

Les « FITNO », vous connaissez ?

par Alain Archambault, notaire | Direction des affaires juridiques du Registre foncier



Le législateur a introduit, au *Code civil du Québec*, des dispositions¹ qui permettent d'identifier certains² droits réels d'exploitation de ressources de l'État (DRERE) non cadastrés, les réseaux de services publics³ non cadastrés et les immeubles situés en territoire non cadastré par un numéro unique et distinct que leur attribue l'officier de la publicité des droits et qui prend la forme d'une **fiche immobilière tenue sous un numéro d'ordre (FITNO)**. Sous le Code civil du Bas Canada, les actes visant tels immeubles, réseaux ou DRERE étaient inscrits à l'index des noms⁴. Grâce aux FITNO, la publicité des droits concernant ces immeubles, réseaux et DRERE cesse alors d'être personnelle pour devenir *réelle*, c'est-à-dire faite par référence à un numéro d'ordre qui désigne l'immeuble, le réseau ou le DRERE et qui identifie la fiche sur laquelle sont répertoriées les réquisitions d'inscription la concernant⁵.

LES REGISTRES RELATIFS AUX FITNO

Ces FITNO sont regroupées dans deux registres distincts qui font partie du registre foncier⁶ : le registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État et le registre des réseaux de services publics et des

immeubles situés en territoire non cadastré. Ces deux registres sont complétés par le Répertoire des titulaires de droits réels⁷, sorte d'index des noms qui permet de retracer, à partir du nom du propriétaire de l'immeuble ou du réseau, ou à partir du nom du titulaire du DRERE, le numéro de la fiche, s'il en est, identifiant cet immeuble, ce réseau ou ce DRERE. Ce répertoire continue le répertoire des titulaires de droits miniers qui existait sous le Code civil du Bas Canada, et il étend son application à tout immeuble situé en territoire non cadastré et à tout réseau également non cadastré.

L'ÉTABLISSEMENT D'UNE FITNO

L'établissement d'une FITNO par l'officier de la publicité des droits n'est possible que dans certains cas et suivant une technique précise prévue au Règlement sur la publicité foncière, aux articles 7 à 14. L'établissement d'une FITNO est obligatoire⁸ lorsqu'on présente à la publicité foncière un document contenant un droit réel établi par convention⁹ ou une convention afférente à un droit réel¹⁰ qui vise pour la première fois un immeuble situé en territoire non cadastré, un réseau de services publics non cadastré ou un DRERE déclaré par la loi propriété distincte de celle du sol sur lequel il porte¹¹ et qui n'est pas cadastré. La désignation de ces immeubles, réseau et DRERE, lorsqu'une FITNO pour les identifier n'existe pas, devra se faire en suivant respectivement les prescriptions des articles 3036¹², 3038 et 3040 du Code civil du Québec.

La FITNO est établie sur réquisition obligatoirement faite par le propriétaire de l'immeuble ou du réseau, ou par le titulaire du DRERE¹³. La réquisition doit également faire état de l'absence de fiche¹⁴ identifiant cet immeuble, ce réseau ou ce DRERE. Elle peut être incluse dans la réquisition d'inscription de droits ou accompagner celle-ci¹⁵ mais elle ne peut pas être présentée seule.

LA DÉSIGNATION D'UNE FITNO

Une fois la FITNO établie, son numéro est la seule désignation de l'immeuble, du réseau¹⁶ ou du DRERE¹⁷ qui fait l'objet de la fiche et suffit dans tout document qui y fait référence¹⁸. À défaut de cette désignation, la réquisition d'inscription de droit devra être refusée, à moins qu'elle ne soit accompagnée d'un avis qui fait référence à la FITNO¹⁹. La désignation doit également préciser que l'immeuble, le réseau ou le DRERE visé correspond en tout à celui qui a justifié l'établissement de la fiche. Si l'immeuble, le réseau ou le DRERE visé ne correspond qu'en partie à la FITNO primitive, la réquisition d'inscription qui crée²⁰ le morcellement devra alors inclure ou être accompagnée d'une réquisition, faite par le propriétaire ou le titulaire, de morcellement de la FITNO déjà existante²¹.

