

# CRITIQUE D'UNE RÉFORME COSMÉTIQUE EN MATIÈRE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

François BROCHU

Volume 105, numéro 2, septembre 2003

10<sup>E</sup> ANNIVERSAIRE DU *CODE CIVIL DU QUÉBEC*

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1045929ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1045929ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

BROCHU, F. (2003). CRITIQUE D'UNE RÉFORME COSMÉTIQUE EN MATIÈRE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE. *Revue du notariat*, 105(2), 761–793.  
<https://doi.org/10.7202/1045929ar>

# **CRITIQUE D'UNE RÉFORME COSMÉTIQUE EN MATIÈRE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE**

**François BROCHU\***

Introduction . . . . .	763
1. Les innovations apportées aux infrastructures de la publicité foncière . . . . .	763
1.1 L'informatisation du registre foncier . . . . .	763
1.2 La rénovation cadastrale. . . . .	771
2. Le maintien du rôle traditionnel de la publicité foncière . . . . .	778
2.1 Les effets limités des inscriptions au registre foncier. . . . .	778
2.2 L'absence d'engagement de l'État en matière de garantie des titres . . . . .	789
Conclusion. . . . .	792

---

\* LL.D., notaire, professeur agrégé à la Faculté de droit de l'Université Laval.



## INTRODUCTION

Le système québécois de publicité foncière a grandement profité d'innovations technologiques depuis l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* le 1<sup>er</sup> janvier 1994. Alors que la réforme tant attendue des règles sur la publicité des droits devait être de nature juridique, ce sont plutôt des changements techniques qui furent apportés au registre foncier (partie 1). Les effets de la publicité foncière, pour leur part, n'ont pas évolué de manière significative. L'État a refusé de garantir la fiabilité des titres immobiliers de telle sorte que la responsabilité des examinateurs de titres demeure totale. Les outils dont ils disposent pour s'acquitter de leur mission de gardiens de la sécurité des titres immobiliers demeurent, toutefois, peu performants puisqu'ils obligent les notaires à faire, de manière répétitive, de longs examens de titres (partie 2).

### **1. Les innovations apportées aux infrastructures de la publicité foncière**

L'informatisation du registre foncier (1.1) et la relance des opérations de rénovation cadastrale (1.2) constituent, sans contredit, les principaux changements apportés au système de publicité foncière depuis l'adoption du *Code civil du Québec*.

#### **1.1 L'informatisation du registre foncier**

L'informatisation du registre foncier québécois s'est déroulée du mois d'octobre 2001<sup>1</sup> au mois de décembre 2003. Loin d'être révolutionnaire, cette opération s'est inscrite dans une tendance,

---

1. Le 9 octobre 2001 correspond à la mise en service du registre foncier informatisé dans la circonscription foncière de Saint-Hyacinthe à titre de projet pilote. Voir : *Avis concernant l'Informatisation du Bureau de la publicité des droits établi dans la circonscription foncière de Saint-Hyacinthe*, (2001) 133 G.O. I, 1022; la phase préparatoire à l'informatisation a commencé après la signature, en septembre 1997, d'une entente-cadre de partenariat entre le ministère de la Justice et les promoteurs du consortium *Inforef*.

présente dans plusieurs pays<sup>2</sup>, qui consiste à se servir d'Internet pour communiquer à distance avec les registres de la publicité des droits. Le passage « de la plume à l'écran »<sup>3</sup> s'est toutefois produit, au Québec, d'une manière différente de celle qui avait été prévue au moment de l'adoption du *Code civil du Québec*.

Alors que la réforme du système de publicité foncière avait initialement pour objectif de créer des registres fiables dans lesquels des *droits* auraient été inscrits, le législateur a fait volte-face en 1996. Il a plutôt privilégié une réforme purement technologique, axée sur la modernisation du système de publicité *documentaire* instauré il y a plus de 150 ans. Ce changement d'orientation a été jugé préférable à une rupture trop nette avec les règles de droit antérieures. De fait, les modifications apportées aux règles de la publicité foncière en janvier 1994, notamment l'obligation de qualifier les droits préalablement à leur inscription<sup>4</sup>, avaient été critiquées par les praticiens au point de contraindre le législateur à faire marche arrière et à reconduire temporairement, à l'été 1995, les principes juridiques en vigueur sous le régime du *Code civil du Bas Canada*<sup>5</sup>. Il semblait clair, sur la base de cette expérience, que

