



Sommaire

Direction générale du registre foncier

Référence légale : Code civil du Québec

L'article 2982 al. 2 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« La réquisition se fait par la présentation de l'acte lui-même ou d'un extrait authentique de celui-ci, par le moyen d'un sommaire qui résume le document ou encore, lorsque la loi le prévoit, au moyen d'un avis. »

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui, si le droit mentionné à l'acte est un droit soumis ou admis à la publicité (art. 2981 C.c.Q.).

Forme légale du document : Sommaire notarié ou sous seing privé

- ♦ Le sommaire doit être rédigé 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.).
- ♦ Le sommaire d'un avis n'est pas admis à la publicité (art. 2982 al. 2 C.c.Q.)¹.

Mentions prescrites : Oui

Le sommaire doit contenir la désignation des titulaires et constituants (art. 2981 C.c.Q.). L'article 40 sur le Règlement sur la publicité foncière précise que tout sommaire doit dénoncer :

« 1° la date et le lieu où il est fait, ainsi que la date du document qu'il résume et le lieu où ce document a été fait; »

« 2° si le document qu'il résume est un acte notarié, le nom du notaire, le lieu où il exerce sa profession et le numéro de la minute ou la mention qu'il s'agit d'un acte en brevet; »

« 3° si le document qu'il résume est un acte judiciaire, le tribunal dont il émane, le district judiciaire, le numéro du dossier judiciaire et, dans le cas d'un jugement, le dispositif du jugement; »

Le dispositif du jugement peut être reproduit intégralement. Il peut aussi être résumé pour la partie qui concerne la publicité.

1. PAPINEAU, Yves, Formulaire de droit des sûretés immobilières (2014), Les modes de réquisitions d'inscription, Wilson & Lafleur. BOUSQUET, Jean-Pierre, Collection de droit 2022-2023, Volume 7 - Contrats, sûretés, publicité des droits et droit international privé, Titre V - La publicité des droits, Chapitre II - Le registre foncier, L'avis, École du Barreau du Québec.

« 4° si le document qu'il résume est un acte sous seing privé, le nom des témoins qui l'ont attesté, lorsque cette attestation est prescrite par la loi; »

Les témoins sont ceux mentionnés à l'article 2995 et à l'article 1655 C.c.Q. Si les documents prévus à l'article 2995 C.c.Q. ont été attestés par un notaire, le nom des témoins, s'il en est, ne sont pas requis. Enfin, l'attestation de l'exactitude du sommaire doit être faite par le notaire qui l'a dressé.

« 5° la nature du document qu'il résume et, s'il en est, la date extrême d'effet de l'inscription demandée; »

La nature du document doit être celle d'un droit soumis ou admis à la publicité. Ainsi, si l'acte contient deux droits, l'un réel et l'autre personnel, la nature qui doit apparaître au sommaire est celle relative au droit réel. À défaut, le sommaire sera refusé.

« 6° si le document que le sommaire résume est un acte de vente ou d'échange, l'indication du prix ou de la contrepartie; »

Pour la vente, il doit y avoir un prix en argent mentionné dans le sommaire. La mention de « 1 \$ et autres considérations » est acceptable². Quant à l'échange, la contrepartie doit être indiquée au sommaire.

Quant au bail immobilier publié par sommaire, l'indication du loyer n'est pas requise dans le sommaire, mais est nécessaire dans l'acte. L'officier refusera le sommaire si le bail ou l'annexe au bail n'indique pas de loyer. Il ne peut y avoir de bail sans loyer. Le loyer peut être déterminé par une somme d'argent aussi minime soit-elle (ex : 1 \$), par une obligation de faire du locataire ou par une contrepartie déterminable. Les expressions suivantes sont aussi acceptées : « 1 \$ et autres bonnes et valables considérations », « pour bonnes et valables considérations », « pour le loyer convenu entre les parties »³.

« 7° si le document qu'il résume est un acte d'hypothèque ou comporte un tel acte, la somme pour laquelle elle est consentie et la nature de l'hypothèque.

