



Avis de bail, avis de cession, avis de modification, avis d'extinction dans un bail

Direction générale du registre foncier

Référence légale

L'article 2999.1 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« L'inscription des droits résultant d'un bail immobilier autre qu'un bail relatif à un logement, de même que celle de la cession d'un tel bail, peuvent, outre les autres modes prévus par le présent livre, s'obtenir par la présentation d'un avis à l'Officier de la publicité foncière. »

L'avis fait référence au bail auquel il se rapporte, identifie le locateur et le locataire et contient la désignation de l'immeuble où sont situés les lieux loués. À moins que l'inscription ne vise la cession du bail ou l'extinction des droits résultant du bail, l'avis indique aussi, notamment, la date du début et, le cas échéant, de la fin du bail ou les éléments nécessaires à leur détermination, ainsi que les droits de renouvellement ou de reconduction du bail, s'il en est.

L'exactitude du contenu de l'avis doit, dans tous les cas, être attestée par un notaire ou un avocat. Si l'avis est notarié, la seule signature du notaire tient lieu de cette attestation. »

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui (art. 1852, 2938 et 2999.1 C.c.Q.)

Forme légale du document : Notarié ou sous seing privé.

Mentions prescrites : Oui, l'article 2999.1 C.c.Q. précise les mentions prescrites.

L'inscription des droits résultant d'un bail immobilier autre qu'un bail relatif à un logement, de même que celle de la cession d'un tel bail, peuvent, outre les autres modes prévus par le présent livre, s'obtenir par la présentation d'un avis (...) » (avis de bail, avis de cession, avis de la modification ou avis d'extinction). Dans tous les cas, l'avis doit référer au document établissant les droits (art. 42 RPF).

Avis de bail immobilier

- ♦ Mentions de l'article 2981 C.c.Q. et de l'article 41 R.P.F.
- ♦ Une référence au bail auquel l'avis se rapporte
- ♦ L'identification des locateurs et des locataires
- ♦ Désignation de l'immeuble
- ♦ La date de début et, le cas échéant, de la fin du bail ou les éléments nécessaires à leur détermination, ainsi que les droits de renouvellement ou de reconduction du bail, s'il en est

- ♦ Si l'immeuble *n'est pas immatriculé*, la réquisition doit, pour les actes dont la nature est énumérée à l'article 12 de la Loi sur les bureaux de la publicité des droits, « porter non seulement le nom de la municipalité locale sur le territoire de laquelle cet immeuble est situé, mais également, s'il en est, les autres éléments permettant de compléter l'adresse de cet immeuble. » (art. 52 R.P.F.) Ces renseignements peuvent se trouver dans la désignation de l'immeuble, sous une rubrique distincte à la fin de la réquisition ou du document ou encore dans une déclaration d'une des parties à l'acte portant l'indication requise. Sans le nom de la municipalité, la saisie ne peut être effectuée. L'inscription de la cession, de la modification ou de l'extinction des droits résultant d'un bail peut s'obtenir par l'inscription d'un avis.

Avis de la cession, de la modification ou de l'extinction des droits résultant d'un bail

- ♦ Les mentions de l'article 2981 C.c.Q. et de l'article 41 R.P.F.
- ♦ L'avis fait référence à la *nature* de l'acte d'origine visé par l'avis (cession, modification ou extinction).
- ♦ L'acte d'annulation, de cession, de modification ou d'extinction d'un bail doit être signé par le locataire et le locateur. Si la publication se fait par avis, la référence à cet acte est requise.
- ♦ L'avis fait également référence au bail auquel il se rapporte par l'indication du numéro d'inscription du bail ou de l'avis en tenant lieu (art. 42 R.P.F.).
- ♦ L'identification des locateurs et des locataires
- ♦ La désignation de l'immeuble
- ♦ S'il s'agit d'un avis de modification de bail, l'avis devra en outre indiquer la nature de la modification apportée à ce bail (art. 42 R.P.F.)
- ♦ S'il s'agit d'un avis de cession, la mention des locataires cédants et cessionnaire (art. 42 R.P.F.)
- ♦ Si l'immeuble *n'est pas immatriculé*, la réquisition doit, pour les actes dont la nature est énumérée à l'article 12 de la Loi sur les bureaux de la publicité des droits, « porter non seulement le nom de la municipalité locale sur le territoire de laquelle cet immeuble est situé, mais également, s'il en est, les autres éléments permettant de compléter l'adresse de cet immeuble. » (art. 52 R.P.F.) Ces renseignements peuvent se trouver dans la désignation de l'immeuble, sous une rubrique distincte à la fin de la réquisition ou du document ou encore dans une déclaration d'une des parties à l'acte portant l'indication requise. Sans le nom de la municipalité, la saisie ne peut être effectuée.

Désignation de l'immeuble : Oui (art. 2981 C.c.Q.)

