



# Avis de transfert de propriété

Direction générale du registre foncier

**Mise en garde :** Notez que la présente fiche juridique ne traite que des règles concernant l'Avis de transfert de propriété réalisé dans le cadre d'une expropriation.

**Référence légale :** art. 53, 53.1 et 53.2 de la Loi sur l'expropriation<sup>1</sup>

L'article 53 édicte ce qui suit :

« Le transfert de propriété du bien exproprié s'opère:

- 1° par l'inscription d'un avis de transfert de propriété effectué conformément à la sous-section 1;
  - 2° en cas d'urgence, par jugement de la Cour supérieure autorisant ce transfert; ou
  - 3° par l'inscription d'une copie de l'ordonnance du Tribunal accompagnée d'un certificat du greffier de la Cour supérieure constatant le dépôt de cette ordonnance au greffe de cette cour.
- 1973, c. 38, a. 52; 1983, c. 21, a. 12; 1986, c. 61, a. 9; 1997, c. 43, a. 249; 1999, c. 40, a. 131.»

L'article 53.1 édicte ce qui suit :

« L'expropriant devient propriétaire du bien exproprié par l'inscription d'un avis de transfert de propriété sur le registre foncier.

1983, c. 21, a. 12; 1999, c. 40, a. 131; 2000, c. 42, a. 170.»

L'article 53.2 édicte ce qui suit :

« L'avis de transfert de propriété doit être préalablement signifié à l'exproprié. Il ne peut être inscrit que 90 jours ou, dans le cas de l'expropriation d'un démembrement du droit de propriété, que 30 jours après l'inscription de l'avis d'expropriation, à la condition que l'indemnité provisionnelle visée à l'article 53.11 ou à l'article 53.13 ait été versée.

1983, c. 21, a. 12; 1999, c. 40, a. 131.»

**Droit soumis ou admis à la publicité :** Oui<sup>2</sup> (art. 53.1 de la Loi sur l'expropriation, art. 2938 C.c.Q.)

1. RLRQ, c. E-24.

2. Les principes de la présente fiche s'appliquent aussi, en faisant les adaptations nécessaires, lorsque le bien exproprié est un démembrement du droit de propriété (ex : servitude). Dans le cas d'un démembrement, les mentions concernant les mutations immobilières ne sont pas requises. De plus, dans ces cas l'article 3042 C.c.Q. ne reçoit pas application, que l'immeuble soit situé en territoire rénové ou non, puisque l'immeuble n'est pas fractionné.

## Forme légale et mode de présentation du document : Avis notarié ou sous seing privé

- ♦ *Acte lui-même* : Mentions prescrites par la loi (art. 2981 C.c.Q.). Original ou copie authentique (art. 37 R.P.F.).
- ♦ *Extrait* : Éléments énoncés à l'article 2817 C.c.Q. Extrait authentique (art. 37 R.P.F.). Date de délivrance de l'extrait.
- ♦ *Avis* : Mentions de l'article 41 R.P.F.

**Mentions prescrites** : Oui (art. 3008 C.c.Q.)

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

**Autres mentions prescrites** : Oui, conformément à l'article 53.3 de la Loi sur l'expropriation, l'avis de transfert doit :

1. indiquer le montant de l'offre de l'expropriant faite en vertu de l'article 46;
2. reproduire le texte contenu à l'annexe II;
3. indiquer la date à laquelle l'expropriant prendra possession du bien.

**Désignation de l'immeuble** : Oui (art. 2981 C.c.Q. 2981.1, 3032 C.c.Q. et suivants)

### *Application de l'article 3042 C.c.Q.<sup>3</sup>. – transfert du droit de propriété*

L'article 3042 C.c.Q. s'applique. Toutefois, pour un lot non rénové, son application est suspendue lorsque l'immeuble visé, formé de la partie requise et de la partie résiduelle, correspondait, au moment de l'inscription de l'avis d'expropriation, à une ou à plusieurs parties de lot et que la réquisition d'inscription opérant le transfert de l'immeuble contient une déclaration expresse de ce fait (art. 155, 3<sup>o</sup> de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil). La présence de cette déclaration exclut l'application de l'article 3042 C.c.Q. L'officier n'a pas à vérifier l'exactitude de cette déclaration.

### *Application de l'article 3030 1<sup>o</sup> C.c.Q.<sup>4</sup>.*

En vertu du premier alinéa de l'article 3030 C.c.Q., aucun droit de propriété ne peut être publié au registre foncier si l'immeuble visé n'est pas identifié par un numéro de lot distinct au cadastre. Cette disposition s'applique aux lots rénovés<sup>5</sup>. De même, cet article s'applique aux lots mentionnés à l'article 19 de la Loi sur le cadastre<sup>6</sup>.

