



Déclaration de transmission - créance hypothécaire

Direction générale du registre foncier

Généralités

La déclaration de transmission d'une créance hypothécaire peut avoir l'un ou l'autre des buts suivants :

- ♦ Transmettre la créance hypothécaire : Elle doit alors être présentée pour publication dans la série des actes au long.
- ♦ Transmettre et radier la créance hypothécaire : Elle doit alors être présentée pour publication dans la série des radiations. Cependant, il est également possible de la présenter pour publication dans la série des actes au long.

Référence légale

L'article 2998 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« Les droits de l'héritier et du légataire particulier dans un immeuble de la succession sont publiés par l'inscription d'une déclaration faite par acte notarié en minute.

Toutefois, en matière mobilière, l'inscription du droit de l'héritier et du légataire particulier est admise seulement si elle concerne la transmission d'une créance hypothécaire, d'une restriction au droit de disposer, ou une préinscription. La déclaration prend la forme d'un avis, lequel fait référence, le cas échéant, au testament.

1991, c. 64, a. 2998. »

L'article 2999 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« La déclaration indique, quant au défunt, son nom, l'adresse de son dernier domicile, la date et le lieu de son décès, sa nationalité et son état civil, ainsi que son régime matrimonial ou d'union civile, s'il y a lieu.

Elle indique également la nature légale ou testamentaire de la succession, la qualité d'héritier, de légataire particulier, d'époux ou de conjoint uni civilement, de même que le degré de parenté de chacun des héritiers avec le défunt, les renonciations, la désignation des biens et des personnes visées, ainsi que le droit de chacun dans les biens.

1991, c. 64, a. 2999; 2002, c. 6, a. 60; 2020, c. 17, a. 9. »

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui (art. 2998 et 2999 C.c.Q.). De plus, 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. 1991, c. 64, a. 2938. ».

Forme légale et mode de présentation du document : Acte notarié en minute (art. 2998 C.c.Q.) (peu importe le lieu de signature, qu'il soit au Canada ou à l'étranger).

- ♦ *Acte lui-même* : Mentions prescrites par la loi (art. 2813 et suivants C.c.Q.). Copie authentique (art. 37 Règlement sur la publicité foncière [R.P.F.]).
- ♦ *Extrait* : Éléments énoncés à l'article 2817 C.c.Q. Extrait authentique (art. 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 (art. 39 R.P.F.). Le sommaire ne peut cependant être utilisé pour publier dans la série des radiations (art. 3057.1 C.c.Q.).

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

Lorsque la déclaration de transmission d'une créance hypothécaire est présentée :

- ♦ Dans la série des actes au long : La déclaration peut être faite par toute personne (art. 2998 C.c.Q.).
- ♦ Dans la série des radiations : La déclaration peut être faite par toute personne (art. 2998 C.c.Q.), mais seul le créancier peut demander la radiation de l'hypothèque (art. 3059 C.c.Q.).

Mentions prescrites

- ♦ Quant au défunt, le premier alinéa de l'article 2999 C.c.Q. mentionne que la déclaration indique son nom, l'adresse de son dernier domicile, la date et le lieu de son décès, sa nationalité et son état civil, ainsi que son régime matrimonial ou d'union civile, s'il y a lieu. Notez que :
 - L'officier accepte le terme « citoyenneté » à la place de « nationalité », mais à la condition que la citoyenneté ait le sens de nation (ex. : citoyen canadien, citoyen français);
 - La mention relative au régime matrimonial, lorsque les époux étaient mariés en vertu d'une loi étrangère², doit permettre à l'officier de déterminer s'il s'agit d'un régime légal ou non. Par conséquent :
 - Ce type de clause doit être refusé : « Le défunt était marié à la comparante en vertu des lois de la France, où ils étaient tous deux domiciliés lors de leur mariage célébré le vingt (20) janvier mil neuf cent soixante-dix-neuf (1979) [...] ».

1. Article 3005 C.c.Q.

2. Voir le magazine *Entracte*, volume 21, n° 5, 15 juin 2012, sous le titre « État matrimonial étranger dans une déclaration de transmission ».