2. Pour un aperçu de la situation dans les provinces canadiennes, voir : E. RAYMER, « Virtual Real Estate », *National*, mars 2003, p. 45-49; P. KULIG, « The virtual landscape : electronic search & registration », *National*, mai 1999, p. 21-23; ANONYME, « Coming soon to a PC near you : Electronic document registration of land titles », *Canadian Banker*, nov./déc. 1999, vol. 106, n° 6, p. 8-9; G. BLACKWELL, « Electronic Registration », *Canadian Lawyer*, février 1998, vol. 22, n° 2, p. 29-30; J.P.M. McAVITY, « Land Title Amendment Act, 1999 : An Introduction to Electronic Filing », (2000) 58 *The Advocate* 379; P. MENDES, « Accessing Registry Information from the Comfort of Your Computer », *The Scrivener*, vol. 8, n° 3, septembre 1999; A. LEVINSOHN, « Saskatchewan Implements New Land Title System », *GeoWorld*, août 1999, p. 28; G. BLACKWELL, « Teraview : Ontario's New Searchable Electronic Land Registry », *Canadian Lawyer*, janvier 1997, vol. 21, n° 1, p. 32-34; Pour une démonstration du système ontarien de consultation et d'inscription des actes à distance, voir <[http://www.teraview.ca:82/training/demo/dswmedia/11\\_demo\\_Search\\_PropertyMapping.dcr](http://www.teraview.ca:82/training/demo/dswmedia/11_demo_Search_PropertyMapping.dcr)>.

3. Slogan utilisé par le ministère de la Justice et le ministère des Ressources naturelles pour faire la promotion du registre foncier informatisé.

4. Art. 2981 C.c.Q. (version en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1994) : « Les réquisitions d'inscription sur le registre foncier [...] désignent les titulaires et constituants des droits, qualifient ces droits [...] ».

5. L. BÉLANGER, « Le nouveau système intérimaire d'enregistrement foncier. Attention : Danger ! », *Le Devoir [de Montréal]*, 27 juillet 1994, p. A-7; L. BÉLANGER, « La Chambre [des notaires du Québec] réclame un moratoire sur la phase I de la réforme de la publicité foncière », *Entracte*, vol. 3, n° 18, 1<sup>er</sup> décembre 1994, p. 16-17; F. POULIOT, « Grosse pagaille dans les bureaux d'enregistrement », *Le Soleil [de Québec]*, 9 juillet 1994, p. A-7; « Registre foncier : Québec (à suivre...) ».

le contexte politico-juridique était défavorable à une modernisation immédiate des règles relatives à la publicité foncière. En revanche, la réforme purement structurelle du système de publicité des droits s'annonçait créatrice d'emplois et s'inscrivait parfaitement dans la lignée du *Sommet sur l'économie et l'emploi* qui s'était tenu à Montréal en octobre 1996. Un consortium avait alors manifesté l'intention de conclure une entente avec le gouvernement du Québec pour faire bénéficier l'organisation de la publicité des droits d'un environnement informatique de pointe<sup>6</sup>. À la suite d'un appel d'offres lancé par le ministère de la Justice au cours des semaines qui suivirent la clôture du sommet, les services du consortium *Inforef* furent retenus, en janvier 1997, dans le but d'implanter, au coût de 90 millions de dollars<sup>7</sup>, « un système de communication interactive entre les bureaux de la publicité des droits sur la propriété foncière et les utilisateurs »<sup>8</sup>.

*La Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*<sup>9</sup> a permis l'implantation progressive<sup>10</sup>, sous l'autorité du ministère des Ressources naturel-

---

(...suite)

revient à l'ancien système des bureaux d'enregistrement », *Les Affaires*, 28 janvier 1995, p. 14; *Loi modifiant, en matière de sûretés et de publicité des droits, la Loi sur l'application de la réforme du Code civil et d'autres dispositions législatives*, L.Q. 1995, c. 33; *Règlement modifiant le Règlement provisoire sur le registre foncier*, D. 1067-95, (1995) 127 G.O. II, 3793.

6. SOMMET SUR L'ÉCONOMIE ET L'EMPLOI, « La relance de l'emploi au Québec : agir dans la compétitivité et la solidarité », Rapport du Groupe de travail sur l'entreprise et l'emploi (présidé par Jean Coutu), Montréal, octobre 1996, p. 31 à 33 (projet GAIA); Camille CHARRON avait prôné le recours à la « mécanographie » dès 1966 (« L'immobilisme dans notre système d'enregistrement », (1966-67) 69 R. du N. 215, 238).
7. ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1<sup>re</sup> session, 36<sup>e</sup> législature, Commission permanente des institutions, 2 juin 2000, n<sup>o</sup> 82, p. 65 et 66; MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *Réforme de la publicité foncière*, brochure réalisée par l'équipe du « Projet de la réforme de la publicité foncière », 1998; J.-A. POULIOT, « Un projet... bien réel ! », *Entracte*, vol. 7, n<sup>o</sup> 11, 15 novembre 1998, p. 4.
8. J.-P. GAGNÉ, « DMR, Bell Sygma, Archivex et Notarius mettront les registres fonciers sur l'inforoute », *Les Affaires*, 25 janvier 1997, p. 5; D. MARSOLAIS, « Notarius devient un des partenaires du ministère de la Justice pour le projet d'informatisation du *Registre foncier* », *Entracte*, vol. 6, n<sup>o</sup> 2, 15 février 1997, p. 1 et 2.
9. L.Q. 2000, c. 42.
10. Cette implantation s'est déroulée entre les mois d'octobre 2001 et de décembre 2003. Des dispositions transitoires avaient été prévues pour maintenir les anciennes règles de droit en vigueur dans les circonscriptions foncières qui n'avaient pas encore fait l'objet d'une conversion au système informatique.

