



Avis de transfert de propriété

Direction générale du registre foncier

Mise en garde : Notez que la présente fiche juridique ne traite que des règles concernant l'Avis de transfert de propriété réalisé dans le cadre d'une expropriation.

Référence légale : L'article 38 de la Loi concernant l'expropriation¹ édicte ce qui suit :

« L'expropriant peut transférer le droit exproprié en faisant inscrire sur le registre foncier un avis de transfert de droit. L'expropriant ou, le cas échéant, celui pour le compte de qui il exproprie devient, à la date de libération inscrite sur cet avis de transfert de droit, titulaire du droit exproprié.

Avant de faire inscrire un avis de transfert de droit, l'expropriant doit le signifier à l'exproprié et, le cas échéant, signifier aux locataires et aux occupants de bonne foi un avis d'intention d'inscrire un avis de transfert.

Pour être inscrit sur le registre foncier, l'avis de transfert de droit doit être accompagné :

1° de la pièce qui établit que l'indemnité provisionnelle initiale a été versée à l'exproprié ou déposée, pour son compte, au greffe de la Cour supérieure;

2° de la preuve de la signification à l'exproprié de l'avis de transfert de droit.

Cet avis de transfert ne peut faire l'objet d'une inscription à une date postérieure à la date de libération. Lorsque la date de présentation d'un avis de transfert est postérieure à la date de libération, l'Officier de la publicité foncière refuse d'effectuer l'inscription.

Ces avis doivent notamment contenir :

1° les renseignements prévus aux paragraphes 1° à 3° et 5° du premier alinéa de l'article 9;

2° le montant de l'indemnité provisionnelle initiale;

3° le texte d'information établi par le ministre.

2023, c. 27, a. 38. »

1. RLRQ, c. E-25.

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui (art. 38 Loi concernant l'expropriation et art. 2938 C.c.Q.).

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

- ♦ **Acte :** Mentions prescrites par la loi (art. 2981 C.c.Q.). Original ou copie authentique (art. 37 R.P.F.).
- ♦ **Extrait :** Éléments énoncés à l'article 2817 C.c.Q. Extrait authentique (art. 37 R.P.F.). Date de délivrance de l'extrait.
- ♦ **Avis :** Mentions de l'article 41 R.P.F.

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

Mentions prescrites (art. 3008 C.c.Q.) : Oui, conformément aux articles 9 al. 1° à 3° et 5° et 38 al. 5 de la Loi concernant l'expropriation, l'avis de transfert de propriété doit contenir :

- ♦ Le droit à acquérir par expropriation.
- ♦ La date de libération. L'officier(-ière) refuse si la date de présentation de l'avis de transfert de propriété est postérieure à la date de libération.
- ♦ Le montant de l'indemnité provisionnelle initiale.
- ♦ Le texte d'information établi par le ou la ministre.

Désignation de l'immeuble : Oui (art. 2981, 2981.1, 3032 et suivants C.c.Q.).

Application de l'article 3042 C.c.Q. – transfert du droit de propriété

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 à 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^o 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(-ière) n'a pas à vérifier l'exactitude de cette déclaration.

Application de l'article 3030 1^o C.c.Q.

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 rénovés². De même, cet article s'applique aux lots mentionnés à l'article 19 de la Loi sur le cadastre³.

2. Art. 155 1^o Loi sur l'application de la réforme du Code civil.

3. L'article 19 de la Loi sur le cadastre édicte ce qui suit :

« 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^o 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^o 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^o tout lot montré sur un plan préparé en vertu de l'article 1 lorsque le plan comprend un certificat du ministre à

Mentions exigées par les lois suivantes, le cas échéant

- ♦ Loi concernant les droits sur les transferts de terrains⁴.
- ♦ Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents⁵.
- ♦ Loi sur les bureaux de la publicité des droits⁶.

Mentions de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières⁷ : Oui, car il s'agit d'un transfert du droit de propriété.

Attestations : Oui.

- ♦ *Notarié* : Attestation de l'article 2988 C.c.Q.
- ♦ *Sous seing privé* : Attestation de l'article 2991 ou 2995 C.c.Q.

Documents à produire

Conformément à l'article 38 al. 3 de la Loi concernant l'expropriation, pour être inscrit, l'avis doit être accompagné :

- ♦ De la pièce qui établit que l'indemnité provisionnelle initiale a été versée à l'exproprié(e) ou déposée, pour son compte, au greffe de la Cour supérieure⁸.
- ♦ De la preuve de la signification à l'exproprié(e) de l'avis de transfert de droit.

Autres

- ♦ *Transfert (du droit de propriété) de gré à gré à la suite de l'inscription d'un avis d'expropriation* : En territoire non rénové, l'article 3042 C.c.Q. et l'article 155, 3^o de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil reçoivent application pour le transfert de gré à gré effectué après l'inscription d'un avis d'expropriation au registre foncier. En territoire rénové, ce transfert est soumis à l'application de l'article 3042 C.c.Q.

cet effet.

Dans le cas d'un lot visé par le paragraphe 3^o, 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 : Martin ZACARDELLI, *La rénovation cadastrale, Titres immobiliers*, Doctrine, document 1, p. 19.

4. RLRQ, c. D -17.

5. RLRQ, c. A-4.1.

6. RLRQ, c. B -9.

7. RLRQ, c. D-15.1.

8. Ex. : Cela pourrait être une mention en marge de l'avis de transfert faite par un(e) officier(-ière) du tribunal ou un acte notarié signé par l'exproprié(e).

Radiation

- ♦ *Volontaire* : La radiation volontaire d'un avis de transfert de propriété n'est pas admise à la publicité.
- ♦ *Judiciaire* :
 - La Cour supérieure peut ordonner la radiation de l'avis de transfert si les conditions prévues à l'article 38 n'ont pas été respectées. Le jugement rendu n'est pas susceptible d'appel (art. 40 Loi concernant l'expropriation).
 - 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

- ♦ Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) »
- ♦ *Nature* : Avis de transfert de propriété
- ♦ *Parties requises* : Nom de l'expropriant ou de l'expropriante
Nom de l'exproprié ou de l'expropriée

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 : 2024-06-25

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.