Dans certaines circonstances, les FITNO peuvent également faire l'objet d'un regroupement.²² La réquisition de regroupement pourra être incluse dans une réquisition d'inscription, accompagner celle-ci ou être

présentée seule. Elle doit être faite par le propriétaire de l'immeuble ou du réseau, ou par le titulaire du DRERE.

Les tableaux aide-mémoire qui suivent illustrent en détail les exigences et restrictions relatives aux FITNO.

- 1 Articles 2972.2, 2972.3 et 2972.4 du C.c.Q.
- 2 Ceux que la loi déclare propriété distincte de celle du sol sur lequel il porte (3035 C.c.Q.). Actuellement, seuls les droits miniers possèdent cette particularité (Loi sur les mines L.R.Q., c. M-13.1, art. 9).
- 3 Énumérés à l'article 3038 du C.c.Q.
- 4 Sauf pour les droits miniers qui furent inscrits au registre des droits miniers à compter de 1987 (1987, c. 64, art. 326).
- 5 2972.4 C.c.Q.
- 6 2972 C.c.Q.
- 7 2972.2 al. 3 C.c.Q.
- 8 3035, al. 2, C.c.Q., a contrario. Dans les autres cas, elle peut être requise.
- 9 Ex. : servitude, hypothèque.
- 10 Ex. : vente.
- 11 3035 al. 3, C.c.Q.
- 12 Tel que tempéré par l'article 155 de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil (chapitre 57 des Lois de 1992) modifié par l'article 6 du chapitre 42 des Lois de 2000, pour les immeubles situés en territoire non rénové.
- 13 3034 C.c.Q.
- 14 3036 al. 1 in fine, C.c.Q. Cette mention peut également se retrouver dans la réquisition d'inscription.
- 15 3035 al. 1 in fine, C.c.Q.
- 16 La désignation d'un réseau devra également indiquer sa nature générale (3038 C.c.Q.).
- 17 La désignation d'un D.R.E.R.E. devra également indiquer sa nature (3040 C.c.Q.).
- 18 3034 C.c.Q.
- 19 3035 al. 1, C.c.Q. C'est le principe de l'avis cadastral adapté aux F.I.T.N.O.
- 20 C'est-à-dire qui constate un droit de propriété sur une partie de l'immeuble, du réseau ou du D.R.E.R.E. identifié par la F.I.T.N.O. Le morcellement n'est pas requis pour les hypothèques, les démembrements, les baux et toute autre nature de droits ne constatant pas un droit de propriété.
- 21 2979 C.c.Q.
- 22 2978 C.c.Q.

AIDE-MÉMOIRE POUR L'APPLICATION DES FITNO

FITNO NON ÉTABLIE

| Objet | Immeuble situé en territoire non cadastré* (3036) | Réseau de services publics (3038) | DRERE (3035, al. 3) |
|--|--|--|--|
| Désignation | *Ne pas confondre avec les immeubles cadastrés mais non numérotés sur le plan (ex. : ruelles, routes). Ces immeubles ne peuvent faire l'objet de « FITNO » Tenants et aboutissants ou coordonnées (3036 C.c.Q. tempéré par art. 155 de la Loi d'application). Mention que l'immeuble est situé en territoire non cadastré | Nature générale du réseau <u>ET</u> désignation des cadastres traversés <u>ou</u> désignation suffisante pour identifier le réseau, en territoire non cadastré (3038, al. 1) | Nature du droit <u>ET</u> description du lieu où il s'exerce (3040, al. 1) |
| Particularités de la réquisition d'inscription de droit | - Lorsque la réquisition d'inscription constate un droit réel établi par convention ou une convention afférente à un droit réel, la réquisition d'établissement d'une FITNO est obligatoire. Dans les autres cas, elle est facultative. Jusqu'à l'établissement d'une FITNO, la réquisition sera inscrite à l'index des noms (3035, al. 2) - Aux fins d'inscription au répertoire des titulaires de droits réels, le nom des constituants et titulaires doit être indiqué de façon à distinguer clairement et précisément le nom du prénom, le cas échéant (art. 33 al. 2 du Règlement sur la publicité foncière) | | |
| Particularités de la réquisition d'établissement d'une FITNO | La réquisition d'établissement d'une FITNO doit être incluse ou jointe à la réquisition d'inscription et faire état de l'absence de fiche (3035 et 3036 C.c.Q.). Elle doit être faite par le propriétaire de l'immeuble ou du réseau, ou par le titulaire du DRERE. | | |
| | | La réquisition d'établissement doit désigner les cadastres ou le territoire que le réseau dessert (3038, al. 2) | La réquisition d'établissement de la FITNO doit désigner le numéro de la fiche des immeubles** sur lesquels s'exerce le DRERE, pour fins de concordance et d'opposabilité (3040, al. 2) (**Si pas de fiche, alors désignation suffisante du lieu où il s'exerce) |

