



Radiation volontaire

Direction générale du Registre foncier

Référence légale

L'article 3057.1 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« La radiation s'obtient, à moins que la loi n'en dispose autrement, par la présentation d'une réquisition faite **suivant les règles applicables au registre foncier** ou au registre des droits personnels et réels mobiliers. Cependant, les réquisitions de radiation sur le registre foncier ne peuvent prendre la forme d'un sommaire que dans les cas prévus par la loi.

La radiation est **volontaire** ou, à défaut, **judiciaire**¹; elle peut aussi être **légale**². »

Généralités : La radiation ou la réduction d'une inscription peut être demandée volontairement (consentement) par le ou la titulaire ou le ou la bénéficiaire du droit dont la radiation est recherchée (art. 3059 al. 1 C.c.Q.) La radiation **volontaire** prend généralement la forme d'une quittance ou d'une mainlevée totale alors que la réduction **volontaire** prend la forme d'une quittance partielle (réduction du montant) ou d'une mainlevée (réduction de l'assiette).

Domaine de la radiation volontaire

La radiation vise principalement les droits réels accessoires (*jus ad rem*) tels que les hypothèques ou la clause résolutoire³ et les démembrements du droit de propriété⁴. À moins d'une disposition contraire, elle vise aussi l'inscription de certains avis ou de certaines déclarations (plan de gestion, subvention de mise en valeur), du bail immobilier⁵, de la

1. Le domaine de la radiation judiciaire s'étend à toute inscription, même aux droits de propriété et à ses modalités. Dans certains cas, seule la radiation judiciaire est possible, par exemple lorsqu'il y a lieu de radier l'inscription d'un ordre de la Cour (ordonnance de blocage). Ex. : ordonnance d'injonction de droit public. Il faut alors s'adresser à cette même autorité.
2. Pour ce qui est de la radiation ou de la réduction légale, elle se limite exclusivement aux cas prévus par le Code civil et certaines lois sectorielles et, sauf exception, s'obtient à la requête de toute personne intéressée en suivant les prescriptions qui y sont édictées. Parfois, la radiation légale exclut la radiation volontaire, par exemple lorsqu'on souhaite obtenir la radiation de l'inscription d'une saisie (art. 3069 al. 2 C.c.Q.) ou d'une hypothèque légale de construction suivie d'une action (art. 3061 C.c.Q.). D'autres fois, un certificat délivré par une personne précise doit être produit (exemple : hypothèque de l'État art. 3068 C.c.Q.).
3. Ancienne clause de dation en paiement.
4. MISE EN GARDE radiation d'une servitude et emphytéose : La servitude pourra être radiée du consentement des bénéficiaires (propriétaires des fonds servant et dominant en date de la radiation). La chaîne des propriétaires du fonds dominant et du fonds servant devra être établie dans la radiation et contenir une mention selon laquelle les comparants ou comparantes sont les seuls constituants ou constituantes et bénéficiaires (ou les seuls propriétaires des fonds servants et dominants) de la servitude. Les mêmes règles s'appliquent lors de la radiation de l'emphytéose; les consentements de l'emphytéote et du nu-propriétaire ou de la nue-propriétaire sont exigés; et la chaîne des titres doit également être relatée.
5. Hypothèque des mineurs ou mineures ou des majeurs ou majeures décédés; créance - droit de résolution.

transmission de créance⁶, des droits ou des actes à caractère accessoire⁷ comme le consentement à une modification cadastrale, l'assumption, la limitation d'hypothèque, la cession de rang⁸, etc. La radiation de l'inscription des droits réels principaux (*jus in re*), droits permanents⁹, droits de propriété (la vente, la donation) ou d'une modalité du droit de propriété - soit la propriété superficière, la copropriété divisée et indivise¹⁰, la mitoyenneté - n'est pas admise. Donc, sauf exception, le domaine de la réduction ou de la radiation volontaire s'étend à presque toutes les inscriptions.

Forme matérielle, mode de présentation et forme légale du document

- ♦ *Forme matérielle* : Articles 31 et 33 à 36 R.P.F.
- ♦ *Mode de présentation et forme légale* : La réquisition qui vise la radiation d'une inscription peut se faire par la présentation de ce qui suit :
 - *Acte* : copie authentique d'un acte en minute; original d'un acte notarié en brevet ou d'un acte sous seing privé¹¹ (art. 37 R.P.F.).
 - *Extrait* : acte authentique autre qu'en forme notariée en brevet (art. 2817 C.c.Q., art. 37 R.P.F.). Date de délivrance de l'extrait.
 - *Avis* : L'avis n'est pas admis en radiation volontaire¹².
 - *Sommaire* : Le sommaire n'est pas admis (art. 3057.1 C.c.Q.) à moins que la demande ne soit incluse dans une réquisition prévue par les articles 3069 et 3070 C.c.Q.

