

REGISTRE FONCIER

Les fiches immobilières tenues sous un numéro d'ordre (FITNO)

par Jean Sicard, adjoint à l'Officier

Tous les utilisateurs réguliers du Registre foncier connaissent bien l'index des immeubles. Cependant, on constate que certains registres, bien qu'établis depuis 1994, demeurent relativement inconnus de notre clientèle.

C'est sans doute le cas de deux registres relatifs aux fiches immobilières tenues sous un numéro d'ordre, soit le registre des droits réels d'exploitation des ressources de l'État et le registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré. Ces registres sont complétés par le répertoire des titulaires de droits réels qui est, en quelque sorte, un index des noms permettant de retrouver le numéro de la fiche correspondante à partir d'un nom¹.

Voici les questions les plus fréquemment posées sur ce sujet². Allons-y...

1. Qu'est-ce qu'une fiche immobilière tenue sous un numéro d'ordre ?

Le système de désignation par numéro d'ordre s'inspire de celui qui existait pour le registre minier sous le *Code civil du Bas-Canada*³. Depuis 1994, le législateur a élargi le domaine d'application de ces fiches. En effet, certains réseaux de services publics⁴ et les immeubles situés en territoire non cadastré bénéficient aussi de ce système de fiches immobilières. Quant au registre minier, il a été remplacé par le Registre des droits réels d'exploitation des ressources de l'État (DRERE).

Ces fiches ont la caractéristique de permettre de bénéficier de certains avantages de la publicité, malgré l'absence de plan cadastral. Ainsi, nous pouvons faire inscrire sur une seule fiche tous les droits réels qui grèvent soit le DRERE, soit le réseau de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré.

Il est à noter que les fiches sous un numéro d'ordre ne sont tenues qu'à défaut d'immatriculation de ces immeubles.

2. Quelle est la différence entre l'index des noms et le répertoire des titulaires de droits réels ? Comment savoir si une fiche est déjà créée ou, autrement dit, comment faire pour savoir si le titulaire ou le propriétaire détient une fiche à son nom.

L'index des noms est un répertoire tenu par circonscription foncière. Il est composé de fiches établies au nom des titulaires et constituants de droits désignés dans les réquisitions d'inscription. Bien que d'utilisation peu fréquente, il sert toujours à publier certaines réquisitions ne pouvant être inscrites sur aucun autre registre, notamment la réquisition d'inscription qui affecte un immeuble situé en territoire cadastré n'ayant pas de numéro de lot (p. ex., un ancien chemin montré à l'originnaire).

Le répertoire des titulaires comprend, pour chaque circonscription foncière, autant de fiches

qu'il y a de noms de titulaires de DRERE et de propriétaires de réseaux ou d'immeubles situés en territoire non cadastré⁵. Chaque fiche du répertoire nous renvoie aux FITNO correspondantes. Par conséquent, ce répertoire constitue un outil de recherche permettant de retrouver plus facilement les fiches immobilières tenues sous numéro d'ordre⁶. Notons que, pour ces cas précis, la recherche nominative est possible⁷.

3. Quels sont les cas où l'on doit procéder à l'ouverture d'une fiche tenue sous numéro d'ordre ?

L'établissement d'une FITNO est obligatoire lorsqu'une réquisition d'inscription contient soit un droit réel établi par convention (p. ex., une servitude, une hypothèque) ou une convention afférente à un droit réel (p. ex., une vente) qui vise pour la première fois un DRERE, un immeuble situé en territoire non cadastré ou un réseau de services publics⁸.

4. Que doit-on retrouver dans la réquisition d'ouverture de la fiche ? Quelles sont les mentions obligatoires ?

Avant tout, il faut savoir que toute réquisition d'inscription relative à un immeuble situé en territoire non cadastré, à un réseau ou à un DRERE, lorsqu'elle ne contient pas la désignation de la fiche numéro d'ordre visée, doit contenir ou être accompagnée d'une réquisition d'établissement de la fiche⁹.

Cette réquisition d'établissement doit être faite par le propriétaire (territoire non cadastré, réseau) ou par le titulaire (DRERE) et elle doit faire état de l'absence de fiche.

La réquisition visant l'établissement d'une fiche immobilière tenue sous un numéro d'ordre pour un réseau, qu'elle soit incluse ou qu'elle accompagne la réquisition d'inscription de droits, doit contenir la désignation des cadastres ou du territoire desservi par le réseau¹⁰.

Celle qui vise l'établissement d'une fiche pour un DRERE doit contenir soit le numéro de la fiche immobilière de l'index des immeubles, soit le numéro d'ordre de la fiche où le DRERE s'exerce, s'il s'agit d'un immeuble situé en territoire non cadastré pour lequel une fiche a déjà été ouverte¹¹.

Enfin, la réquisition visant l'établissement d'une fiche pour un immeuble situé en territoire non cadastré doit contenir une mention expresse à cet effet afin de ne pas confondre ce dernier avec un immeuble non numéroté situé en territoire cadastré qui ne peut faire l'objet d'une fiche.

5. Comment désigner un immeuble situé en territoire non cadastré ?

La désignation d'un immeuble situé en territoire non cadastré se fait par l'indication de ses tenants et aboutissants et, s'il y a lieu, des éléments utiles pour le situer en position relative.

En outre, la désignation faite par référence au numéro de lot à l'arpentage primitif ou au moyen de coordonnées géographiques ou de coordonnées planes ou rectangulaires est admise, pourvu que cette désignation permette de bien identifier l'immeuble et de le situer en position relative. Lorsque la désignation d'une partie de lot est faite par référence à l'arpentage primitif, elle doit être complétée par la mention des tenants et aboutissants de cette partie. Bien entendu, les bornes doivent permettre d'identifier l'immeuble et de le situer en position relative¹².

