



# 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**<sup>1</sup>; elle peut aussi être **légale**<sup>2</sup>. »

**Généralités** : La radiation ou la réduction d'une inscription peut être demandée volontairement (consentement) par le titulaire ou le 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 résolutoire<sup>3</sup> et les démembrements du droit de propriété<sup>4</sup>. 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 immobilier<sup>5</sup>, de la transmission de créance<sup>6</sup>, des droits ou des actes à caractère accessoire<sup>7</sup> comme le

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 tout intéressé 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 datation 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 sont les seuls constituants 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 sont exigés; et la chaîne des titres doit également être relatée.
5. Hypothèque des mineurs ou majeurs décédés; créance - droit de résolution.
6. Retrait d'autorisation.

consentement à une modification cadastrale, l'assumption, la limitation d'hypothèque, la cession de rang<sup>8</sup>, etc. La radiation de l'inscription des droits réels principaux (*jus in re*), droits permanents<sup>9</sup>, droits de propriété (la vente, la donation) ou d'une modalité du droit de propriété - soit la propriété superficière, la copropriété divisée et indivise<sup>10</sup>, 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* : article 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 lui-même* : copie authentique d'un acte en minute; original d'un acte notarié en brevet ou d'un acte sous seing privé<sup>11</sup> (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 volontaire<sup>12</sup>.
  - *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 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.

7. Avant le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 1994.

8. Le 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<sup>e</sup> 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 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 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 est tenu, malgré la présence des attestations, de vérifier en quelle qualité le comparant 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 doit donc s'assurer que le comparant est le titulaire ou le bénéficiaire du droit<sup>13</sup> dont la radiation de l'inscription est recherchée. S'il s'avère que le comparant n'est pas le titulaire initial du droit, l'officier doit pouvoir établir le lien entre ces deux personnes<sup>14</sup>.

#### *Cession de créance, subrogation*

Lorsque la créance hypothécaire a fait l'objet d'une cession ou d'une subrogation, le créancier cessionnaire ou le créancier subrogé doit avoir publié son titre<sup>15</sup> (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 cessionnaire ou le subrogé<sup>16</sup> ne peut donner quittance ou mainlevée seul qu'à certaines conditions<sup>17</sup>. À défaut, le consentement du cédant ou du subrogeant est également requis. Il en est de même si la subrogation est légale et que le subrogeant 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 doit s'assurer de la capacité du créancier cédant.

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, le consentement à radier du dernier créancier titulaire de la créance inscrit sur le registre est requis.

#### *Décès*

Lorsque le bénéficiaire d'un droit est décédé<sup>18</sup>, la déclaration de transmission peut être intégrée ou jointe à la réquisition de radiation afin de permettre à l'officier d'établir le lien entre le titulaire ou bénéficiaire et ses successeurs<sup>19</sup>.

---

13. Hypothèque légale publiée par le 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 n'a pas payé totalement la créance au subrogeant, 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 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 ait préalablement : 1) donné quittance partielle; **OU 2)** donné mandat au subrogé 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 ait préalablement : donné quittance partielle ou confié le mandat au cessionnaire de consentir à la radiation totale.

18. Bénéficiaire d'un droit de résolution décédé.

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

### *Créance hypothéquée*

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

### *Changement de nom*

Lorsque le titulaire ou le bénéficiaire initial a **changé de nom**, l'officier 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 puisse établir le lien entre l'ancien et le nouveau nom.

### *Erreur dans la comparution*

Si le nom du créancier 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 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 est aussi connu sous le nom de « xxx » ou encore en invoquant l'erreur et en mentionnant que le nom sous lequel il a comparu n'a jamais existé, est admise afin d'établir le lien.

### *Syndic*

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

### *Bénéficiaires*

Enfin, l'officier doit s'assurer que le ou les bénéficiaires du droit consentent à la radiation<sup>20</sup>. Par exemple, afin de radier l'inscription de l'**emphytéose**; l'emphytéote et le tréfoncier doivent consentir. Le consentement du créancier et du débiteur (propriétaire de l'immeuble) est requis afin d'obtenir la radiation de l'inscription du **consentement à modification cadastrale** lorsque l'**hypothèque** du créancier 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**<sup>21</sup> et que les propriétaires des fonds dominant et servant consentent à la radiation de cette inscription, à certaines conditions, l'officier 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 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 qui n'est pas propriétaire.

---

20.Non limitatif.

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

### *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 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. Toutefois, l'officier accepte une réquisition de quittance partielle entraînant la réduction du montant de l'hypothèque qui est accordée par l'un des créanciers 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 consent une réduction pour un montant supérieur à sa part présumée ou déterminée, l'officier exige que la réquisition de réduction fasse mention qu'il détient un mandat des autres créanciers ou que la créance ou une partie de celle-ci a fait l'objet d'une cession dûment publiée, justifiant sa qualité de créancier pour le montant excédant sa part initiale.