La réquisition de radiation volontaire doit être rédigée exclusivement en français, et les documents qui l'accompagnent, lorsqu'ils sont rédigés dans une langue autre que le français, doivent être accompagnés d'une traduction vidimée au Québec (art. 2984 et 3006 C.c.Q.).

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

Titulaires ou bénéficiaire du droit (lien *créancier réquisition* vs acte référé) - droit du créancier ou de la créancière vs capacité

Dans une réquisition de radiation, le nom du ou de la titulaire du droit à radier (personne physique ou morale) doit correspondre à celui qui apparaît dans l'acte à radier, à moins d'un changement de nom, de titulaire, etc. Comme la personne morale comparait sous le nom en vertu duquel elle est constituée, son nom doit être conforme à la langue utilisée dans son nom officiel.

6. Retrait d'autorisation.

7. Avant le 1^{er} janvier 1994, à moins d'une renonciation, l'assumption créait un privilège de vendeur. Intervention *vendeur* non requise - quittance; assumption - mention en marge après le 1^{er} janvier 1994.

8. Le ou la cessionnaire à titre de bénéficiaire peut consentir à la radiation de l'inscription. LAMONTAGNE, Denys-Claude et Pierre DUCHAINE, *La publicité des droits*, Les Éditions Yvon Blais, 4^e édition, 2004, # 423, EYB2004PUB17.

9. Denys-Claude LAMONTAGNE (*op.cit.*, note 12, dans son ouvrage #383) mentionne que l'acte de servitude est constitutif de droit réel principal dont l'inscription doit se perpétuer dans la chaîne des titres.

10. Convention d'indivision.

11. Sauf si la réquisition contient également une déclaration de transmission. Dans ce cas, seule la forme notariée en minute est admise.

12. Dans certains cas exceptionnels de radiation légale, la présentation d'un avis est prévue : avis de renonciation syndic (art. 20 *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*), avis d'abandon d'un droit réel d'exploitation des ressources de l'État (art. 3071.1 C.c.Q.), avis de clôture (art. 364 C.c.Q.).

Habituellement, le créancier ou la créancière relate les actes qui lui permettent de demander la radiation : le titre constitutif de la créance, le cas échéant, les transmissions de créance (changement de créanciers ou créancières par cession ou hypothèque de créance ou succession) et les actes ou avis faisant porter l'inscription sur la fiche immobilière. En matière de radiation volontaire, l'officier ou l'officière doit, malgré la présence des attestations, vérifier en quelle qualité le comparant ou la comparante agit. Même si la qualité des parties est attestée, celle-ci n'est pas tenue pour vérifiée, contrairement à l'identité et à la capacité des parties (art. 3009 C.c.Q.). L'officier ou l'officière doit donc s'assurer que le comparant ou la comparante est le ou la titulaire ou le ou la bénéficiaire du droit¹³ dont la radiation de l'inscription est recherchée. S'il s'avère que le comparant ou la comparante n'est pas le ou la titulaire initial du droit, l'officier ou l'officière doit pouvoir établir le lien entre ces deux personnes¹⁴.

Cession de créance, subrogation

Lorsque la créance hypothécaire a fait l'objet d'une cession ou d'une subrogation, le créancier ou la créancière cessionnaire ou le créancier subrogé ou la créancière subrogée doit avoir publié son titre¹⁵ (réquisition d'inscription du transfert) avant de pouvoir consentir à la radiation de l'hypothèque. Dans le cas d'une cession ou d'une subrogation partielle, le ou la cessionnaire ou le subrogé ou la subrogée¹⁶ ne peut donner quittance ou mainlevée seul qu'à certaines conditions¹⁷. À défaut, le consentement du cédant ou de la cédante ou du subrogeant ou de la subrogeante est également requis. Il en est de même si la subrogation est légale et que le subrogeant ou la subrogeante n'a pas signé l'acte (avis de 3004 C.c.Q.). En outre, si la cession ou la subrogation a été publiée avant le premier janvier 1994, l'officier ou l'officière doit s'assurer de la capacité du créancier cédant ou de la créancière cédante.

Les mêmes règles s'appliquent à la cession de créance ou à la subrogation d'une hypothèque entrecroisée consentie dans le cadre d'une convention d'indivision. La radiation de l'hypothèque entrecroisée s'obtient par le consentement de tous les créanciers. Lorsque le transfert de créance n'a pas été expressément consenti et publié en faveur du nouvel acquéreur ou de la nouvelle acquéreuse, le consentement à radier du dernier créancier ou de la dernière créancière titulaire de la créance inscrit sur le registre est requis.