3. Si l'avis de transfert de propriété porte sur un démembrement du droit de propriété, l'article 3042 C.c.Q. ne reçoit pas application que l'immeuble soit situé en territoire rénové ou non puisque l'immeuble n'est pas fractionné (voir note 1).
4. Si l'avis de transfert porte sur un démembrement du droit de propriété, l'article 3030 C.c.Q. ne reçoit pas application.
5. Art. 155 1<sup>o</sup> Loi sur l'application de la réforme du Code civil.
6. L'article 19 de la Loi sur le cadastre édicte :
  - « Outre le cas d'un territoire qui a fait l'objet d'une rénovation cadastrale, sont assujettis au deuxième alinéa de l'article 1996, au premier alinéa de l'article 3030, au dernier alinéa de l'article 3043 ainsi qu'à l'article 3054 du Code civil :
  - 1<sup>o</sup> tout lot situé dans un territoire ayant fait l'objet d'un plan de révision dressé après le 30 septembre 1985 en vertu de la Loi sur les titres de propriété dans certains districts électoraux (chapitre T-11);
  - 2<sup>o</sup> tout lot situé en partie dans un territoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale ou d'un plan de révision dressé après le 30 septembre 1985 en vertu de la Loi sur les titres de propriété dans certains districts électoraux;

## Mentions exigées par les lois suivantes, le cas échéant :

- ♦ Loi concernant les droits sur les mutations immobilières<sup>7</sup>.
- ♦ Loi concernant les droits sur les transferts de terrains<sup>8</sup>.
- ♦ Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents<sup>9</sup>.
- ♦ Loi sur les bureaux de la publicité des droits<sup>10</sup>.

**Mentions sur les mutations immobilières :** Oui, il s'agit d'un transfert du droit de propriété.

## Attestations : Oui

- ♦ *Notarié* : Attestation de l'article 2988 C.c.Q.
- ♦ *Sous seing privé* : Attestation de l'article 2991 ou 2995 C.c.Q.

**Documents à produire :** Oui, l'article 53.4 de la Loi mentionne que, pour être inscrit, l'avis doit être accompagné :

1. des pièces qui établissent que l'indemnité provisionnelle a été versée à l'exproprié ou déposée, pour son compte, au greffe de la Cour supérieure<sup>11</sup>;
2. de la preuve de la signification à l'exproprié de l'avis de transfert de propriété.

**Autres :** *Transfert (du droit de propriété) de gré à gré à la suite de l'inscription d'un avis d'expropriation* : En territoire non rénové, les articles 3042 C.c.Q. et l'article 155, 3<sup>o</sup> de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil reçoivent application pour le transfert de gré à gré effectué après l'inscription d'un avis d'expropriation au registre foncier. En territoire rénové, ce transfert est soumis à l'application de l'article 3042 C.c.Q.

## Radiation

- ♦ *Volontaire* : La radiation volontaire d'un avis de transfert de propriété n'est pas admise à la publicité.

3<sup>o</sup> tout lot montré sur un plan préparé en vertu de l'article 1 lorsque le plan comprend un certificat du ministre à cet effet.

Dans le cas d'un lot visé par le paragraphe 3<sup>o</sup>, l'Officier de la publicité foncière fait mention, lors de l'établissement de la fiche immobilière, du certificat et de son contenu sous le numéro de ce lot. »

Voir aussi : Martin ZACARDELLI, *La rénovation cadastrale, Titres immobiliers*, Doctrine, document 1, p. 19.

7. RLRQ, c. D-15.1.

8. RLRQ, c. D -17.

9. RLRQ, c. A-4.1.

10. RLRQ, c. B -9.

11. Ex. : Cela pourrait être une mention en marge de l'avis de transfert faite par un officier du tribunal ou un acte notarié signé par l'exproprié.

- ♦ *Judiciaire* (art. 3073 C.c.Q.) : La Cour supérieure peut ordonner la radiation de l'avis de transfert si les conditions prévues aux articles 53.2 à 53.4 n'ont pas été respectées. Le jugement rendu n'est pas susceptible d'appel (art.53.6 de la Loi).  
Si l'expropriation résulte d'un *avis de transfert de propriété*, la radiation légale des droits réels inscrits peut s'obtenir sur présentation d'un certificat de distribution de l'indemnité provisionnelle émis par le greffier de la Cour supérieure (art. 53.15). Le certificat doit indiquer le montant des créances et le fait que l'indemnité provisionnelle déposée au greffe les a éteintes en totalité. Notons que si le montant de l'indemnité provisionnelle n'est pas suffisant pour éteindre les créances en totalité et que le greffier délivre néanmoins un certificat attestant de ce fait, l'officier devra faire une inscription de réduction seulement. Lorsque l'expropriant s'est prévalu de l'article 53.15 (avis de transfert) ou de l'article 54.1 (jugement de la Cour supérieure) et que le dépôt de l'indemnité provisionnelle n'a pas suffi pour acquitter les créances garanties par droits réels inscrits, l'expropriant peut déposer le solde de l'indemnité au greffe de la Cour supérieure. Dans ce cas, l'article 55.2 s'applique et le greffier continue la distribution de la manière prévue à l'article 53.15 (art. 55.3). Les droits réels sont purgés par l'inscription du récépissé de dépôt. L'officier de la publicité radie les hypothèques ainsi que les droits de résolution à l'exception des démembrements du droit de propriété (l'usage, l'usufruit, la servitude et l'emphytéose)<sup>12</sup>.

### Service en ligne de réquisition d'inscription

- 1.Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
- 2.*Nature* : Avis de transfert de propriété
- 3.*Parties requises* : Nom de l'expropriant  
Nom de l'exproprié

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 ».

---

Date : 2012-05-03

Modifiée le : 2014-09-16, 2016-09-02, 2018-10-01, 2019-11-19, 2020-10-29, 2021-02-01 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.*

12.Cette position de ne radier que les hypothèques et les droits de résolution se justifie par le fait que les autres droits réels, comme les démembrements, sont expropriés distinctement et que les titulaires de ces autres droits réels ne sont pas avisés de la procédure d'expropriation de l'immeuble.