Mentions sur les mutations immobilières

Oui

- ♦ *Si la durée du bail excède 40 ans* : L'article 1 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières mentionne qu'il y a transfert pour le contrat de louage d'un bien « pourvu que la période qui court à compter de la date du transfert jusqu'à celle de l'arrivée du terme du contrat de louage, y compris toute prolongation ou tout renouvellement y mentionné, excède 40 ans... ».
- ♦ Les mentions sont exigées pour un bail à durée indéterminée.
- ♦ La sous-location est considérée comme un nouveau bail de sorte que les mentions sur les mutations sont requises si la durée de la sous-location excède 40 ans.

Non

- ♦ La cession de bail n'est pas un nouveau bail. Les mentions ne sont pas exigées.

Attestations : Oui

- ♦ *Avis notarié* : Attestation selon les articles 2988 C.c.Q. et 2999.1 al. 3 C.c.Q. La seule signature du notaire tient lieu de cette attestation.
- ♦ *Avis sous seing privé* : Attestation de l'article 2991 ou de l'article 2995 C.c.Q. et celle de 2999.1 al. 3 C.c.Q. : l'exactitude du contenu de l'avis doit être attestée par un notaire ou un avocat.

Documents à produire : Aucun. L'avis sert à inscrire les droits résultant du bail immobilier autre qu'un bail relatif à un logement, de même que celle de la cession d'un tel bail ou de l'extinction sans qu'il soit nécessaire de produire le bail, la cession ou l'extinction.

Autres

- ♦ L'avis de préinscription d'une demande en justice qui concerne des droits résultant d'un bail est admis à la publicité.
- ♦ La publication de la modification d'un bail est admissible à la publicité, peu importe la forme que prend la réquisition, même si son seul objet est de publier le fait que l'option de renouvellement prévue au bail a été exercée (ou levée) par son bénéficiaire, et ce, sans égard à l'intitulé de l'acte (ex. : avis de modification). Est aussi admissible la réquisition qui vise à publier une modification au bail, consistant en l'ajout ou en la modification d'une option de renouvellement.
- ♦ Les articles 2979 et 3030 C.c.Q. ne s'appliquent pas à un bail. Ce dernier ne morcèle pas l'immeuble.
- ♦ L'avis prévu à l'article 2999.1 C.c.Q. ne peut être utilisé pour publier les baux miniers. Le bail immobilier mentionné à l'article 2999.1 C.c.Q. est celui du Code civil (art. 1851 et sqq.); ce droit est de nature personnelle. Par contre, les baux mentionnés à l'article 8 de la Loi sur les mines sont des droits réels immobiliers qui constituent une propriété distincte. Il s'agit de droits d'une tout autre nature que ceux découlant du louage au sens du Code civil, comme d'ailleurs les autres droits miniers inscrits à l'article 8 de la Loi sur les mines.

Radiation

- ♦ *Volontaire* : Depuis le premier janvier 2005, la signature du locataire suffit.
- ♦ *Judiciaire* : Jugement ordonnant la radiation (art. 3063 C.c.Q.), accompagné d'un certificat de non-appel (art. 3073 C.c.Q.).

Service en ligne de réquisition d'inscription

Avis de bail

1. Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
2. *Nature* : Avis de bail
3. *Parties requises* : Nom du locateur
 Nom du locataire

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 ».

Pour la présentation d'un acte sous seing privé, il faut consulter la fiche *Acte sous seing privé*.

Avis de bail excédant 40 ans

1. Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
2. *Nature* : Avis de bail excédant 40 ans
3. *Parties requises* : Nom du locateur
 Nom du locataire

Les mentions sur les mutations immobilières sont requises.

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 ».

Pour la présentation d'un acte sous seing privé, il faut consulter la fiche *Acte sous seing privé*.

Cession de bail

1. Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
2. *Nature* : Cession de bail
3. *Parties requises* : Nom du cédant
 Nom du cessionnaire

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 ».

Pour la présentation d'un acte sous seing privé, il faut consulter la fiche *Acte sous seing privé*.

Modification

1. Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
2. *Nature* : Modification
3. *Parties requises* : Nom du locateur
 Nom du locataire

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 ».

Pour la présentation d'un acte sous seing privé, il faut consulter la fiche *Acte sous seing privé*.

Annulation ou extinction

1. Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
2. *Nature* : « Annulation » ou « Extinction » (selon le cas)
3. *Parties requises* : Nom du locateur
 Nom du locataire

Les mentions sur les droits de mutations doivent être ajoutées s'il y a lieu.

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 ».

Pour la présentation d'un acte sous seing privé, il faut consulter la fiche *Acte sous seing privé*.

Date : 2008-02-04

Modifiée le : 2011-06-02, 2014-02-24, 2014-09-16, 2015-08-24, 2016-07-27, 2017-02-08, 2018-06-19, 2019-04-24, 2020-07-31, 2021-02-26 et 2021-11-08

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.