Il est signé par la personne qui requiert l'inscription. »

Le sommaire pourra être utilisé pour publier sur un immeuble nouvellement acquis une hypothèque grevant une universalité d'immeubles si cette dernière n'est pas publiée dans la circonscription foncière de l'immeuble acquis postérieurement. L'article 2949 al. 3 C.c.Q. mentionne :

«Toutefois, si l'hypothèque n'a pas été publiée dans le livre foncier de la circonscription foncière où se trouve l'immeuble acquis postérieurement, l'inscription de l'hypothèque s'obtient par le moyen d'un sommaire de l'acte constitutif, qui contient la désignation de l'immeuble acquis.

1991, c. 64, a. 2949; 2000, c. 42, a. 17. »

2. Aux termes de l'article 9 e) de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières l'indication de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble ne peut être « 1 \$ et autres bonnes et valables considérations ».
3. La réquisition d'inscription d'un bail ou de la cession d'un bail, autre qu'un bail relatif à un logement, peut aussi s'effectuer par avis conformément à l'article 2999.1 C.c.Q. Dans ce cas, la mention du loyer n'est pas obligatoire. De même, l'indication du loyer n'est pas nécessaire si la réquisition d'inscription du bail prend la forme d'un extrait authentique puisque ce n'est pas l'acte lui-même qui est présenté.

Désignation de l'immeuble : Oui (art. 2981 C.c.Q.)

Mentions sur les mutations immobilières : Dans les cas prévus par la loi, les mentions sur les mutations immobilières devront se retrouver dans le sommaire, que l'acte résumé les contienne ou non.

Attestations : Oui

- ♦ *Sommaire notarié.* Si le document résumé est un acte sous seing privé qui n'a pas été attesté, le sommaire devra porter l'attestation de l'article 2991 C.c.Q. si elle est prescrite par la loi. À défaut, l'attestation devra apparaître à l'acte. En outre, l'attestation de l'exactitude du contenu du sommaire doit être faite par le notaire qui dresse le sommaire; il faut noter que la seule signature du notaire tient lieu de cette attestation (art. 2992 C.c.Q.). Si le document résumé a été attesté conformément à l'article 1655 ou 2995 C.c.Q., le sommaire devra indiquer le nom des témoins qui l'ont attesté (art. 40 al. 1 (4°) R.P.F.);
- ♦ *Sommaire attesté par un avocat.* Si le document résumé est un acte sous seing privé qui n'a pas été attesté, le sommaire devra porter l'attestation de l'article 2991 C.c.Q., si elle est requise par la loi. À défaut, l'attestation devra apparaître à l'acte. De plus, l'attestation doit porter sur l'exactitude du contenu du sommaire (art. 2992 C.c.Q.). Si le document résumé a été attesté conformément à l'article 1655 ou 2995 C.c.Q., le sommaire devra indiquer le nom des témoins qui l'ont attesté (art. 40 al. 1 (4°) R.P.F.).

Documents à produire : Oui, le sommaire doit être accompagné du document qu'il résume (art. 39 R.P.F. et 2985 C.c.Q.).

Autres :

- ♦ *Le sommaire attesté par un notaire.* L'article 3005 C.c.Q. précise que le sommaire attesté par un notaire peut énoncer le numéro de lot, au cadastre ou à l'arpentage primitif, attribué à l'immeuble sur lequel s'exerce le droit ou le numéro de la fiche tenue sous un numéro d'ordre qui s'y attache avec, le cas échéant, l'indication de ses tenants et aboutissants ou, encore, énoncer les coordonnées géographiques ou les coordonnées planes ou rectangulaires permettant de désigner l'immeuble, même si ces informations ne figurent pas dans le document que le sommaire résume. Le sommaire permet donc d'ajouter une désignation cadastrale ou de compléter celle apparaissant à l'acte. Cependant, le sommaire ne devrait pas être utilisé pour modifier substantiellement l'objet du contrat. À titre d'exemple, l'acte mentionne le lot 25, et le sommaire le lot 26. Dans ce cas, l'acte de correction serait le correctif approprié. Toutefois, le sommaire attesté par un notaire est tenu pour être exact de sorte que l'officier n'a pas à collationner la désignation indiquée à l'acte avec celle apparaissant au sommaire (art. 3009 C.c.Q.). En conséquence, le contrôle de l'officier ne portera que sur la désignation contenue au sommaire.