13. Hypothèque légale publiée par le ou la ministre du Revenu.

14. Dans son ouvrage sur la publicité foncière Denys-Claude LAMONTAGNE (op.cit., note 12) nous mentionne que : « Dans ce contexte, l'officier de la publicité ne peut plus se prononcer que sur le droit du créancier (...) ».

15. Art. 3003 C.c.Q. - fiducie.

16. La subrogation est un simple accessoire du paiement. Dès qu'il est possible de constater dans un acte de subrogation que le subrogé ou la subrogée n'a pas payé totalement la créance au subrogeant ou à la subrogeante, il ne peut s'agir d'une subrogation totale, et ce, nonobstant les autres termes employés dans l'acte. En présence d'une subrogation partielle, le subrogé ou la subrogée ne peut pas requérir *seul* la radiation totale de l'hypothèque qui garantissait la créance ayant fait l'objet de la subrogation, à moins que le subrogeant ou la subrogeante ait préalablement : 1) donné quittance partielle; **OU 2)** donné mandat au subrogé ou à la subrogée de consentir à mainlevée totale. En matière de cession de créance, la situation est différente car une personne peut acheter « une créance à rabais » (subrogation légale).

17. À moins que le cédant ou la cédante ait préalablement : donné quittance partielle ou confié le mandat au cessionnaire de consentir à la radiation totale.

Décès

Lorsque le ou la bénéficiaire d'un droit est décédé¹⁸, la déclaration de transmission peut être intégrée ou jointe à la réquisition de radiation afin de permettre à l'officier ou l'officière d'établir le lien entre le ou la titulaire ou bénéficiaire et ses successeurs ou successeuses¹⁹.

Créance hypothéquée

Lorsque la créance hypothécaire a elle-même fait l'objet d'une **hypothèque**, inscrite sur le registre foncier, l'officier ou l'officière doit s'assurer que le créancier ou la créancière titulaire de l'hypothèque immobilière (constituant ou constituante de l'hypothèque de créance) et le créancier ou la créancière titulaire de l'hypothèque de créance elle-même garantie par une hypothèque immobilière comparaissent tous ou toutes les deux dans la réquisition de radiation.

Changement de nom

Lorsque le ou la titulaire ou la ou le bénéficiaire initial a **changé de nom**, l'officier ou l'officière peut accepter la réquisition de radiation sans que l'avis constatant ce changement de nom soit publié. Il suffit que la réquisition de radiation relate ce changement pour que l'officier ou l'officière puisse établir le lien entre l'ancien et le nouveau nom.

Erreur dans la comparution

Si le nom du créancier ou de la créancière dans la réquisition de radiation diffère de celui mentionné dans la réquisition d'inscription visée : à défaut de présenter un jugement qui ordonne la radiation, lorsque le créancier ou la créancière a comparu dans une hypothèque sous un autre nom que le sien et que ce nom n'a jamais existé, une déclaration relatant qu'il s'agit de la même personne morale en expliquant, par exemple, que le comparant ou la comparante est aussi connu sous le nom de « xxx » ou encore en invoquant l'erreur et en mentionnant que le nom sous lequel il ou elle a comparu n'a jamais existé, est admise afin d'établir le lien.

Syndic

Lorsqu'un syndic ou une syndique consent à la radiation d'une hypothèque dont le failli ou la faillie est créancier ou créancière, si le certificat de cession et de nomination du syndic ou de la syndique n'est pas publié, il est possible de simplement le produire, afin d'établir le lien entre le créancier ou la créancière et ses successeurs ou successeuses.

Bénéficiaires

Enfin, l'officier ou l'officière doit s'assurer que le, la ou les bénéficiaires du droit consentent à la radiation²⁰. Par exemple, afin de radier l'inscription de l'**emphytéose**; l'emphytéote et le tréfoncier ou la tréfoncière doivent consentir. Le consentement du créancier ou de la créancière et du débiteur ou de la débitrice (propriétaire de l'immeuble) est requis afin d'obtenir la radiation de l'inscription du **consentement à modification cadastrale** lorsque l'**hypothèque** du créancier ou de la créancière n'est **pas radiée** (en même temps ou précédemment). En effet, ces deux personnes sont bénéficiaires. Si des obligations réciproques résultent de l'inscription d'un droit comme une **servitude**²¹ et que les propriétaires des fonds dominant et servant consentent à la radiation de cette inscription, à certaines conditions, l'officier ou l'officière accepte d'effectuer la radiation. L'inscription de la **déclaration de résidence familiale** confère le caractère de résidence à cette propriété et profite aux conjoints. Donc, sauf dans le cas où la

18. Bénéficiaire d'un droit de résolution décédé.

19. Hypothèque des mineurs ou mineures ou des majeures ou majeurs décédés; créance - droit de résolution; usufruit avec terme.