- Ce type de clause doit être accepté :
 - « Le défunt était marié à la comparante sous le régime légal de la France, où ils étaient tous deux domiciliés lors de leur mariage célébré le vingt (20) janvier mil neuf cent soixante-dix-neuf (1979) [...] ».
 - « Le défunt était marié à la comparante en France, sans contrat de mariage, où ils étaient tous deux domiciliés lors de leur mariage célébré le vingt (20) janvier mil neuf cent soixante-dix-neuf (1979) [...] ».
- ♦ Le deuxième alinéa de l'article 2999 C.c.Q. mentionne que la déclaration « indique également la nature légale ou testamentaire de la succession, la qualité d'héritier, de légataire particulier, d'époux ou de conjoint uni civilement, de même que le degré de parenté de chacun des héritiers avec le défunt, les renonciations, la désignation des biens et des personnes visées, ainsi que le droit de chacun dans les biens ». Le degré de parenté est exigé tant pour la succession de nature légale que pour celle de nature testamentaire³. Si l'héritier est une personne physique sans degré de parenté avec le défunt, l'absence de lien de parenté doit être mentionnée. Quant au droit de chacun dans les biens, il doit être indiqué avec exactitude. Ainsi, la seule mention que « les biens sont laissés à mes enfants » est refusée par l'officier. Une précision additionnelle est demandée. Une mention que « les biens sont laissés à mes enfants en parts égales » ou « pour un tiers chacun » ou toute autre indication suffisamment précise doit apparaître à la déclaration de transmission. Ces mentions sont également requises, même si la réquisition est déposée uniquement en radiation et même si le liquidateur conserve sa saisine.
- ♦ Si la déclaration de transmission se réfère à un testament olographe ou devant témoins, une mention dans la déclaration indiquant que le testament a été vérifié est exigée.
- ♦ Une référence au numéro d'inscription de la créance hypothécaire (art. 3014 C.c.Q.).

Désignation de l'immeuble : Oui si la déclaration de transmission est présentée dans la série des actes au long (art. 2981 et 2981.1 C.c.Q.). La désignation doit alors être conforme aux articles 3032 et suivants 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 civil⁴. Par contre, la déclaration de transmission présentée dans la série des radiations peut ne comprendre que l'identification de la créance hypothécaire (numéro d'inscription et circonscription foncière).

Exception : La réquisition de radiation d'une créance hypothécaire se rapportant à un créancier décédé, qui ne comporte pas les éléments requis par l'article 2999 C.c.Q., et dont aucune déclaration de transmission de la créance hypothécaire n'a été préalablement publiée dans la série des actes au long, est publiable si elle est accompagnée de la déclaration de transmission de la créance hypothécaire. La déclaration doit suivre les règles de l'article 2999 C.c.Q., mais la désignation n'est pas requise, car le but ici n'est pas de publier la déclaration, mais seulement d'accompagner la réquisition de radiation afin d'établir la capacité du créancier à radier.

Mentions sur les mutations immobilières : Non, il ne s'agit pas d'un transfert au sens de la loi.

3. Le degré de parenté est exigé pour les héritiers, mais non pour le légataire à titre particulier.

4. L.Q. 1992, c. 57.

Attestations : Oui

- ♦ *Notarié* (art. 2988 C.c.Q.).
- ♦ *Sommaire* : Attestation de l'article 2992 C.c.Q., laquelle est consignée dans une déclaration qui énonce obligatoirement, outre la date à laquelle elle est faite, les nom et qualité de son auteur et le lieu où il exerce ses fonctions ou sa profession (art. 2993 C.c.Q.). L'attestation de l'article 2992 C.c.Q. n'est pas requise si le sommaire est notarié. Dès lors, la signature du notaire tient lieu de cette attestation (art. 2992 al. 2 C.c.Q.). L'article 54 R.P.F. précise les règles au regard de l'attestation. Le sommaire est possible uniquement dans la série des actes au long; il ne peut être produit dans la série des radiations (art. 3057.1 C.c.Q.).

