



Jugement transfert de propriété

Direction générale du registre foncier

Référence légale

L'article 54 de la Loi sur l'expropriation édicte :

« La Cour supérieure peut, sur demande de l'expropriant, autoriser le transfert de propriété avant l'expiration du délai de 90 jours prévu à l'article 53.2 s'il y a pour l'expropriant une urgence telle que tout retard du transfert de propriété entraînerait pour lui un préjudice considérable, à la condition que l'exproprié, le locataire ou l'occupant de bonne foi n'en souffre pas un préjudice irréparable et que l'indemnité provisionnelle soit versée ou déposée. Cette demande est instruite et jugée d'urgence et le jugement rendu n'est pas susceptible d'appel.

L'inscription, sur le registre foncier, du jugement autorisant le transfert de propriété du bien exproprié permet à l'expropriant d'en prendre possession.

1973, c. 38, a. 53; 1975, c. 47, a. 3; 1983, c. 21, a. 12; 1999, c. 40, a. 131; 2000, c. 42, a. 171; N.I. 2016-01-01 (NCPC). »

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui (art. 54 de la Loi sur l'expropriation)¹

Forme légale et mode de présentation du document

- ♦ *Acte lui-même* : Mentions prescrites par la loi (art. 2981 C.c.Q.). Copie authentique du jugement certifiée conforme² (art. 37 R.P.F.).
- ♦ *Sommaire* : Mentions de l'article 40 R.P.F. et Mentions prescrites par la loi (art. 2981 C.c.Q.). Présenté avec une copie authentique des documents qu'ils résument (art. 39 R.P.F.).
- ♦ Le certificat de non-appel n'est pas requis (art. 54 de la Loi).

Mentions prescrites : Oui (art. 3008 C.c.Q.)

1. Les principes de la présente fiche s'appliquent aussi, en faisant les adaptations nécessaires, lorsque le bien exproprié est un démembrement du droit de propriété (ex : servitude). Dans le cas d'un démembrement, les mentions concernant les mutations immobilières ne sont pas requises. De plus, dans ces cas, l'article 3042 C.c.Q. ne reçoit pas application que l'immeuble soit situé en territoire rénové ou non puisque l'immeuble n'est pas fractionné.
2. Pour les copies de jugement provenant des tribunaux du Québec, la signature manuscrite de l'officier signataire de la certification doit être complétée par l'indication de son titre de « greffier », de « greffier adjoint », de « greffier spécial » ou de « personne désignée par le greffier » afin de permettre à l'officier de vérifier l'authenticité de ces copies (art. 67 et 335 C.p.c., connus avant la réforme comme étant les articles 4, 44 et 474 C.p.c.). La seule indication du titre « officier autorisé » ou « officier de justice » est insuffisante pour assurer que le document émane de son dépositaire, puisque le titre d'officier de justice et celui d'officier autorisé ne sont pas exclusifs au greffier (art. 4 de la Loi sur les tribunaux judiciaires).

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

Désignation de l'immeuble

Oui (art. 2981 C.c.Q. 2981.1, 3032 C.c.Q. et suivants)

Application de l'article 3042 C.c.Q. (droit de propriété)³

L'article 3042 C.c.Q. s'applique, toutefois, pour un lot non rénové, son application est suspendue lorsque l'immeuble visé, formé de la partie requise et de la partie résiduelle, correspondait, au moment de l'inscription de l'avis d'expropriation, à une ou plusieurs parties de lot et que la réquisition d'inscription opérant le transfert de l'immeuble contient une déclaration expresse de ce fait (art. 155, 3° de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil). La présence de cette déclaration exclut l'application de l'article 3042 C.c.Q. L'officier n'a pas à vérifier l'exactitude de cette déclaration.

Application de l'article 3030 C.c.Q.⁴

En vertu du premier alinéa de l'article 3030 C.c.Q., aucun droit de propriété ne peut être publié au registre foncier si l'immeuble visé n'est pas identifié par un numéro de lot distinct au cadastre. Cette disposition s'applique aux lots rénovés⁵. De même, cet article s'applique aux lots mentionnés à l'article 19 de la Loi sur le cadastre⁶.

Mentions exigées par les lois suivantes, le cas échéant :

- ♦ Loi concernant les droits sur les transferts de terrains⁷.
- ♦ Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents⁸.
- ♦ Loi sur les bureaux de la publicité des droits⁹.

