



Jugement en délaissement - Prise en paiement

Direction générale du registre foncier

Généralités : L'inscription du jugement en délaissement 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 le délaissement de l'immeuble visé par l'exercice du droit hypothécaire. Le délaissement peut être volontaire ou forcé. À défaut de délaissement volontaire, le créancier peut s'adresser au tribunal pour contraindre le détenteur de l'immeuble à le délaisser. Le jugement qui prononce le délaissement forcé constituera le titre de propriété du créancier dans le cas de la prise en paiement (art. 2781 al. 2 C.c.Q.).

Références légales (non exhaustives) : Articles 2763 à 2772, 2781 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* : Copie authentique du jugement (art. 2814 3° et 2815 C.c.Q., art. 37 al. 1 R.P.F.).
- ♦ *Extrait* (art. 37 R.P.F.) : Extrait authentique du jugement. Éléments énoncés à l'article 2817 C.c.Q.
- ♦ *Sommaire* (art. 3005 C.c.Q.) : Notarié ou sous seing privé. Doit être accompagné d'une copie authentique du document résumé (articles 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.).

Identification des titulaires ou constituants : Oui (article 2981 C.c.Q.), les noms des créanciers, des constituants ou débiteurs doivent être indiqués.

Mentions prescrites : Une mention dans le jugement et dans le sommaire (la réquisition) indiquant qu'il s'agit d'une prise en paiement (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 civil.

Le jugement en délaissement aux fins de prise en paiement fait partie des actes soumis à l'article 18 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois. 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.)¹. 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 jugement en délaissement 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 immobilières² : Oui, car il s'agit d'un transfert au sens de la loi.
- ♦ Loi concernant les droits sur les transferts de terrains³ : Aucune.
- ♦ Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents⁴ : Oui, s'il y a lieu.
- ♦ Loi sur les bureaux de la publicité des droits⁵ : Aucune.

Attestations

- ♦ *Jugement* : Aucune attestation.
- ♦ *Sommaire* : Art. 2993 C.c.Q. Art. 2992 C.c.Q.

L'article 54 R.P.F. précise les règles au regard de l'attestation.

1. M^{es} DELAGE, Jean-François, DESJARDINS, Yvan, LAMONTAGNE, Denys-Claude, MARQUIS, Paul-Yvan, ROCH, Claude, PÉPIN, Yves, ZACCARDÉLLI, Martin, et DUCHAINE, Pierre, La rénovation cadastrale, R.D./N.S., Titres immobiliers, Doctrine, Document 1, décembre 2004, pages 30 et 31.
2. RLRQ, c. D-15.1. M^{es} Marie-Pier CAJOLET et Caroline MARION, Les droits sur les mutations immobilières, R.D./N.S., Fiscalité, Document 2, décembre 2010, page 30.
3. RLRQ, c. D-17.
4. RLRQ, c. A-4.1.
5. RLRQ, c. B-9.

Documents à produire : Oui

- ♦ Certificat de non-appel (art. 2781, 3002 et 3073 C.c.Q.).
- ♦ Si la réquisition est présentée au moyen d'un sommaire, celui-ci doit être accompagné du jugement et du certificat de non-appel (articles 2985 C.c.Q. et 39 R.P.F.).

De plus, d'autres documents pourraient être exigés afin de remédier à certaines situations (exemple : présence d'une ordonnance de blocage ou de confiscation sur l'immeuble visé).

Autres

- ♦ Le préavis d'exercice du droit hypothécaire de délaissement aux fins de prise en paiement doit être inscrit préalablement contre l'immeuble (art. 2757 C.c.Q.).
- ♦ Le délai de 60 jours imparti pour délaisser doit être expiré préalablement (art. 2749, 2758 et 2779 et 2781 C.c.Q.), à moins d'être en présence d'une ordonnance de délaissement anticipé, conformément à l'article 2767 du C.c.Q. Lorsque le délaissement est ordonné dans les circonstances prévues à l'article 2767 C.c.Q., c'est-à-dire alors que le délai de 60 jours permettant de remédier au défaut n'est pas écoulé, il doit ressortir clairement de la réquisition d'inscription que l'ordonnance du tribunal a été rendue parce que le bien est susceptible de déperir ou de se déprécier rapidement. Un certificat de non-appel doit accompagner le jugement, qu'il soit présenté à des fins d'inscription de droits ou à des fins de radiation (art. 3073 C.c.Q.), de même qu'une preuve indiquant que l'ordonnance rendue en vertu de l'article 2767 C.c.Q. n'a pas été annulée (art. 482 C.p.c. (2014)).

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

- ♦ Effet : Radiation légale (art. 3069 et 3074 C.c.Q.).
- ♦ Le jugement en délaissement aux fins de prise en paiement prend effet à la date du jugement (art. 2781 et 2783 C.c.Q.). Seuls seront radiés les droits éteints par l'exercice du droit hypothécaire de prise en paiement (art. 2783 et 2801 C.c.Q.) qui visent le débiteur en défaut, ses auteurs ou ayants droit, en fonction de l'immeuble qui a fait l'objet du droit hypothécaire soit, notamment :
 - Hypothèque du créancier qui a pris en paiement (art. 2782 et 2797 C.c.Q.).
 - Hypothèque de rang postérieur (art. 2945 C.c.Q.) publiée avant la date d'effet du jugement en délaissement 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.).
 - Préavis des créanciers de rang postérieur (art. 3069 C.c.Q.).
 - Inscriptions accessoires aux hypothèques radiées (art. 3074 C.c.Q.).

Aux fins de radiation, l'hypothèque du créancier qui a exercé son droit doit être inscrite contre l'immeuble visé, et son numéro d'inscription doit concorder avec celui mentionné dans le préavis d'exercice et dans la prise en paiement.

Notez que des règles particulières peuvent s'appliquer à la radiation légale qui sera effectuée, lors de certaines situations particulières (subrogation, saisie, etc.) ou lorsque certains documents sont publiés sur le lot visé par la radiation (avis d'abandon, préavis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier, etc.).

Service en ligne de réquisition d'inscription

Jugement en délaissement aux fins de prise en paiement (pour inscription)

- ♦ Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
- ♦ *Nature* : Jugement en délaissement - Prise en paiement.
- ♦ Parties requises
 - Demandeur
 - Défendeur

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 ».

Jugement en délaissement 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 jugement en délaissement aux fins de prise en paiement est présenté pour radiation en même temps que pour inscription⁶).
- ♦ *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 : 2020-12-11, 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.

6. Articles 3075.1 C.c.Q. et 38 R.P.F.