les<sup>11</sup>, du système informatisé de publicité des droits dans les 73 circonscriptions foncières du Québec. Elle a modifié plusieurs dispositions du Livre neuvième du *Code civil du Québec* de manière à pouvoir instaurer un registre foncier central, tenu sur support informatique, constitué d'autant de « livres fonciers » qu'il y a de circonscriptions foncières<sup>12</sup>. Elle a également permis d'introduire une distinction entre le « bureau de la publicité foncière »<sup>13</sup>, situé à Montréal et dont le responsable est l'« Officier de la publicité foncière »<sup>14</sup>, et les 73 « bureaux de la publicité des droits (BPD) »<sup>15</sup> placés sous la responsabilité d'autant d'« Officiers de la publicité des droits »<sup>16</sup>.

La composition du livre foncier de chacune des circonscriptions foncières est décrite à l'article 2972, alinéa 2 C.c.Q. de même que dans le *Règlement sur la publicité foncière* (R.P.F.)<sup>17</sup>. Tout livre

11. L'administration des bureaux de la publicité des droits, qui relevait du ministère de la Justice, a été transférée au ministère des Ressources naturelles le 5 décembre 2000 (*Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, précitée, note 9, art. 108 et 252). Ce ministère a développé une expertise dans le domaine de la géomatique, notamment en ce qui concerne le cadastre, qui militait en faveur d'un regroupement du registre foncier et de la base de données cadastrales afin de faciliter l'arrimage de leurs plates-formes technologiques. Le ministère de la Justice conserve néanmoins toute autorité en matière d'élaboration, d'application et d'interprétation des règles relatives à la publicité des droits. Pour un aperçu des nombreuses discussions qu'a soulevé ce transfert d'autorité, voir : ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 7, p. 73 à 81 et ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1<sup>re</sup> session, 36<sup>e</sup> législature, Commission permanente des institutions, 12 juin 2000, n<sup>o</sup> 86, p. 1 à 31. Avant le transfert, le ministère des Ressources naturelles gérât près de 80 % des données numériques du gouvernement.
12. Art. 2972 et 2970 C.c.Q. (tel que modifié par L.Q. 2000, c. 42, art. 24 et 21). Avant la réforme, le *Code civil du Québec* prévoyait l'existence d'un registre foncier pour chacune des circonscriptions foncières.
13. Art. 2969 C.c.Q. (tel que modifié par L.Q. 2000, c. 42, art. 20).
14. Art. 2969, al. 1 et 3 C.c.Q. (tel que résultant de L.Q. 2000, c. 42, art. 20).
15. Art. 2971, 2982 et 3012 C.c.Q. (tel que modifiés par L.Q. 2000, c. 42, art. 22, 30 et 47).
16. Art. 3006.1 C.c.Q. Il faut distinguer l'Officier de la publicité des droits en matière foncière, aussi appelé « Officier du bureau de la publicité des droits » (art. 3012 C.c.Q.), de l'Officier de la publicité des droits personnels et réels mobiliers.
17. (2001) 133 G.O. II, 6345; ce règlement (ci-après désigné par le sigle R.P.F.) a été édicté le 9 octobre 2001 de manière à être applicable dans un nombre croissant de circonscriptions foncières jusqu'à l'informatisation de la totalité des bureaux de la publicité des droits le 1<sup>er</sup> décembre 2003. Il est disponible en ligne à l'adresse <[http://www.mrn.gouv.qc.ca/publications/foncier/registre/reglement\\_pub\\_fonc.pdf](http://www.mrn.gouv.qc.ca/publications/foncier/registre/reglement_pub_fonc.pdf)>. Avant le 1<sup>er</sup> décembre 2003, les bureaux n'ayant pas été convertis au registre foncier informatisé étaient régis par le (à suivre...)

foncier est constitué d'un « index des immeubles »<sup>18</sup>, d'un « registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État »<sup>19</sup>, d'un « registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré »<sup>20</sup>, d'un « répertoire des titulaires de droits réels »<sup>21</sup> et d'un « index des noms »<sup>22</sup>. Le plus important de ces instruments est l'index des immeubles. Comme la plupart des répertoires qui composent le livre foncier, l'index des immeubles était auparavant conservé sous une forme papier. Il a subi, au terme du virage informatique, très peu de changements en ce qui a trait à son contenu. Cela s'explique par la volonté du législateur de transférer, dans le registre foncier informatisé, les inscriptions brutes des fiches immobilières existantes. Le programme d'informatisation du système de publicité foncière prévoit, de fait, la conservation, dans la partie « numérisée » du registre foncier, d'une image de chacune des anciennes fiches de l'index des immeubles<sup>23</sup> et de tous les actes publiés postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1974<sup>24</sup>.

(...suite)

*Règlement provisoire sur le registre foncier*, (1993) 125 G.O. II, 8084, tel que modifié par le *Règlement modifiant le Règlement provisoire sur le registre foncier*, (2001) 133 G.O. II, 6359. Une première série de modifications avait été apportée, en 1995, au *Règlement provisoire sur le registre foncier*. Voir : *Règlement modifiant le Règlement provisoire sur le registre foncier*, (1995) 127 G.O. II, 3793.