20. Non limitatif.

21. Pour plus de détails, veuillez consulter la fiche *Servitude*.

réquisition doit être accompagnée des documents requis (art. 3062 C.c.Q.), l'inscription de la déclaration doit être radiée du consentement des conjoints et non seulement par celui ou celle qui n'est pas propriétaire.

Créanciers conjoints

Dans le cas de créanciers conjoints, considérant le principe de l'indivisibilité de l'hypothèque (art. 2662 C.c.Q.), le paiement partiel de la créance à l'un des créanciers ou l'une des créancières n'a pas pour effet de diminuer l'assiette de l'hypothèque et ne peut justifier une radiation partielle de l'hypothèque. La mainlevée de l'hypothèque garantissant une créance conjointe ne peut être obtenue que du consentement de tous les créanciers ou créancières. Toutefois, l'officier ou l'officière accepte une réquisition de quittance partielle entraînant la réduction du montant de l'hypothèque qui est accordée par l'un des créanciers ou l'une des créancières pour sa part déterminée dans l'acte ou pour un montant moindre, ou encore pour un montant égal ou moindre à sa part présumée (en l'absence de stipulation expresse). Cependant, si le créancier ou la créancière consent une réduction pour un montant supérieur à sa part présumée ou déterminée, l'officier ou l'officière exige que la réquisition de réduction fasse mention qu'il ou elle détient un mandat des autres créanciers ou créancières ou que la créance ou une partie de celle-ci a fait l'objet d'une cession dûment publiée, justifiant sa qualité de créancier ou créancière pour le montant excédant sa part initiale.

Mandat, créancier ou créancière in trust

S'appuyant sur la position des autorités gouvernementales voulant que l'attestation de vérification de la capacité du représenté ou de la représentée englobe celle de l'identité, de la capacité et de la qualité du représentant ou de la représentante, et que cette capacité du représenté ou de la représentée est tenue pour vérifiée en vertu de l'article 3009 C.c.Q. et lorsque le ou la titulaire ou le ou la bénéficiaire du droit à radier agit par représentation dans la réquisition de radiation (ex. : mandataire, personne morale, société en nom collectif), toute mention de représentation dans la comparution du créancier ou de la créancière est suffisante. Si le créancier ou la créancière a comparu *in trust* dans l'acte d'hypothèque et ne se qualifie pas ou se qualifie à nouveau de *in trust* dans la réquisition de radiation, l'officier ou l'officière présume qu'il ou elle agit pour lui-même ou pour elle-même. Le créancier ou créancière *in trust* qui agit pour un tiers ne peut consentir à la radiation, à moins que le tiers n'intervienne dans l'acte de radiation ou que le créancier ou créancière *in trust* ne se réfère au mandat. Enfin, dans tous les cas où le créancier ou la créancière comparaît sous un autre nom, il ou elle devra établir un lien suffisant.

État civil, régime matrimonial

S'il y a lieu, le créancier ou créancière hypothécaire qui consent à la radiation établit son état civil et son régime matrimonial. De plus, il ou elle déclare qu'ils n'ont pas changé depuis la constitution de la créance. Sauf exception, l'officier ou l'officière n'a plus à vérifier ces déclarations puisque le praticien ou la praticienne atteste qu'il ou elle a vérifié la capacité du créancier ou de la créancière. Toutefois, lors de la présentation d'une radiation non attestée, signée avant le 1^{er} janvier 1994, l'officier ou l'officière doit vérifier la capacité du créancier ou de la créancière. Puis, il faut se rappeler que la dissolution d'une communauté de biens entre le moment de l'hypothèque et celui de la radiation provoque l'indivision des biens communs. Par exemple, si une quittance est consentie par un créancier ou une créancière maintenant veuf ou veuve alors qu'il ou elle était marié en communauté de biens au moment de la constitution de la créance, celle-ci devra contenir la déclaration de transmission de la créance à moins qu'elle ne soit produite ou déjà inscrite - afin d'établir le droit du créancier ou de la créancière à consentir à la radiation totale - car la créance, bien commun, appartenait aux deux conjoints. Il s'agit du droit de propriété de la créance et non d'une question de capacité.