FITNO ÉTABLIE

| Objet | Immeuble situé en territoire non cadastré | Réseau de services publics | DRERE |
|----------------------------------|--|---|--|
| Désignation | Numéro de fiche attribué ou avis qui y réfère (3035, al. 1 C.c.Q. et art. 51 du Règlement sur la publicité foncière) | - Nature générale du réseau (3038, al. 1) - Numéro de fiche attribué ou avis qui y réfère (3035, al. 1 C.c.Q. et art. 51 du Règlement sur la publicité foncière) | - Nature du droit (3040 al. 1) - Numéro de fiche attribué ou avis qui y réfère (3035, al. 1 C.c.Q. et art. 51 du Règlement sur la publicité foncière) |
| Particularités de la réquisition | - Préciser que l'immeuble, le réseau ou le DRERE <u>correspond en totalité</u> à celui qui a justifié l'établissement de la fiche (3034, al. 2)* - Aux fins d'inscription au répertoire des titulaires de droits réels, le nom des constituants et titulaires doit être indiqué de façon à distinguer clairement et précisément le nom du prénom, le cas échéant (art. 33 al. 2 du Règlement sur la publicité foncière) | | |

*Si le document qui constate un droit de propriété vise une partie de l'immeuble qui a justifié l'établissement de la fiche, une réquisition de morcellement de la FITNO doit alors être incluse dans le document ou présentée avec celui-ci (2979 C.c.Q.).



Statistiques d'adhésion au dépôt en ligne

par Serge Levesque

Le redressement du taux d'adhésion observé au cours des mois de septembre et octobre s'est poursuivi au cours du mois de novembre. En effet, le taux d'adhésion se rapproche lentement du taux observé avant la période des vacances estivales. Ce taux a atteint 17,02 % en novembre pour l'ensemble du territoire de la province.

Soulignons également que plusieurs circonscriptions foncières se distinguent de façon marquée en ce qui concerne le pourcentage d'inscriptions faite par voie électronique en atteignant des taux d'inscription en ligne au-delà de 40 %, et ce, pour tout type de document confondu. Voici la liste de ces circonscriptions foncières et leur taux d'adhésion respectif :

| | |
|-------------------|---------|
| Frontenac | 61,74 % |
| Lac St-Jean ouest | 47,03 % |
| Charlevoix I | 42,42 % |
| Bellechasse | 42,05 % |
| Témiscouata | 40,64 % |

Notons enfin que le taux global d'adhésion a plus que doublé depuis novembre 2003 passant de 7,29 % à 17,02 % en novembre 2004. Cette croissance soutenue laisse entrevoir un avenir meilleur. 

Le mot de l'officier

par Richard Arseneault, officier adjoint de la publicité foncière

Le Comité conjoint Chambre des notaires du Québec (CDNQ) et la Direction générale du Registre foncier (DGRF) vise à favoriser l'échange au sujet de l'interprétation juridique de certaines dispositions législatives qui fait litige entre le Registre foncier et la pratique notariale, et ce, dans la perspective d'établir un consensus sur l'interprétation à donner à ces dispositions. Lors d'une rencontre de ce comité, les membres avaient mentionné que, depuis l'avènement du Code civil du Québec, l'utilisation des fiches immobilières tenues sous un numéro d'ordre

(FITNO) soulevaient de nombreuses interrogations de la part des notaires. Aussi, afin de répondre à ces interrogations, la DGRF a produit le texte suivant, accompagné d'un aide-mémoire. Nous espérons que ce document saura répondre à l'ensemble des questions sur les FITNO.

Avant de vous lancer dans la lecture de cet article, mentionnons que, pour le mois de novembre, le taux de documents refusés s'élève à 7 %, toutes natures confondues.