18. Art. 2972.1 C.c.Q.; art. 4 à 6 R.P.F.

19. Art. 2972.2, al. 1 C.c.Q.; art. 7 à 10 R.P.F.; au sujet de ce registre créé en 1994, voir : M. LESSARD, « Les fiches immobilières tenues sous un numéro d'ordre », (1999) 2 C.P. du N. 3.

20. Art. 2972.2, al. 2 C.c.Q.; art. 11 à 14 R.P.F.

21. Art. 2972.2, al. 3 C.c.Q.; art. 18 à 21 R.P.F.

22. Art. 15 à 17 R.P.F.

23. Art. 6, al. 2, art. 9, al. 2, art. 13, al. 2 et art. 21 R.P.F.; cela représente 9 millions de pages d'index des immeubles ayant dû être converties en images (format TIFF). Une section distincte des fiches informatisées du registre foncier contient donc la reproduction fidèle, sous forme d'image numérique, des anciennes fiches immobilières. Compte tenu de l'impossibilité de pouvoir modifier l'image des fiches ainsi reproduites, un espace a été créé pour recueillir, de manière informatique, les inscriptions, mentions ou indications relatives à ces fiches immobilières numérisées. Au sujet de l'opération de conversion, voir : M. GAGNON, « Le Registre foncier informatisé, votre partenaire d'affaires virtuel », (2002) 28 *Géomatique* 5.

24. Cela représentait 170 millions de pages de contrats à convertir en format TIFF (Tagged Image File Format). Une fois numérisés, les documents papier sont conservés dans un centre d'archivage (art. 3021, par. 6 C.c.Q.) auquel le public n'a pas accès. Les actes plus anciens, c'est-à-dire ceux qui ont été publiés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1974, n'ont pas été numérisés et continuent d'être conservés, sur support papier, dans le bureau de la publicité des droits où ils ont été déposés à l'origine. Il en est de même des anciens plans cadastraux. L'informatisation du registre foncier et sa diffusion dans Internet n'ont donc pas entièrement éliminé les déplacements dans les bureaux de la publicité des droits.

La numérisation des documents anciens constitue une solution différente de celle envisagée au début du projet de réforme et qui reposait sur une épuration des inscriptions au moyen de rapports d'actualisation et d'un report des « droits subsistants »<sup>25</sup>.

En plus de la partie « numérisée » qui donne accès à une image des anciens documents papier, le registre foncier comporte une partie dite « informatisée ». Elle se compose des fiches immobilières sur lesquelles apparaissent toutes les inscriptions faites après l'informatisation d'un livre foncier<sup>26</sup>. Ces fiches sont pourvues d'hyperliens permettant de cliquer sur un numéro d'inscription pour obtenir le contenu intégral d'un contrat à l'écran. Le site <<http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca>> illustre, à l'aide d'exemples<sup>27</sup>, la structure du registre. Il contient également un manuel d'instructions qu'il est possible de télécharger<sup>28</sup> et qui facilite la compréhension des règles de fonctionnement de la publicité foncière.

Le Bureau de la publicité foncière tient un « registre des mentions »<sup>29</sup> qui complète le registre foncier. Défini à l'article 2979.1 C.c.Q., ce registre permet de rendre publiques les mentions que l'officier de la publicité foncière est tenu de faire en rapport avec des actes déjà publiés<sup>30</sup>. Ces mentions résultent, généralement,

25. *Code civil du Québec*, art. 3049. Adopté en 1991, cet article a été abrogé le 9 octobre 2001 (*Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, précitée, note 9, art. 73 et 252; Décret 1066-2001, (2001) 133 G.O. II, 6337).

26. Le registre foncier comporte 73 livres fonciers, c'est-à-dire un livre foncier pour chacune des circonscriptions foncières (art. 2970 C.c.Q.).

27. Les écrans de consultation du registre foncier offrent aux examinateurs de titres une aide contextuelle permettant de comprendre les étapes à suivre pour obtenir les informations relatives aux droits touchant un immeuble. Cette aide peut être obtenue grâce à des hyperliens accessibles dans la barre de menu (bande bleue) de chacune des pages consultées lors d'une recherche.

28. DIRECTION GÉNÉRALE DU REGISTRE FONCIER, *Transiger à distance avec le Registre foncier*, manuel d'instructions, ministère des Ressources naturelles, Québec, octobre 2001. Ce manuel d'instructions, qui peut être téléchargé gratuitement à l'adresse <[http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/fr/gen/pf\\_assistance.shtm](http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/fr/gen/pf_assistance.shtm)>, expose, de manière détaillée, les règles relatives à la présentation à distance des documents pour inscription au registre foncier informatisé. Il montre également comment consulter et commander, en ligne, une copie des documents et registres qui composent le registre foncier du Québec.

