



Délaissement volontaire - Prise en paiement

Direction générale du registre foncier

Généralités : L'inscription du délaissement volontaire aux fins de prise en paiement entraîne la radiation légale de certaines inscriptions (art. 2782, 2783 et 3074 C.c.Q.). Par conséquent, il doit être publié à des fins d'inscription de droit, avant d'être présenté à des fins de radiation (art. 2801 et 3069 C.c.Q.).

Définition : Deux mesures préalables sont exigées par le Code civil du Québec avant l'exercice de tout droit hypothécaire : le préavis d'exercice et l'expiration du délai imparti pour finaliser le recours (art. 2749 C.c.Q.). Le délaissement aux fins de prise en paiement peut être volontaire ou forcé. Lorsqu'il est volontaire, il doit être consenti par écrit. Cet acte deviendra alors le titre de propriété du créancier (art. 2781 al. 2 C.c.Q.).

Références légales (non exhaustives) : Articles 2763 à 2772, 2778 à 2783 et 2801 C.c.Q.

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui, selon l'article 2938 al. 1 C.c.Q., lequel édicte ce qui suit :

« 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 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 (art. 2813 et suivants C.c.Q., et art. 37 et 37.1 Règlement sur la publicité foncière [R.P.F.]).
- ♦ *Extrait* : Possible pour l'acte notarié en minute (art. 37 R.P.F.). Éléments énoncés à l'article 2817 C.c.Q.
- ♦ *Sommaire*¹ : Notarié ou sous seing privé. Doit être accompagné du document résumé (art. 2985 C.c.Q., 39 et 40 R.P.F.). Le sommaire peut également être utilisé pour publier dans la série des radiations (art. 3057.1 et 3069 C.c.Q.).

1. Article 3005 C.c.Q.

Identification des titulaires ou constituants : Le délaissement volontaire aux fins de prise en paiement doit être bilatéral entre celui contre qui le droit hypothécaire est exercé et le créancier (art. 2764 al. 2, 2781 et 2981 C.c.Q.).

Mentions prescrites : Une mention dans la réquisition indiquant qu'il s'agit d'un délaissement volontaire aux fins de prise en paiement est requise (art. 2764 et 2781 C.c.Q.).

Désignation de l'immeuble : La désignation doit être conforme aux articles 2981 et suivants, 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.

Le délaissement volontaire aux fins de prise en paiement fait partie des actes soumis à l'article 18 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois³. Il n'est donc pas admis à la publicité durant la période d'interdiction. En territoire rénové, cet acte ne peut être admis à la publicité que si l'immeuble désigné est un lot complet (art. 3030 et 3054 C.c.Q.)⁴. Sinon, il pourra être inscrit au moyen de l'avis cadastral (art. 3033 C.c.Q.) ou de l'avis pour porter (art. 3035 C.c.Q.).

Notez que la désignation de l'immeuble contenue dans le délaissement volontaire aux fins de prise en paiement présenté à des fins de radiation doit concorder avec celle contenue dans l'hypothèque ainsi que dans le préavis d'exercice du droit hypothécaire du créancier qui a pris en paiement, à défaut de quoi la radiation légale des droits éteints ne sera que partielle.

Mentions exigées par les lois ci-après, le cas échéant

- ♦ Loi concernant les droits sur les mutations immobilières⁵ : Oui, car il s'agit d'un transfert au sens de la loi.
- ♦ Loi concernant les droits sur les transferts de terrains⁶ : Aucune.
- ♦ Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents⁷ : Oui, s'il y a lieu.
- ♦ Loi sur les bureaux de la publicité des droits⁸ : Aucune.

2. RLRQ, c. C-1992.

3. RLRQ, c. R-3.1.

4. M^{es} DELAGE, Jean-François, DESJARDINS, Yvan, LAMONTAGNE, Denys-Claude, MARQUIS, Paul-Yvan, ROCH, Claude, PÉPIN, Yves, ZACCARDELLI, Martin, et DUCHAINE, Pierre, La rénovation cadastrale, R.D./N.S., Titres immobiliers, Doctrine, Document 1, décembre 2004, pages 30 et 31.