Créancière compagnie dissoute

- ♦ Pour la compagnie provinciale dissoute, la radiation volontaire peut se faire selon l'une des possibilités suivantes :
 - par le liquidateur ou la liquidatrice toujours en fonction (art. 362 et 363 C.c.Q.);
 - par le ministère du Revenu lorsqu'il n'y a plus de liquidateur ou de liquidatrice (art. 363 C.c.Q.);
 - par les bénéficiaires du bien à la suite d'un partage ou d'une remise dûment publié sur le registre foncier (art. 3003 ou 3004.2 C.c.Q.).
- ♦ Pour la compagnie fédérale dissoute, la radiation volontaire peut se faire selon l'une des possibilités suivantes :
 - par les cessionnaires si la liquidation a été faite et les biens distribués par une cession de créance dûment publiée, conformément aux articles 210, 226 (2) et 227 de la Loi canadienne sur les sociétés par actions²² et à l'article 3003 C.c.Q.;
 - par Sa Majesté du Chef du Canada pour les biens non distribués;
 - par le liquidateur ou la liquidatrice (art. 217 de la Loi canadienne sur les sociétés par actions), s'il en a la capacité.

Numéro d'inscription et circonscription foncière où la réquisition a été inscrite

L'indication du numéro d'inscription de la réquisition constatant le droit, dont la radiation de l'inscription est recherchée, est requise dans toute réquisition de radiation. En vertu de l'article 53 R.P.F., l'indication **du nom** de la circonscription foncière à l'égard de chacune des inscriptions à radier est obligatoire. La circonscription foncière qui doit être mentionnée est celle où la réquisition d'inscription de droit a été publiée puisqu'il s'agit du seul élément qui, parfois, permet de l'identifier avec certitude, particulièrement dans le cas de **fusion de bureaux** de la publicité des droits. Notez que la réquisition de radiation qui vise un acte transmis électroniquement doit indiquer le nom de toutes les circonscriptions foncières afin de respecter l'article 53 R.P.F. et d'éviter une ambiguïté, sauf dans le cas d'une réduction d'assiette où l'immeuble doit obligatoirement être décrit (art. 3072.1 C.c.Q.). Le numéro d'inscription comprend également le numéro du registre (ex. : registre B -38), lorsque la radiation vise l'inscription d'un droit transcrit dans un registre et qu'il existe des doublons, puisque l'officier ou l'officière doit inscrire le texte au registre de mention de la bonne réquisition.

Selon l'article 3072.2 C.c.Q., la radiation ou la réduction de l'inscription de plusieurs hypothèques s'obtient par la présentation de réquisitions distinctes pour chacune d'elles, sauf si ces hypothèques portent sur le même immeuble ou ont en commun le même débiteur.

Identification des droits

Les droits dont l'inscription est à radier n'ont pas à être identifiés lorsque la réquisition prend la forme d'une **quittance totale** d'une créance, puisqu'une telle quittance emporte consentement à radiation des droits garantissant la créance (art. 3065 C.c.Q.), mais uniquement pour les droits éteints par le paiement. Lorsqu'il s'agit d'une **mainlevée**, les droits dont l'inscription est à radier doivent être identifiés expressément. Les mentions usuelles telles « et autres droits réels de garantie » et « tout autre droit » sont acceptables, mais l'officier ne se fonde pas sur elles pour radier.

22. L.R.C. (1985), ch. C-44.

Le consentement à radiation - Paiement ou non - quittance ou mainlevée

Référence légale : L'article 3059 établit le principe général : « L'inscription d'un droit est radiée, du consentement du titulaire ou du bénéficiaire de ce droit. »

Situé dans le chapitre premier, « Des causes de radiation », l'article 3065 C.c.Q. édicte :

« La **quittance totale d'une créance** emporte le **consentement à la radiation**. La **quittance partielle** n'entraîne que le consentement à une **réduction équivalente**. (...) »

Le consentement à radiation est obligatoire dans les réquisitions de radiation sauf s'il s'agit d'une quittance totale d'une créance. Par ailleurs, la mention « donne mainlevée » est équivalente au consentement à radiation; il n'est pas nécessaire de trouver dans ce cas un consentement à radiation. Il est à noter que ce consentement à radiation ne peut être conditionnel, puisqu'il n'appartient pas à l'officier ou l'officière de s'assurer de la réalisation ou non de telles conditions.

Enfin, la reconnaissance du paiement par le créancier ou la créancière (ex. : « le créancier reconnaît avoir reçu toute somme due aux termes des actes ci-après [...] ») n'emporte pas, à elle seule, consentement à radiation. Elle doit être suivie d'un acte juridique précis, c'est-à-dire d'une quittance (ex. : « dont quittance générale et finale ») ou d'un consentement à radiation (ex. : mainlevée).

Montant

La réquisition de réduction du montant de l'inscription doit contenir l'indication de ce montant. Pour les autres cas, il est préférable de ne pas indiquer le montant.