Documents à produire : Aucun

Autres

- ♦ *Testament annexé* : Le testament ne peut être annexé à une déclaration de transmission.
- ♦ *Délivrance de legs* : La délivrance de legs n'équivaut ni à un transfert ni à une transmission d'un droit réel immobilier. Elle ne peut donc être soumise à la publicité (art. 2938 C.c.Q.). Cependant, cette clause peut être incluse dans la déclaration de transmission. Elle ne fera l'objet d'aucune inscription au registre foncier. À l'inverse, la déclaration de transmission peut contenir une indication précisant que le liquidateur continue d'avoir la saisine des biens de la succession. Si la délivrance de legs est mentionnée de façon spécifique, seuls les héritiers peuvent consentir à la radiation.
- ♦ *Déclaration de transmission et fiducie testamentaire* : La déclaration de transmission du défunt au fiduciaire peut être publiée même si les bénéficiaires n'ont aucun droit réel sur les biens du patrimoine (art. 1261 C.c.Q.). Les mentions de l'article 2999 C.c.Q. sont requises en faisant les adaptations nécessaires. La désignation des bénéficiaires n'est pas nécessaire, mais celle du fiduciaire l'est.
- ♦ *Correction de la déclaration de transmission de créance* : L'officier exige une nouvelle déclaration si celle produite contient une erreur sur un élément essentiel de l'article 2999 C.c.Q., à savoir : si l'erreur porte sur le numéro d'inscription de la créance hypothécaire, sur la désignation des héritiers ou sur la désignation de la part des héritiers dans les biens de la succession. Hormis ces cas, l'acte de correction est admis à la publicité pour ajouter, par exemple, la mention de stipulation d'insaisissabilité. L'acte de correction doit être notarié en minute, faire référence au numéro d'inscription de la déclaration de transmission, contenir la désignation de l'immeuble et ajouter la mention omise.
- ♦ *Saisine de l'État* : Une déclaration de transmission indiquant la saisine de l'État exercée par le ministre du Revenu doit comporter la désignation d'héritier prescrite par l'article 2999 C.c.Q. Cette déclaration est suffisante, peu importe le lieu où cette vérification a été faite.

- ♦ *Présentation en inscription de droit ou en radiation (lorsque l'acte contient aussi une radiation) - indication* : L'article 3075.1 C.c.Q. mentionne que « la réquisition qui vise à la fois l'inscription d'un droit et la radiation ou la réduction d'une inscription sur le registre foncier, doit (...) indiquer expressément à quelles fins la réquisition est présentée. À défaut d'une telle indication, l'officier n'est tenu de procéder qu'à l'inscription du droit visé ». Selon l'article 38 R.P.F., cette indication doit être faite au moyen d'une mention que le requérant fait sur le formulaire visé à l'article 2982 C.c.Q. La déclaration de transmission non inscrite relative à une créance hypothécaire peut être produite avec une réquisition de radiation.

Radiation

- ♦ *Volontaire* : Par le créancier (art. 3059 C.c.Q.).
- ♦ *Légale* : Par tout intéressé, si l'hypothèque est déjà radiée (art. 3074 C.c.Q.).
- ♦ *Judiciaire* : Jugement ordonnant la radiation (art. 3063 C.c.Q.), accompagné d'un certificat de non-appel (art. 3073 C.c.Q.).

Règles concernant l'inscription en radiation : L'inscription de la radiation est portée au registre des mentions constatant le droit concerné (art. 3057 C.c.Q.). En outre, elle fait l'objet d'une indication sur le registre foncier (à l'exclusion de l'index des noms [art. 3057.2 C.c.Q.]), dans la section « Référence » pour une fiche reproduite ou en regard du document visé (art. 62 R.P.F.) du numéro d'inscription de la radiation totale (art. 63 R.P.F.).

Service en ligne de réquisition d'inscription

Déclaration de transmission (pour inscription)

1. Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) »
2. Nature : Déclaration de transmission - créance hypothécaire
3. Partie requise : Nom du défunt
Nom de l'héritier ou du légataire

Déclaration de transmission (contenant une réquisition de radiation)

1. Sélectionnez le type de réquisition « Radiation »
2. Sélectionnez le type de radiation : Quittance totale, Quittance partielle ou Mainlevée
3. Partie requise : Nom du requérant (inscrivez le nom du défunt, des héritiers ou du liquidateur)
4. Acte à radier : Numéro d'inscription de l'acte à radier

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 : 2018-11-20

Modifié : 2018-11-29, 2021-02-01, 2021-11-08, 2021-11-30 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 officiels de loi.