3. Si le jugement porte sur un démembrement du droit de propriété, l'article 3024 C.c.Q. ne reçoit pas application que l'immeuble soit situé en territoire rénové ou non puisque l'immeuble n'est pas fractionné (voir note 1).
4. Si le jugement porte sur un démembrement du droit de propriété, l'article 3030 C.c.Q. ne reçoit pas application.
5. Article 155 1° Loi sur l'application de la réforme du Code civil.
6. Loi sur les titres de propriété dans certains districts électoraux, RLRQ, c. T -11. L'article 19 de la Loi sur le cadastre édicte : « Outre le cas d'un territoire qui a fait l'objet d'une rénovation cadastrale, sont assujettis au deuxième alinéa de l'article 2996, au premier alinéa de l'article 3030, au dernier alinéa de l'article 3043 ainsi qu'à l'article 3054 du Code civil :
 1. tout lot situé dans un territoire ayant fait l'objet d'un plan de révision dressé après le 30 septembre 1985 en vertu de la Loi sur les titres de propriété dans certains districts électoraux (chapitre T -11);
 2. tout lot situé en partie dans un territoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale ou d'un plan de révision dressé après le 30 septembre 1985 en vertu de la Loi sur les titres de propriété dans certains districts électoraux;
 3. tout lot montré sur un plan préparé en vertu de l'article 1 lorsque le plan comprend un certificat du ministre à cet effet.

Dans le cas d'un lot visé par le paragraphe 3, l'Officier de la publicité foncière fait mention, lors de l'établissement de la fiche immobilière, du certificat et de son contenu sous le numéro de ce lot. »

Voir aussi : ZACARDELLI, Martin, *La rénovation cadastrale, Titres immobiliers*, Doctrine, document 1, p. 19.

7. RLRQ, c. D -17.
8. RLRQ, c. A-4.1.
9. RLRQ, c. B -9.

Mentions sur les mutations immobilières¹⁰ : Oui, il s'agit d'un transfert du droit de propriété.

Attestations

- ♦ *Jugement* : Aucun.
- ♦ *Sommaire* : Attestation de l'article 2992 C.c.Q.
- ♦ L'attestation 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'article 54 R.P.F. précise les règles au regard de l'attestation.

Documents à produire : Aucun sauf si le sommaire est utilisé. Dans ce cas, le jugement de la cour supérieure devra accompagner le sommaire.

Autres : La mention de l'article 155, 3° de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil, mention qui n'apparaît pas à l'acte, peut être ajoutée dans un sommaire même si cet ajout n'est pas prévu à l'article 3005 C.c.Q.

Radiation

Si l'expropriation résulte *d'un jugement de la Cour supérieure*, la radiation légale des droits réels inscrits peut s'obtenir sur présentation d'un certificat de distribution de l'indemnité provisionnelle émis par le greffier de la Cour supérieure (art. 53.15). Le certificat doit indiquer le montant des créances et le fait que l'indemnité provisionnelle déposée au greffe les a éteintes en totalité. Notons que si le montant de l'indemnité provisionnelle n'est pas suffisant pour éteindre les créances en totalité et que le greffier émet néanmoins un certificat attestant de ce fait, l'officier devra faire une inscription de réduction seulement.

Lorsque l'expropriant s'est prévalu de l'article 54.1 (jugement de la Cour supérieure) et que le dépôt de l'indemnité provisionnelle n'a pas suffi pour acquitter les créances garanties par droits réels inscrits, il peut déposer le solde de l'indemnité au greffe de la Cour supérieure. Dans ce cas, l'article 55.2 s'applique et le greffier continue la distribution de la manière prévue à l'article 53.15 (art. 55.3). Les droits réels sont purgés par l'inscription du récépissé de dépôt. L'officier radie les hypothèques ainsi que les droits de résolution à l'exception des démembrements du droit de propriété (l'usage, l'usufruit, la servitude et l'emphytéose).

Dans l'hypothèse où ces documents ne contiennent pas la désignation de l'immeuble exproprié, ils devront être accompagnés d'une copie de la réquisition d'inscription du transfert de cet immeuble, soit le jugement de la Cour supérieure.

Notons qu'il n'est pas nécessaire d'obtenir un certificat de non-appel avec un jugement émanant de la Cour supérieure, ce dernier n'étant pas susceptible d'appel selon l'article 54 de la Loi.

Service en ligne de réquisition d'inscription

1. Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
2. *Forme légale* : Autre
3. *Nature* : Jugement - transfert de propriété
4. *Parties requises* : Nom de l'expropriant
Nom de l'exproprié

Les mentions sur les mutations immobilières sont requises.

Pour la présentation par sommaire, consulter la fiche « Sommaire ».

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 : 2012-01-12

Modifiée : 2014-09-16, 2014-12-04, 2017-01-09, 2018-10-01, 2020-10-29, 2021-02-01, 2021-11-08 et 2023-06-29

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.