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

La désignation de l'immeuble est obligatoire dans le cas de réduction de l'assiette de l'hypothèque. Dans les autres situations, il est préférable d'éviter de désigner l'immeuble afin de réduire au maximum les possibilités d'ambiguïtés.

Importance de la distinction

D'abord, lorsqu'un ou une bénéficiaire consent à la radiation volontaire de l'inscription d'une hypothèque en sa faveur, les **règles du droit immobilier** s'appliquent. Il est également important de rappeler que le droit peut subsister entre les parties, même si l'inscription est supprimée. L'officier ou l'officière et l'examineur ou l'examinatrice de titre doivent pouvoir distinguer aisément, sans ambiguïté, s'ils sont en présence d'une quittance totale, d'une quittance partielle ou d'une mainlevée puisque dans chacun de ces cas les règles applicables²³ sont différentes. Lorsqu'une réquisition de radiation a été rédigée et signée avant la mise en vigueur du nouveau code et est présentée après celle-ci, l'article 156 de la Loi sur l'application stipule que l'attestation n'est pas requise. Toutefois, si le document est présenté sans attestation, l'officier ou l'officière l'accepte en appliquant les règles existant avant le 1^{er} janvier 1994, entre autres celles relatives à la capacité. La **quittance** nécessite la **capacité d'administration**, alors que la **mainlevée** requiert la **capacité d'aliénation**. De plus, il importe

23. L'officier ou l'officière doit s'assurer du respect des règles applicables (art. 3057.1 C.c.Q.), alors que le rédacteur ou la rédactrice doit vérifier notamment la capacité.

de distinguer, d'une part les modes d'extinction des obligations (le paiement, la remise, la compensation, la confusion, etc.) de la radiation de l'inscription²⁴. En outre, l'article 3075 C.c.Q. mentionne que « l'inscription faite sans droit ou à la suite d'une erreur est radiée sur ordonnance du tribunal²⁵ ». Pour les raisons précédemment mentionnées et celles qui suivent, l'officier ou l'officière ne doit avoir aucun doute ni sur le type de réquisitions présentées ni sur le bien visé²⁶.

1. Radiation/quittance totale d'une créance

La quittance totale nécessite la capacité d'administration. Le droit réel, l'hypothèque, suit le sort de l'obligation principale, qui s'éteint à cause du paiement total de la créance. Le **consentement à la radiation** découle de la loi, lors de la radiation de l'inscription de l'hypothèque garantissant une prestation en argent²⁷. Les droits dont l'inscription est à radier n'ont **pas à être identifiés**, puisque la quittance totale d'une créance emporte consentement à radiation des droits la garantissant. Toutefois, l'officier ou l'officière ne radie que les droits éteints par le paiement. Par exemple, si une clause résolutoire garantit des obligations autres que le paiement d'une somme d'argent (ex. : obligation de construire) et que le requérant ou la requérante veut obtenir la radiation totale des droits hypothécaires et de résolution, il ou elle doit indiquer clairement dans sa réquisition chacun des droits qu'il ou elle entend radier. Il est préférable **d'éviter de mentionner la somme** elle-même²⁸, puisque lorsque le montant est moindre, l'officier ou l'officière effectue une réduction. Le comparant ou la comparante, en sa qualité de créancier ou de créancière, reconnaît avoir reçu toute somme due. Il en est **de même, pour la désignation** des immeubles qui n'est pas requise²⁹, sauf pour la réduction d'une assiette, ce qui ne peut être le cas lorsque le créancier ou la créancière a reçu toutes les sommes. Enfin, mentionnons que la notation d'une quittance totale sur le registre est précédée de la lettre « T » (art.63 RPF), sauf si l'inscription vaut pour d'autres droits. L'officier ou l'officière effectue la mention sur toutes les fiches immobilières mentionnées dans les actes relatés.

24.70 R du N, n° 7, 1968 p. 359, LAPOINTE, J. Omer, Règles essentielles en matière de radiation et commentaires.

25.« Une fois qu'une réquisition de radiation a été publiée, elle ne peut être altérée. Lorsque le créancier a omis un élément essentiel dans la réquisition, il doit signer un nouvel acte, valant correction. S'il a procédé à la **radiation** par erreur, il ne pourra évidemment pas requérir, selon le mode de radiation volontaire (...) ». LAMONTAGNE, Denys-Claude et Pierre DUCHAINE, *op. cit.*, note 12