### *Mandat, créancier in trust*

S'appuyant sur la position des autorités gouvernementales voulant que l'attestation de vérification de la capacité du représenté englobe celle de l'identité, de la capacité et de la qualité du représentant, et que cette capacité du représenté est tenue pour vérifiée en vertu de l'article 3009 C.c.Q. et lorsque le titulaire ou le 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 est suffisante. Si le créancier 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 présume qu'il agit pour lui-même. Le créancier *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 *in trust* ne se réfère au mandat. Enfin, dans tous les cas où le créancier comparaît sous un autre nom, il devra établir un lien suffisant.

### *État civil, régime matrimonial*

S'il y a lieu, le créancier hypothécaire qui consent à la radiation établit son état civil et son régime matrimonial. De plus, il déclare qu'ils n'ont pas changé depuis la constitution de la créance. Sauf exception, l'officier n'a plus à vérifier ces déclarations puisque le praticien atteste qu'il a vérifié la capacité du créancier. Toutefois, lors de la présentation d'une radiation non attestée, signée avant le 1<sup>er</sup> janvier 1994, l'officier doit vérifier la capacité du créancier. 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 maintenant veuf alors qu'il 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 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.

### *Créancier compagnie dissoute*

- ♦ Pour la compagnie provinciale dissoute, la radiation volontaire peut se faire selon l'une des possibilités suivantes :
  - par le liquidateur toujours en fonction (art. 362 et 363 C.c.Q.);
  - par le ministère du Revenu lorsqu'il n'y a plus de liquidateur (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 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 actions<sup>22</sup> et à l'article 3003 C.c.Q.;
  - par Sa Majesté du Chef du Canada pour les biens non distribués;
  - par le liquidateur (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 doit inscrire le texte au registre de mention de la bonne réquisition.

### *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.

### *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. »

---

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

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 de s'assurer de la réalisation ou non de telles conditions.

Enfin, la reconnaissance du paiement par le créancier (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 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 et l'examineur 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 applicables<sup>23</sup> 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 l'accepte en appliquant les règles existant avant le 1<sup>er</sup> 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 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'inscription<sup>24</sup>. 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 tribunal<sup>25°</sup> ». Pour les raisons précédemment

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

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

mentionnées et celles qui suivent, l'officier ne doit avoir aucun doute ni sur le type de réquisitions présentées ni sur le bien visé<sup>26</sup>.

### 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 argent<sup>27</sup>. 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 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 veut obtenir la radiation totale des droits hypothécaires et de résolution, il doit indiquer clairement dans sa réquisition chacun des droits qu'il entend radier. Il est préférable **d'éviter de mentionner la somme elle-même**<sup>28</sup>, puisque lorsque le montant est moindre, l'officier effectue une réduction. Le comparant, en sa qualité de créancier, reconnaît avoir reçu toute somme due. Il en est **de même, pour la désignation** des immeubles qui n'est pas requise<sup>29</sup>, sauf pour la réduction d'une assiette, ce qui ne peut être le cas lorsque le créancier 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 effectue la mention sur toutes les fiches immobilières mentionnées dans les actes relatés.

### 2. Radiation/mainlevée totale

Dans une mainlevée, renonciation à une hypothèque<sup>30</sup>, moyennant **paiement partiel ou absence de paiement**, le créancier 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 applique les règles prévues en matière de capacité (art.1292, al. 2, C.c. B.-C. ou art. 462 C.c.Q.)<sup>31</sup>. Le titulaire ou le bénéficiaire du droit doit **identifier expressément les droits**<sup>32</sup> dont l'inscription est à radier, par exemple tous

---

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.

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.

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 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 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 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 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 conservant son hypothèque pour le solde dû. Dans une quittance partielle, le comparant 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 qui détient la capacité d'administration. Dans les faits, l'hypothèque du créancier demeure sur tout l'immeuble. La **désignation de l'immeuble visé n'est pas requise** (art. 3072.1 C.c.Q.). L'officier indique au registre une indication « P » (art.63 R.P.F.) sur toutes les fiches immobilières mentionnées dans les actes relatés.

## 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 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 un notaire ne peut attester de l'*identité qualité capacité (pouvoir administration* ou aliénation) du prêteur **accordant la quittance** (cette attestation couvre un acte d'administration) lorsque, dans les faits, le créancier 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 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 exception. Par exemple :

- ♦ Une réquisition signée avant le 1<sup>er</sup> janvier 1994 et présentée après cette date, doit, dans certains cas, être accompagnée de documents afin d'établir la capacité;
- ♦ Le syndic qui consent à la radiation d'une hypothèque dont le failli est créancier, 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 après qu'un jugement a fait droit à son action préalablement publiée, il est nécessaire que ce jugement soit présenté à l'officier, 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 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 (créancier)

*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 et 2024-07-25

*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.*