières. Cependant, à la fin de la fiducie, il est possible de publier une seule déclaration de transmission qui contient deux transferts, l'un du défunt au fiduciaire et l'autre du fiduciaire aux bénéficiaires. S'agissant de deux transferts, la déclaration de transmission doit contenir deux fois les mentions sur les mutations immobilières.

#### Correction de la déclaration de transmission

L'officier de la publicité foncière exige une nouvelle déclaration si celle produite contient une erreur sur un élément essentiel de l'article 2999 C.c.Q., notamment si l'erreur porte sur la désignation de l'immeuble, sur la désignation des héritiers ou dans leur part dans les biens de la succession. Les mentions sur les mutations immobilières sont requises. Hormis ces cas, l'acte de correction est admis à la publicité pour ajouter, par exemple, la mention de stipulation d'insaisissabilité. L'acte de correction doit être notarié en minute, faire référence au numéro d'inscription de la déclaration de transmission, contenir la désignation de l'immeuble et ajouter la mention omise.

<sup>1</sup> Références juridiques : Code civil du Québec (C.c.Q.).