26.C'est la raison pour laquelle la mainlevée, qui vise un immeuble correspondant en totalité à celui décrit à l'acte dans une circonscription foncière visée, avec réserve des droits hypothécaires, est refusée. Dans la cause *La Caisse Populaire de Sainte-Ursule c. Le Registrateur de la division d'enregistrement de Maskinongé* (C.S. Trois-Rivières, no 400-05-000427-881, 8 février 1990, j. Lebrun), une mainlevée a été consentie sur un immeuble. La désignation correspondait en tout point à celle relatée à l'hypothèque. Toutefois le créancier mentionnait en autant qu'il affecte l'immeuble vendu (...) tout en se réservant ses droits sur le résidu de l'immeuble hypothéqué savoir (...), le juge Guy Lebrun mentionne : « Il est manifeste (...) que la mainlevée accordée n'était que partielle (...). »

27.Art 3065 C.c.Q. « Le consentement à cet effet découle *de plano* de la quittance, pour autant qu'elle ne soit pas conditionnelle, par exemple lorsque le créancier déclare que le paiement a été effectué au moyen d'un chèque (non certifié). » LAMONTAGNE, Denys-Claude et Pierre DUCHAINE, *op. cit.*, note 12.

28.« [420] Dans une quittance totale, il faut éviter de mentionner la somme elle-même - cette indication étant une source possible d'erreur. Le comparant, en sa qualité de créancier, reconnaîtra avoir reçu toute somme due aux termes des actes ci-après, dont quittance totale. Une déclaration pourra apparaître à l'effet que cette dette a été acquittée au moyen d'un chèque (visé), le cas échéant. ». » LAMONTAGNE, Denys-Claude et Pierre DUCHAINE, *op. cit.*, note 12.

29.Art. 3072.1 C.c.Q.

2. Radiation/mainlevée totale

Dans une mainlevée, renonciation à une hypothèque³⁰, moyennant **paiement partiel ou absence de paiement**, le créancier ou la créancière aliène la totalité de son hypothèque, sans y être obligé, donc à titre gratuit, même s'il y a une considération. Comme un bien immobilier est aliéné à titre gratuit, le rédacteur ou la rédactrice applique les règles prévues en matière de capacité (art.1292, al. 2, C.c.B.-C. ou art. 462 C.c.Q.)³¹. Le ou la titulaire ou le ou la bénéficiaire du droit doit **identifier expressément les droits**³² dont l'inscription est à radier, par exemple tous les droits hypothécaires (qui englobent hypothèques additionnelles, hypothèque de loyer, etc.). Les mentions usuelles telles que « et autres droits réels de garantie » et « tout autre droit » sont acceptables, mais l'officier ou l'officière ne se fonde pas sur celles-ci pour radier. Il limite la radiation aux inscriptions identifiées dans la réquisition. La **désignation des immeubles visés n'est pas requise**, sauf s'il s'agit d'une réduction d'assiette (art. 3072.1 C.c.Q.). Comme pour la quittance totale, la notation au registre de la mainlevée totale est précédée de la lettre « T » (art.63 R.P.F.), sauf si l'inscription vaut pour d'autres droits. L'officier ou l'officière effectue la mention sur toutes les fiches immobilières mentionnées dans les actes relatés, à moins d'une indication contraire.

3. Réduction d'assiette/mainlevée

Les mêmes règles en matière de capacité et de qualification des droits mentionnées à l'égard de la mainlevée totale s'appliquent lorsqu'elle concerne une réduction de l'assiette. Une distinction, la **désignation des biens visés**, est **requise** (art. 3072.1 C.c.Q.). Si la désignation dans la réquisition de réduction diffère de celle apparaissant dans l'acte à radier, une mention établissant qu'il s'agit du même immeuble doit être faite (ex. : le système de mesures diffère) afin que l'officier ou l'officière puisse radier en totalité en regard de cet immeuble; à défaut une radiation partielle sera effectuée. La simple mention du nom d'une circonscription foncière, sans précision quant aux lots concernés, n'est pas suffisante pour l'application de l'article 3072.1 C.c.Q., qui impose l'obligation de la désignation des biens visés pour une réduction d'assiette du droit inscrit. Enfin, la mainlevée en faveur d'un débiteur ou d'une débitrice spécifique n'est pas admise.

4. Réduction/quittance partielle

La quittance partielle est une réduction de l'hypothèque, à la suite du paiement d'un montant donné, le créancier ou la créancière conservant son hypothèque pour le solde dû. Dans une quittance partielle, le comparant ou la comparante doit donc indiquer le **montant** pour lequel la réduction est consentie. Celle-ci n'entraîne que le consentement à une réduction équivalente au montant reçu. Elle est accordée par le créancier ou la créancière qui détient la capacité d'administration. Dans les faits, l'hypothèque du créancier ou de la créancière demeure sur tout l'immeuble. La **désignation de l'immeuble visé n'est pas requise** (art. 3072.1 C.c.Q.). L'officier ou l'officière indique au registre une indication « P » (art.63 R.P.F.) sur toutes les fiches immobilières mentionnées dans les actes relatés.