5. RLRQ, c. D-15.1. M^{es} CAJOLET, Marie-Pier, et MARION, Caroline, Les droits sur les mutations immobilières, R.D./N.S., Fiscalité, Document 2, décembre 2010, page 30.

6. RLRQ, c. D-17.

7. RLRQ, c. A-4.1.

8. RLRQ, c. B-9.

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. précise les règles au regard de l'attestation.

Documents à produire : En règle générale, aucun. Toutefois, notez que des règles particulières peuvent s'appliquer à la radiation légale qui sera effectuée, lors de certaines situations particulières (subrogation, faillite, etc.) ou lorsque certains documents sont publiés sur le lot visé par la radiation (avis d'abandon, hypothèque légale de la construction, etc.).

Autres

- ♦ Le préavis d'exercice du droit hypothécaire de délaissement aux fins de prise en paiement doit être inscrit contre l'immeuble préalablement (art. 2757 C.c.Q.).
- ♦ Le délai de 60 jours imparti pour délaisser doit être expiré préalablement (art. 2749, 2758, 2779 et 2781 C.c.Q.). Même si le constituant délaisse volontairement le bien avant la fin du délai, le créancier doit attendre l'expiration de ce délai pour exercer et publier ses droits.
- ♦ Le délaissement volontaire aux fins de prise en paiement fait dans le cadre de l'exercice d'un droit de résolution et à la suite de l'inscription d'un préavis d'exercice d'une clause résolutoire est admissible à des fins d'inscription de droits, mais ne peut cependant donner lieu à la radiation légale étant donné que ce recours ne fait pas suite à l'exercice de droits hypothécaires, tel qu'il est décrit à l'article 3069 C.c.Q.

Présentation du délaissement volontaire aux fins de prise en paiement à des fins de radiation

- ♦ Effet : Radiation légale (art. 3069 et 3074 C.c.Q.).
- ♦ Le délaissement volontaire aux fins de prise en paiement prend effet à la date du délaissement, donc de l'acte volontairement consenti (art. 2781 et 2783 C.c.Q.), ou à la date de l'expiration du délai de 60 jours si le délaissement a eu lieu avant l'expiration de ce délai (en dehors du contexte de l'article 2767 C.c.Q.). Seuls seront radiés les droits éteints par l'exercice du droit hypothécaire de prise en paiement publiés avant la date d'effet du recours (art. 2783 et 2801 C.c.Q.) qui visent le débiteur en défaut, ses auteurs ou ayants droit, et ce, en fonction de l'immeuble qui a fait l'objet du droit hypothécaire soient :
 - Hypothèque du créancier qui a pris en paiement (art. 2782 et 2797 C.c.Q.).
 - Hypothèques de rang postérieur (art. 2945 C.c.Q.) publiées avant la date d'effet du délaissement volontaire aux fins de prise en paiement (art. 2783 et 2801 C.c.Q.).
 - Préavis du créancier qui a pris en paiement (art. 3069 C.c.Q.).
 - Inscriptions accessoires aux hypothèques radiées (art. 3074 C.c.Q.).

Notez que des règles particulières peuvent s'appliquer à la radiation légale qui sera effectuée, lors de certaines situations particulières (subrogation, faillite, etc.) ou lorsque certains documents sont publiés sur le lot visé par la radiation (avis d'abandon, hypothèque légale de la construction, etc.).

Service en ligne de réquisition d'inscription

Délaissement volontaire aux fins de prise en paiement (pour inscription)

- ♦ Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
- ♦ *Nature* : Délaissement volontaire - Prise en paiement.
- ♦ Parties requises
 - Créancier
 - Débiteur

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 ».

Délaissement volontaire aux fins de prise en paiement (pour radiation)

- ♦ Sélectionnez le type de réquisition « Radiation ».
- ♦ Sélectionnez le type de radiation « Radiation légale ».
- ♦ Dans la section « Information générale », cochez la case « Radiation incluse » (dans le cas où le délaissement volontaire aux fins de prise en paiement est présenté pour radiation en même temps que pour inscription⁹).
- ♦ *Partie requise* : Nom du requérant.

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 : 2020-09-30

Modifiée : 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.