Le nom de la circonscription foncière doit être indiqué en vertu de l'article 2981.1 du Code. Enfin, l'article 3036 C.c.Q. prévoit que la désignation de ce type d'immeuble doit être complétée par une déclaration faisant état de l'absence de fiche. Autrement dit, on doit déclarer le fait qu'aucune fiche tenue sous numéro d'ordre n'a déjà été établie pour ce même bien. Si cette déclaration n'apparaît pas dans la réquisition d'inscription de droits, elle peut être faite dans la réquisition d'établissement de la fiche qui y est jointe¹³.

6. Comment référer à une fiche qui est déjà ouverte ?

À ce sujet, l'article 3034 al. 1 C.c.Q. nous indique que dès l'établissement d'une fiche, celle-ci constitue sa seule désignation dans toute réquisition d'inscription visant ce bien.

Le deuxième alinéa de cet article nous précise que la réquisition doit désigner le bien qui a fait l'objet de l'établissement de la fiche par le numéro lui ayant été attribué en conformité avec les articles 10 et 14 du *Règlement sur la publicité foncière*¹⁴. On doit également y préciser que l'immeuble correspond en tout ou en partie à celui ayant justifié l'établissement de la fiche.

7. J'ai une hypothèque et une vente à publier sur un immeuble situé en territoire non cadastré. Combien de fiches sous numéro d'ordre dois-je ouvrir ?

Une seule. En effet, l'article 2972.2 C.c.Q. nous indique notamment qu'il y a autant de fiches immobilières tenues sous un numéro d'ordre qu'il y a de tels immeubles non immatriculés. Le praticien ne doit donc requérir qu'une seule fois l'ouverture d'une fiche. Les deux réquisitions d'inscription de droits seront portées sur cette fiche.

8. Que faire si seulement une partie d'un immeuble désigné par une fiche est vendue ?

Dans ce cas, l'article 2979 al. 1 C.c.Q. nous indique qu'on doit requérir l'établissement de nouvelles fiches puisque nous sommes en présence d'un morcellement. Toute réquisition d'inscription de droits qui entraîne le morcellement d'un immeuble désigné sous un numéro d'ordre doit contenir ou être accompagnée d'une déclaration comprenant la désignation des biens visés (partie résiduelle et partie aliénée), le numéro de la fiche

primitive et les inscriptions apparaissant sur la fiche primitive à reporter sur les nouvelles fiches.

De plus, il doit également y avoir une déclaration selon laquelle le numéro de la fiche tenue sous numéro d'ordre visé dans la réquisition d'inscription correspond en partie à celui ayant justifié l'établissement de la fiche primitive.

9. En matière de DRERE, l'article 3040 C.c.Q. nous précise que « La réquisition d'établissement de la fiche immobilière de ce droit doit désigner le numéro de la fiche des immeubles sur lesquels il s'exerce, afin que les concordances soient portées sur le registre foncier ». Qu'arrive-t-il si un ou plusieurs immeubles mentionnés dans la concordance sont inactifs ou inexistant ?

Tout d'abord, mentionnons que la concordance exigée à cet article permet à l'Officier d'inscrire celle-ci à l'index des immeubles ou au registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré au moment où il établit la fiche immobilière sous un numéro d'ordre pour le DRERE.

Si l'Officier se rend compte que le numéro de lot ou le numéro d'ordre de la fiche immobilière ainsi tenue est erroné, il inscrira la concordance du DRERE uniquement sur les lots ou les fiches correctement désignés. Aucune inscription ne sera faite sur les lots ou fiches erronées. La « sanction » reliée à l'impossibilité de faire porter la concordance sur un immeuble est la non-opposabilité du DRERE. Les concordances erronées pourront être corrigées par le titulaire à un moment ultérieur à celui où l'on requiert l'établissement d'une fiche. L'Officier de la publicité foncière n'émettra aucun certificat restrictif, seule une note sera transmise au client.

Par ailleurs, précisons que dans le cas où tous les immeubles mentionnés dans la concordance sont erronés, l'Officier refusera l'acte. ●

1 Pour obtenir plus d'informations, nous vous invitons à prendre connaissance de l'article d'Alain Archambault, « Les FITNO vous connaissez ? », *Entracte*, vol. 14, n° 1, p. 22, 15 janvier 2005.

2 Je tiens à remercier le Service d'assistance à la clientèle de Foncier Québec pour leur collaboration à cette chronique.

3 Articles 2129 d) et suivants.

4 Voir l'article 3038 C.c.Q. pour la liste des réseaux admissibles. Cette liste est limitative.

5 Art. 2972.2 al. 3 C.c.Q. Voir aussi art. 18 du *Règlement sur la publicité foncière*.

6 Selon l'article 2972.4 C.c.Q., chaque fiche immobilière répertorie l'immeuble, les droits réels ou le réseau.

7 Art. 3018 C.c.Q.

8 Art. 3035 C.c.Q.

9 Art. 3035 al. 1 C.c.Q.

10 Art. 3038 al. 2 C.c.Q.

11 Voir art. 3036 et 3037 C.c.Q. Voir aussi art. 155 2^e de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*.

13 La mention de l'absence de fiche doit aussi être indiquée pour l'établissement d'une fiche pour un réseau ou un DRERE.

14 C.c.Q., r. 3.1.