



Bail immobilier - cession - modification - extinction

Direction générale du registre foncier

Référence légale

L'article 1852 al. 1 C.c.Q. édicte :

« Les droits résultant du bail peuvent être publiés. »

L'article 1852 al. 3 édicte :

« La cession des droits résultant du bail est admise ou soumise à la publicité, selon que ces droits sont eux-mêmes admis ou soumis à la publicité. »

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui, le bail est un droit personnel dont la publicité est prévue par la loi (art. 1852 C.c.Q. et 2938 C.c.Q.).

Forme légale du document : La réquisition d'inscription des droits résultant d'un bail peut prendre la forme de l'acte lui-même, notarié ou sous seing privé, d'un sommaire ou d'un extrait authentique ou encore de l'avis de l'article 2999.1 C.c.Q. lorsqu'il s'agit d'un bail autre que celui relatif à un logement. L'avis peut être notarié ou sous seing privé¹.

Mentions prescrites

Réquisition d'inscription par la présentation du bail, d'un extrait ou d'un sommaire

- ♦ La durée du bail doit être indiquée dans le bail ou dans l'annexe, sous peine de refus par l'officier.
- ♦ Le montant du loyer doit être indiqué dans le bail ou dans l'annexe, sous peine de refus par l'officier. Cependant le loyer n'a pas à être indiqué si la réquisition prend la forme d'un extrait authentique, car ce n'est pas le document lui-même qui est présenté. Quant au bail immobilier publié par sommaire, l'indication du loyer n'est pas obligatoire dans le sommaire, mais est requise dans l'acte. L'officier refuse le sommaire si le bail ou l'annexe du bail n'indique pas de loyer. Il ne peut y avoir de bail sans loyer. Le loyer peut être déterminé par une somme d'argent aussi minime soit-elle (ex. : 1 \$), par une obligation de faire du locataire ou par une contrepartie déterminable. Les expressions suivantes sont aussi acceptées : « 1 \$ et autres bonnes et valables considérations », « pour bonnes et valables considérations », « pour le loyer convenu entre les parties ».

1. Si le bail est publié par avis, consulter la fiche Avis de bail, avis de cession, avis de modification, avis d'extinction d'un bail.

- ♦ 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.

Cession, modification ou extinction des droits résultant d'un bail immobilier

- ♦ L'article 2938 al. 3 C.c.Q. mentionne que « la modification ou l'extinction d'un droit ainsi publié est soumise à la publicité ». Il en est de même de la cession de bail (art. 1852 al. 3 C.c.Q.). Dans ces cas, l'officier exigera que le numéro d'inscription du bail soit indiqué dans la réquisition sous peine de refus (art. 42 al. 2 R.P.F.). En outre, lorsque la réquisition vise à modifier un bail, la réquisition devra préciser la nature de la modification.
- ♦ 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.
- ♦ 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... ».

Par ailleurs, l'officier exigera les mentions de la Loi si le bail est d'une durée indéterminée puisque rien n'indique que ce bail a une durée de 40 ans ou moins.

Attestations : Oui

- ♦ *Notarié* (art. 2988 C.c.Q.)
- ♦ *Sous seing privé* (art. 2991 ou art. 2995 C.c.Q.)
- ♦ *Par sommaire* (art. 2992 C.c.Q.)

- ♦ L'attestation est consignée dans une déclaration qui énonce obligatoirement, outre la date à laquelle elle est faite, le nom et qualité de son auteur et le lieu où il exerce ses fonctions ou sa profession (art. 2993 C.c.Q.).
- ♦ L'article 54 R.P.F. précise les règles au regard de l'attestation.

Documents à produire : Aucun

Autres

- ♦ Les articles 2979 et 3030 C.c.Q. ne s'appliquent pas au bail. Ce dernier ne morcelle pas l'immeuble.
- ♦ L'avis de préinscription d'un bail est admis à la publicité.

Radiation

- ♦ *Volontaire* : La signature du locataire suffit car le bail protège le locataire (art. 1887 C.c.Q.).
- ♦ *Judiciaire* : Jugement ordonnant la radiation (art. 3063 C.c.Q.), accompagné du certificat de non-appel (art. 3073 C.c.Q.).

Service en ligne de réquisition d'inscription

Bail immobilier

1. Sélectionner le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
2. *Nature* : Bail immobilier
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, veuillez consulter la fiche *Acte sous seing privé*.

Bail immobilier excédant 40 ans

1. Sélectionner le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
2. *Nature* : Bail immobilier 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, veuillez consulter la fiche *Acte sous seing privé*.

Cession de bail

1. Sélectionner 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, veuillez consulter la fiche *Acte sous seing privé*.

Modification

1. Sélectionner le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
2. *Nature* : Bail immobilier - 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, veuillez consulter la fiche *Acte sous seing privé*.

Annulation ou extinction

1. Sélectionner le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
2. *Nature* : « Annulation » ou « Extinction » (selon la situation)
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, veuillez consulter la fiche *Acte sous seing privé*.

Date : 2008-02-04

Modifiée les : 2010-03-11, 2013-05-28, 2014-09-16, 2014-12-04, 2016-07-27, 2017-09-26, 2018-10-01, 2021-11-08 et 2022-07-28

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 de loi officiels.