- ♦ *Le sommaire attesté par un avocat ou par un notaire.* Le sommaire attesté par un avocat ou par un notaire peut, même si l'acte n'en fait pas mention, contenir l'indication du nom de la municipalité ou de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble, ainsi que les déclarations qu'exige la loi pour certaines mutations immobilières (art. 3005 al 2 C.c.Q.).
- ♦ *Sommaire tenu pour exact.* L'article 3009 C.c.Q. précise que le sommaire attesté par un notaire ou par un avocat est tenu pour être exact. Cependant, l'officier doit vérifier que les droits qui sont mentionnés dans l'acte qui accompagne le sommaire sont des droits soumis ou admis à la publicité (art. 2934 al. 1 C.c.Q.). L'inscription de la nature de l'acte au registre foncier a pour effet de publier les droits qui sont contenus au document qui accompagne le sommaire même si ces derniers ne sont pas dénoncés à l'index des immeubles. Par contre, l'officier refusera de publier le sommaire si ce dernier contient des droits qui sont en contradiction avec ceux apparaissant à l'acte. De même, le sommaire sera refusé à la publicité s'il contient un droit réel qui n'est pas dans l'acte. L'article 3005 C.c.Q. ne permet pas d'ajouter un droit réel inexistant dans l'acte.
- ♦ Le sommaire et les documents qui l'accompagnent ne peuvent comporter une référence à un contenu externe qui peut être activée, en vertu de l'art. 53.1 R.P.F.
- ♦ À la suite de la modification de l'article 3021 (1) 1° C.c.Q. le 21 mars 2022⁴, l'officier n'est tenu de conserver, sur leur support d'origine ou sur un autre support, que les documents qui lui sont transmis et qui sont requis à des fins de publicité. Ainsi, tout document, tels un relevé de compte bancaire, une copie de chèque, une déclaration de revenus, etc., peut être retiré d'office par l'officier s'il constate que ledit document n'est pas requis à des fins de publicité.

Radiation : Le sommaire se radiera de la même manière que le document qu'il résume.

Service en ligne de réquisition d'inscription

1. Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
2. Date du document : Inscrivez la date du document résumé.
3. Forme légale : Sélectionnez la forme légale du sommaire.
4. Notaire instrumentant (si notarié) : Inscrivez le notaire instrumentant le sommaire.
5. *Nature* : Sélectionnez la nature de l'acte résumé.
6. *Partie* : Selon la nature de l'acte résumé.
7. *Immeuble* : Inscrivez le lot mentionné dans le sommaire.

Immeuble : Un maximum de 20 immeubles peut être indiqué dans la demande. Toutefois, tous les immeubles additionnels seront considérés lors du traitement par un officier afin que toutes les inscriptions nécessaires à la publication de l'acte soient effectuées. **Vous n'avez pas à remplir plusieurs demandes.**

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 ».

4. Voir les articles 17 (1) 1° b) et 123 (1) 2° de la Loi visant à moderniser certaines règles relatives à la publicité foncière et à favoriser la diffusion de l'information géospatiale (L.Q. 2020, c. 17).

Le sommaire constitue la réquisition d'inscription et doit être joint à la demande à titre de document principal. **L'acte résumé doit être ajouté en document additionnel** (une seule demande d'inscription est requise).

Toutes les natures contenues à l'acte doivent être indiquées dans la demande d'inscription. Il est possible de le faire à l'étape du « Résumé » en cliquant sur « Ajouter une nature ». Les champs de la demande d'inscription en lien avec cette nouvelle nature doivent être remplis avec toutes les informations propres à cette nature (parties, immeubles, etc.).

Si le sommaire est sous seing privé, veuillez consulter la fiche juridique « Acte sous seing privé ».

Date : 2008-02-04

Modifiée : 2010-07-12, 2013-05-28, 2014-09-16, 2014-12-10, 2015-05-04, 2016-09-02, 2017-04-21, 2018-11-20, 2019-06-14, 2019-09-16, 2021-02-01, 2021-03-31, 2021-11-08, 2022-03-21, 2022-09-01, 2022-09-30, 2023-07-31 et 2024-11-26

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.