29. Art. 2969, al. 1 et 2979.1 C.c.Q.; art. 22 et 23 R.P.F.

30. Avant l'informatisation du registre foncier, ces mentions étaient faites par l'officier dans la marge des actes publiés. La marge papier a donc fait place à une marge virtuelle que l'on appelle registre des mentions.

d'une radiation<sup>31</sup>, d'une subrogation, d'une cession de créance ou du renouvellement de la publicité d'un droit<sup>32</sup>. Des hyperliens permettent un passage facile et rapide du registre foncier au registre des mentions<sup>33</sup>. Par ailleurs, l'ancien « registre complémentaire des mentions », qui contient les annotations que le manque d'espace empêchait d'inscrire en marge des actes conservés sur support papier, a été numérisé et peut être consulté en ligne. Enfin, un « livre de présentation »<sup>34</sup> et un « répertoire des adresses »<sup>35</sup> s'ajoutent au registre foncier. Les circonscriptions foncières de Montréal et de Laval disposent, en plus, d'un « registre complémentaire de l'index des noms microfilmé ou microfiché »<sup>36</sup> tenu sur un support papier plutôt qu'informatique<sup>37</sup>.

Les réquisitions d'inscription peuvent être acheminées au registre foncier par voie électronique<sup>38</sup>. Les modalités de transfert sont prévues au *Règlement sur la publicité foncière*<sup>39</sup>. La transmission de documents par voie électronique nécessite l'acquisition d'un logiciel destiné à communiquer en toute sécurité avec le registre foncier<sup>40</sup> de même que l'utilisation de clés et de certificats de signature et de chiffrement émis par la Chambre des notaires du Québec qui agit comme autorité publique de certification<sup>41</sup>. La procédure d'inscription se déroule en plusieurs étapes. Tout d'abord, les praticiens du droit préparent leurs actes de vente et d'hypothèque à partir d'un logiciel de traitement de texte (Microsoft Word). Ils recueillent ensuite la signature de leurs clients sur la version papier du document qu'ils conservent dans leur greffe. L'opération

31. Art. 3057 C.c.Q.; art. 61 R.P.F.

32. Art. 3014 C.c.Q. Voir également 3014.1 C.c.Q.

33. Art. 3057.2 C.c.Q.

34. Art. 2945 et 3006.1 C.c.Q.; art. 24 et 25 R.P.F.

35. Art. 3017, 3022 et 3023 C.c.Q.; art. 26 et 27 R.P.F.

36. Art. 28 à 30 R.P.F.

37. Art. 2 R.P.F.

38. Art. 2982 C.c.Q.

39. Précité, note 17.

40. Il s'agit du logiciel Entrust Entelligence; DIRECTION GÉNÉRALE DU REGISTRE FONCIER, *op. cit.*, note 28, p. 12 à 14.

41. La Chambre des notaires est un prestataire de services de certification agréé par le Conseil du trésor; art. 83 R.P.F. et annexe intitulée « conditions minimales de délivrance et d'archivage de bclés et de certificats de signature et de chiffrement »; *Loi sur les bureaux de la publicité des droits*, L.R.Q., c. B-9, art. 5.1; *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, précitée, note 9, art. 249; au sujet de l'infrastructure à clés publiques de la profession notariale, voir : <[http://www.notarius.com/site-Notarius/signature\\_num/infrastructure.html](http://www.notarius.com/site-Notarius/signature_num/infrastructure.html)>.

suivante consiste à convertir la copie du contrat, créé en format Word, en format XML à l'aide d'un logiciel<sup>42</sup> dont la convivialité reste à améliorer<sup>43</sup>. En plus de permettre la transmission de textes au registre foncier<sup>44</sup>, le logiciel aide les juristes à insérer des balises informatiques dans les documents préalablement à leur envoi. Ces balises rendent possible, par la suite, l'inscription automatique des actes dans les répertoires du registre foncier puisqu'elles codent les informations qui doivent y figurer (date, nom des parties, numéro de lot, etc.)<sup>45</sup>. Il demeure néanmoins permis de continuer de requérir l'inscription d'actes sur support papier<sup>46</sup>. Il suffit de les présenter au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble<sup>47</sup>. Après avoir été numérotés<sup>48</sup>, les actes sont alors numérisés par le personnel du bureau<sup>49</sup> afin de pouvoir être acheminés électroniquement à un centre d'opération où ils sont ensuite traités pour être inscrits dans le registre foncier<sup>50</sup>. Quelle que soit l'option choisie, un état certifié est remis au requérant au terme du processus d'inscription afin de confirmer que l'opération a bien été effectuée<sup>51</sup>. À moyen terme, il ne devrait pas s'écouler plus de quatre heures entre l'ache-

---

42. Au sujet des logiciels conçus pour répondre aux besoins du registre foncier, voir <<http://www.logicielsipp.qc.ca/sirf.html>>, <<http://www.filinformatique.com/>> ainsi que DIRECTION GÉNÉRALE DU REGISTRE FONCIER, *op. cit.*, note 28, p. 12 à 14.

43. M. BOURASSA, « L'informatisation du Registre foncier : une opération de 90 millions », *Les Affaires*, 20 avril 2002, p. 49.

