



Cession des droits de l'emphytéote

Direction générale du registre foncier

Référence légale

Les articles 1119 et 1195 C.c.Q. édictent respectivement ce qui suit :

« L'usufruit, l'usage, la servitude et l'emphytéose sont des démembrements du droit de propriété et constituent des droits réels.

1991, c. 64, a. 1119. »

« L'emphytéose est le droit qui permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable.

L'emphytéose s'établit par contrat ou par testament.

1991, c. 64, a. 1195. »

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui, selon l'article 2938 al. 1 C.c.Q. « Sont soumises à la publicité, l'acquisition, la constitution, la reconnaissance, la modification, la transmission et l'extinction d'un droit réel immobilier. »

Forme légale et mode de présentation du document : Acte notarié ou sous seing privé.

- ♦ *Acte lui-même* : Copie authentique de l'acte notarié en minute, ou original de l'acte notarié en brevet ou de l'acte sous seing privé (articles 2813 et suivants C.c.Q., et article 37 Règlement sur la publicité foncière [R.P.F.]).
- ♦ *Extrait* : Possible pour l'acte notarié en minute (article 2817 C.c.Q. et article 37 R.P.F.).
- ♦ *Sommaire*¹ : Le sommaire doit comporter les mentions prescrites par la Loi (notamment celles des articles 2981 al. 1 C.c.Q. et 40 R.P.F.), et être accompagné du document résumé (article 39 R.P.F.).

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

1. Article 3005 C.c.Q.

Mentions prescrites : Aucune

Désignation de l'immeuble : La désignation doit être conforme aux articles 2981 et ss. et 3032 et ss. C.c.Q., temporisée en territoire non rénové par l'article 155 al. 1 (2) de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil². L'emphytéose étant un démembrement du droit de propriété, la cession des droits de l'emphytéote fait partie des actes qui ne sont pas soumis à l'article 18 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois³. N'étant pas un droit de propriété au sens de l'article 3030 C.c.Q., elle est donc admise à la publicité durant la période d'interdiction, et elle est admise en territoire rénové, et ce, peu importe s'il s'agit d'un lot complet ou d'une partie de lot (art. 3030 et 3054 C.c.Q.)^{4, 5}.

Mentions exigées par la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières⁶ : Oui, aux fins de l'application de cette loi, la cession des droits de l'emphytéote (voir article 1 *in fine*) est assimilée à un transfert et les mentions sont requises.

Mentions exigées par la Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents⁷ : Oui, voir notamment les articles 1, 8, 21, 23 et 24 de la Loi.

Mentions exigées par les lois suivantes, le cas échéant

- ♦ Loi concernant les droits sur les transferts de terrains⁸ (s'applique aux transferts intervenus entre le 10 mai 1976 et le 9 mai 1996 inclusivement⁹).
- ♦ Loi sur les bureaux de la publicité des droits¹⁰.

Attestations : Oui

- ♦ *Notarié* (art. 2988 C.c.Q.)
- ♦ *Sous seing privé* (art. 2991 C.c.Q.)
- ♦ *Sommaire* : Art. 2993 C.c.Q. Art. 2992 C.c.Q. (sauf si le sommaire est notarié). L'article 54 R.P.F. définit les règles au regard de l'attestation.

2. L.Q. 1992, chap. 57.

3. RLRQ, c. R-3.1.

4. M^{es} Jean-François DELAGE, Yvan DESJARDINS, Denys-Claude LAMONTAGNE, Paul-Yvan MARQUIS, Claude ROCH, Yves PEPIN, Martin ZACCARDELLI et Pierre DUCHAINE, *La rénovation cadastrale*, R.D./N.S., Titres immobiliers, Doctrine, Document 1, décembre 2004, p. 31 (note de bas de page 110), et p. 32 (n° 82).

5. *H.L.P. Société en commandite c. Ville de Beauport*, 200-09-001410-973 (C.A.), le 27 mars 2000.

6. RLRQ, c. D-15.1. Voir aussi : M^{es} Marie-Pier CAJOLET et Caroline MARION, *Les droits sur les mutations immobilières*, R.D./N.S., 2^e édition, 2011 (à jour au 1^{er} août 2010), p. 37 à 43 (n^{os} 107 à 124).

7. RLRQ, c. A-4.1.

8. RLRQ, c. D-17.

9. Article 49.1 de la Loi concernant les droits sur les transferts de terrains, introduit par la Loi modifiant la Loi sur les impôts, la Loi sur la taxe de vente du Québec et d'autres dispositions législatives (L.Q. 1997, c. 14, a. 3).

10. RLRQ, c. B-9.

Documents à produire : Aucun

Autre : Pour toute information sur le droit d'emphytéose lui-même, veuillez consulter la fiche juridique « Emphytéose ».

Radiation de la réquisition de cession des droits de l'emphytéote

- ♦ **Volontaire :** Étant un accessoire de l'emphytéose, ce droit ne peut pas faire l'objet d'une radiation volontaire si l'emphytéose demeure. Cependant, la radiation de l'emphytéose permet aussi la radiation de la cession de celle-ci. Dans ce dernier cas, les consentements de l'emphytéote et du nu-propiétaire sont exigés¹¹ (article 3059 C.c.Q.).
- ♦ **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

Forme légale : Autre

- ♦ Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) »
- ♦ *Nature :* Cession des droits de l'emphytéote
- ♦ *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 ».

Date : 2022-05-31

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.

11. Denys-Claude LAMONTAGNE, *La publicité foncière*, 2^e édition, par. 383.