30. Le droit peut subsister entre les parties, même si l'inscription est supprimée. L'obligation peut être éteinte.

31. « Une exception (...) limitation suspensive d'hypothèque en vertu des articles 1508 et s. C.c.Q. et le créancier, en donnant mainlevée sur un lot, donne en réalité une quittance totale pour ce lot, d'où le fait qu'on exige de lui la capacité d'administrer, dérogeant à la règle établie en matière de mainlevée. » LAMONTAGNE, Denys-Claude et Pierre DUCHAINE, *op. cit.*, note 12.

32. Radiation d'une clause qui constitue une garantie distincte. *Mercure c. Vanier*, 1976, C.A., 838.

Attestations : Oui

- ♦ *Notarié* (art. 2988 C.c.Q.)
- ♦ *Sous seing privé* (art. 2991 C.c.Q.). L'attestation doit être faite à l'égard de la partie; il est insuffisant d'attester uniquement à l'égard du ou de la signataire. La mention d'éléments d'attestation en plus ne doit pas avoir pour effet de limiter la portée de l'attestation. Par exemple, un avocat ou une avocate ou un ou une notaire ne peut attester de l'*identité* *qualité* **capacité** (*pouvoir administration* ou aliénation) du prêteur ou de la prêteuse **accordant la quittance** (cette attestation couvre un acte d'administration) lorsque, dans les faits, le créancier ou la créancière a renoncé à l'inscription d'un droit en accordant une mainlevée (celle-ci nécessite un pouvoir d'aliénation).
- ♦ 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 ou son autrice et le lieu où il ou elle 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 exception. Par exemple :

- ♦ Une réquisition signée avant le 1^{er} janvier 1994 et présentée après cette date, doit, dans certains cas, être accompagnée de documents afin d'établir la capacité;
- ♦ Le syndic ou la syndique qui consent à la radiation d'une hypothèque dont le failli ou la faillie est créancier ou créancière, s'il y a lieu, afin d'établir le lien produit le certificat de cession et de nomination;
- ♦ À l'occasion, une déclaration de transmission relative à une créance non inscrite est produite;
- ♦ Lors de la radiation volontaire d'une hypothèque légale de la construction par le créancier ou la créancière après qu'un jugement a fait droit à son action préalablement publiée, il est nécessaire que ce jugement soit présenté à l'officier ou l'officière, s'il n'a pas fait l'objet d'une publication.

Autres (informations complémentaires)

- ♦ *La langue* : Les réquisitions d'inscription doivent être rédigées exclusivement en français. Quant aux documents qui les accompagnent, ils peuvent être dans une autre langue que le français. Toutefois, dans ce cas, ils doivent être accompagnés d'une traduction vidimée au Québec (art. 3006 C.c.Q.).
- ♦ *Présentation inscription de droit ou 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 ou la requérante fait sur le formulaire visé à l'article 2982 C.c.Q.
- ♦ *Règles concernant l'inscription* : L'inscription de la radiation est portée **au registre des mentions** constatant le droit concerné (art. 3057 C.c.Q.). En outre, il est fait mention à l'index des immeubles (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.). Donc, ce n'est pas l'indication « P » ou « T » sur le registre qui importe, mais bien l'inscription sur le registre des mentions.

Radiation faite sans droit ou à la suite d'une erreur

Judiciaire : Jugement ordonnant la radiation (art. 3063 C.c.Q.), accompagné du certificat de non-appel (art. 3073 C.c.Q.).

L'article 3075 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« L'inscription de la radiation faite sans droit ou à la suite d'une erreur est radiée sur ordonnance du tribunal, à la demande de toute personne intéressée. L'inscription de l'ordonnance ne peut porter atteinte aux droits du tiers de bonne foi qui a publié son droit après la radiation faite sans droit ou à la suite d'une erreur. »

Service en ligne de réquisition d'inscription

1. Sélectionner le type de réquisition « Radiation »
2. Sélectionner le type de radiation : Quittance totale **ou**
Quittance partielle **ou**
Mainlevée
3. *Partie requise* : Nom du requérant ou de la requérante (créancier ou créancière)
4. *Acte à radier* : Numéro d'inscription de l'acte à radier

Pour la présentation d'un acte sous seing privé, consulter la fiche « *Acte sous seing privé* ».

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 : 2012-05-02

Modifiée le : 2013-11-29, 2014-09-16, 2014-12-10, 2016-01-01, 2019-01-16, 2020-06-15, 2020-08-31, 2021-11-08, 2021-11-30, 2022-05-31, 2022-09-01, 2023-04-21, 2024-07-02, 2024-07-25, 2025-05-09 et 2025-11-21

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.