44. La transmission de documents sous forme d'images (formats .tif, .bmp, .gif ou .pdf) exigerait plus d'espace de stockage que le format XML et ne permettrait pas le traitement automatique des demandes. Elle n'a donc pas été retenue pour les réquisitions d'inscription que les juristes acheminent par Internet.

45. Art. 2934.1 C.c.Q.; art. 5, 8, 12, 57 et 58 R.P.F.

46. La forme des documents présentés doit respecter les exigences énoncées aux articles 31 à 36 du *Règlement sur la publicité foncière*, précité, note 17. Ces exigences sont un peu moins strictes que celles qui étaient en vigueur avant l'informatisation du registre foncier. Un peu plus de 90 % des actes publiés au registre foncier informatisé ont été déposés sur support papier, plutôt qu'électroniquement, dans un bureau de la publicité des droits. Le ministère des Ressources naturelles souhaiterait que cette proportion soit réduite à 20 % d'ici la fin de l'année 2006 et compte faire la promotion de la transmission des réquisitions d'inscription par voie électronique pour atteindre cet objectif.

47. Art. 2982 C.c.Q.

48. Art. 55 et 91 R.P.F.

49. Art. 3006.1 C.c.Q.; après avoir été numérisée, la copie papier de l'acte est remise au requérant; ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1<sup>re</sup> session, 36<sup>e</sup> législature, Commission permanente des institutions, 13 juin 2000, n° 87, p. 57 à 59.

50. Art. 3006.1 C.c.Q.

51. Art. 3011 C.c.Q.

minement d'un acte au registre foncier et l'émission d'un état certifié d'inscription.

### 1.2 La rénovation cadastrale

Dans son rapport déposé à l'Assemblée nationale en 1978, l'Office de révision du Code civil (O.R.C.C.) avait suggéré que « la modernisation technique des bureaux d'enregistrement s'accompagne d'une réforme parallèle du cadastre pour assurer une parfaite harmonie des deux services »<sup>52</sup>. Réclamée depuis longtemps par les praticiens<sup>53</sup>, une rénovation cadastrale s'imposait d'emblée. En effet, les plans cadastraux n'avaient pas tardé, dès les premières années suivant le début de leur confection commencée vers 1866, à cesser de représenter l'état réel du morcellement des lots originaires. Cela était dû au fait que plusieurs milliers de parcelles avaient été morcelées par titre sans pour autant avoir fait l'objet d'un plan de subdivision qui aurait permis d'en faire des lots distincts. Ce laisser-aller eut rapidement des conséquences sur la tenue de l'index des immeubles. En effet, plusieurs chaînes de titres, qui se rapportaient à des parties d'un même lot, apparaissaient de plus en plus souvent sur un seul feuillet de l'index des immeubles<sup>54</sup>.

La *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*<sup>55</sup>, adoptée en 1985, a marqué l'intention du législateur québécois de suivre les recommandations de l'O.R.C.C. et de faire en sorte que le cadastre

52. OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *Rapport sur le Code civil du Québec*, vol. 2, t. 2, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1978, p. 944.

53. G.-M. GIROUX, « La publicité foncière », (1935-36) 38 R. du N. 396, 450-455 et 494-497; L.-A. BRUNELLE, « Lois d'enregistrement », (1936-37) 39 R. du N. 558; C. CHARRON, « L'immobilisme dans notre système d'enregistrement », *loc. cit.*, note 6, p. 236; C. CHARRON, « La publicité foncière au Québec, qualités et défauts », (1971-72) 74 R. du N. 251, 273-274; P. LACHANCE, « Réflexions sur la mise à jour et la révision cadastrale », (1971-72) 74 R. du N. 469.

54. J.-A. HERVIEUX, *Observations et commentaires sur les titres XVII & XVIII du Code civil du Bas Canada contenant la loi des privilèges et hypothèques et celle de l'enregistrement des droits réels*, Montréal, Beauchemin & Valois, 1870, p. 144 à 146; L. BÉLANGER, « De l'enregistrement des droits réels », (1898) 4 R.L.n.s. 241, 245 et 246; V. MORIN, « Défaillances du cadastre », (1903-04) 6 R. du N. 258, 260; J.-E. ROY, « Les défauts des cadastres », (1909-10) 12 R. du N. 278, 280; J. SIROIS, « Subdivision des lots cadastraux », (1912-13) 15 R. du N. 171, 172.

55. L.Q. 1985, c. 22 (maintenant L.R.Q., c. R-3.1); J.-F. DELAGE et al., « La rénovation cadastrale », *R.D.*, Titres immobiliers II, Doctrine, Document 6<sup>e</sup>; A. BÉLANGER, « Examen critique de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* », (1986) 2 C.P. du N. 499.

transmette une image parfaitement à jour du morcellement du territoire. La loi de 1985 ne permettait cependant pas de statuer sur des cas d'occupation non conforme aux titres. Cette lacune avait pour effet de retarder considérablement le processus de réalisation des plans rénovés, en plus d'obliger les propriétaires touchés par ce genre de problème à entreprendre d'onéreuses procédures de correction<sup>56</sup>. Un moratoire, instauré en 1991, permit de réévaluer le programme de rénovation cadastrale et de trouver une solution aux problèmes de discordance entre l'occupation effective du sol et les désignations contenues dans les titres de propriété<sup>57</sup>. La relance du programme de rénovation cadastrale fut annoncée en 1992, peu de temps après la sanction du *Code civil du Québec*, à l'occasion de l'adoption de la *Loi modifiant la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois et d'autres dispositions législatives*<sup>58</sup>. Le ministère des Ressources naturelles put alors commencer à octroyer des contrats de rénovation cadastrale à des firmes d'arpenteurs-géomètres assujetties, pour la réalisation de leur mandat, à des normes édictées par la Direction générale du cadastre<sup>59</sup>. Le premier plan cadastral de rénovation a été officialisé le 25 avril 1996. Depuis cette date, plus du tiers des 3,7 millions de lots que compte le Québec a été rénové<sup>60</sup>.

56. A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 55, p. 514 et 519; L. PINEAULT, « Le cadastre et son contexte », (1986) *C.P. du N.* 485, 493; VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, *Rapport à l'Assemblée nationale*, année financière terminée le 31 mars 1989, p. 109; N. LANGEVIN, *Les difficultés de la mise en œuvre du programme de réforme cadastrale de 1985*, mémoire de maîtrise, Québec, Faculté des études supérieures, Université Laval, 1994, p. 60, 82, 83, 114; ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 2<sup>e</sup> session, 34<sup>e</sup> législature, 16 juin 1992, n<sup>o</sup> 38, p. 2477 et 2478.

57. Cette solution, sur laquelle nous reviendrons plus loin, est exposée à l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.R.Q., c. R-3.1.

58. L.Q. 1992, c. 29; M. ZACCARDELLI, *La rénovation cadastrale*, R.D./N.S., « Titres immobiliers », Doctrine, Document 1, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 1999.

59. *Loi sur le cadastre*, L.R.Q., c. C-1, art. 2; DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, ministère des Ressources naturelles, Québec. Les modifications apportées à ces instructions en 1999 ont contribué à augmenter la précision du cadastre et à accroître les contrôles de qualité pour les mandats de rénovation octroyés à compter de mars 1999. Les normes ont évolué depuis la première version adoptée en 1996. La version 5.0, préparée en 2001, est la plus récente et peut être consultée en ligne à l'adresse <<http://cadastre.mrn.gouv.qc.ca/produits-services/exemples/instrmandatv5.pdf>>.

60. Les lots qui avaient fait l'objet d'une rénovation cadastrale entre 1985 et l'imposition du moratoire de 1991 sont appelés à être rénovés de nouveau. Pour plus de détails sur le déroulement et la planification de la rénovation cadastrale, consulter : <<http://mrn.gouv.qc.ca/foncier/cadastre/>>.

Le principal objectif du programme de rénovation cadastrale est, sans conteste, l'abandon du mode de désignation des immeubles par référence à des parties de lot<sup>61</sup>. En territoire rénové, « le numéro donné à un lot est sa seule désignation »<sup>62</sup>. Ce numéro comporte sept chiffres attribués sans égard à la région dans laquelle un lot se trouve. En effet, chacun des lots rénovés fait partie d'un cadastre, appelé « cadastre du Québec », destiné à couvrir, à terme, l'ensemble du territoire concédé par l'État. Contrairement à ce que pourraient laisser croire les articles 3032 et 3054 C.c.Q., il demeure néanmoins possible de publier des actes qui font référence à une partie d'un lot rénové, à la condition toutefois, comme l'indique l'article 3030 C.c.Q., que ces actes portent sur des démembrements de la propriété ou sur des droits réels accessoires plutôt que sur un « droit de propriété »<sup>63</sup>. En territoire rénové, aucun transfert du droit de propriété ou aucun acte créant une modalité du droit de propriété ne peut donc porter sur une partie de lot; tout morcellement rend nécessaire la confection de plans parcellaires qui donneront naissance à des lots distincts<sup>64</sup>.

La *Loi sur le cadastre*<sup>65</sup> prévoit que la rénovation conduit à la confection non seulement d'une version écrite mais également d'un exemplaire informatique du plan cadastral. Cet exemplaire, qui prévaut sur la version écrite en cas de divergence<sup>66</sup>, « est mis à jour régulièrement au moyen de la compilation de toutes les données relatives à un plan et à ses modifications »<sup>67</sup>. En d'autres termes, le

61. Art. 3032 et 3033 C.c.Q.; *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, précitée, note 57, art. 9; M. ZACCARDELLI, *loc. cit.*, note 58, par. 1 et 2; J.-M. AUDET, *La désignation*, R.D./N.S., « Titres immobiliers », Doctrine, Document 3, par. 2; A. BÉLANGER, *loc. cit.*, note 55, par. 42 et 67; J.-F. DELAGE et al., *loc. cit.*, note 55, par. 1, 9 et 10.

62. Art. 3032 C.c.Q.; en territoire non rénové, la règle est différente : *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57, art. 155(4.1).

63. ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1<sup>re</sup> session, 34<sup>e</sup> législature, Sous-commission des institutions, 27 novembre 1991, n<sup>o</sup> 26, SCI-1060; M. ZACCARDELLI, *loc. cit.*, note 58, par. 122 à 130; les articles 3036 et 3037 C.c.Q. indiquent de quelle manière les parties d'un lot rénové doivent être décrites. Ne sont admises ni les désignations faisant abstraction des mesures, ni celles dans lesquelles les cocontractants se contentent de décrire une parcelle au moyen d'une énumération de toutes celles d'un lot entier déjà cédées. Enfin, les lots adjacents servant à circonscrire la partie d'un lot rénové doivent être signalés par référence à leur numéro cadastral plutôt qu'au nom de leur propriétaire actuel.

64. Art. 3043, al. 1 et 4 C.c.Q.; art. 3054, 3028, al. 1.

65. L.R.Q., c. C-1, art. 21.3.

66. *Ibid.*, art. 21.3, al. 3.

67. *Ibid.*, art. 21.3, al. 2.

ministère des Ressources naturelles prépare, en territoire rénové, une compilation cadastrale qui montre, sur un document appelé « plan global », le résultat de l'intégration des plans parcellaires aux plans de rénovation. Le cadastre, pierre angulaire du système de publicité foncière, profite donc d'une mise à jour permanente<sup>68</sup>. Le registre foncier informatisé permet, au moyen d'un hyperlien, d'avoir accès à la représentation cadastrale d'un lot et de ceux qui l'entourent. Par ailleurs, le site Internet *Infolot*, développé par le ministère des Ressources naturelles, permet, moyennant des frais minimes, de consulter la base de données cadastrales de manière plus exhaustive que ne l'autorise le registre foncier<sup>69</sup>. Les données accessibles à partir du registre foncier ou d'*Infolot* sont mises à jour quotidiennement. Les plans déposés avant la rénovation cadastrale n'ont cependant pas été numérisés. Ils continuent d'être archivés dans le bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière dans laquelle les immeubles visés sont situés<sup>70</sup>. On ne peut les consulter par ordinateur.

Le cadastre rénové n'a pas la force d'un bornage et ne peut servir à délimiter les biens fonds<sup>71</sup>. La rénovation ne modifie aucunement la vocation du cadastre de 1860, lequel « n'avait pas pour but de modifier les limites des propriétés et, de ce fait, ne changeait pas les droits des individus [mais était] en quelque sorte le témoin du morcellement existant à une date déterminée »<sup>72</sup>. Le cadastre du Québec n'est donc pas le résultat d'un bornage mais plutôt celui de l'analyse foncière d'un arpenteur-géomètre.

68. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, précitée, note 57, art. 49 (ajoutant un article 21.6 à la *Loi sur le cadastre*, précitée, note 65); C. GIROUX, « Les tenants et aboutissants de la réforme cadastrale », *Arpenteur-Géomètre*, vol. 21, n° 1, mai 1994, 7, p. 8.

69. La base de données est localisée à l'adresse <www.infolot.mrn.gouv.qc.ca>; M. MORNEAU, « *Infolot*, le plan du cadastre du Québec sur l'inforoute », *Géomatique*, vol. 28, n° 3, octobre 2001, p. 5.

70. Art. 3027, al. 3 C.c.Q.

71. DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la présentation des documents cadastraux dans le cadastre du Québec*, version 5.0, ministère des Ressources naturelles, Québec, 2001, p. 5 : le cadastre « n'enlève ni ne confère aucun droit de propriété »; DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, « Le cadastre québécois : un instrument de représentation du morcellement... non de délimitation », dans *La réforme du cadastre, un bon terrain d'entente*, dépliant, juin 1993.

72. L. PINEAULT, *loc. cit.*, note 56, p. 488 et 493; *Forcier c. Bélanger*, (1907) 16 B.R. 289; *McLennan c. The Nova Scotia & Coal Co.*, (1909) 18 B.R. 317; Département des Terres de la Couronne, *Instructions générales concernant le cadastrage des cités, villes, paroisses, cantons et villages incorporés de la Province de Québec*, Québec, 1880 (env.), préambule.

Cette analyse représente l'opinion professionnelle de l'arpenteur chargé, par le ministère des Ressources naturelles, de rénover des lots situés dans un secteur déterminé. L'importance du cadastre comme mode de représentation des immeubles peut, toutefois, avoir pour effet de contraindre des propriétaires à entreprendre des démarches pour faire modifier le plan cadastral lorsque l'analyse foncière du rénovateur semble erronée.

Le cadastre du Québec ne rapporte pas toujours intégralement les dimensions des immeubles mentionnées dans les titres publiés au registre foncier. Il arrive fréquemment que les arpenteurs-géomètres qui rénovent le cadastre doivent ajuster les mesures inscrites dans les titres parce qu'elles ne concordent pas exactement avec l'espace physique disponible sur le terrain. Le processus d'ajustement des mesures n'est pas seulement une opération technique mais un procédé qui comporte des appréciations personnelles et qui donne lieu à une opinion professionnelle pouvant faire parfois l'objet de contestations. C'est la raison pour laquelle l'article 3027 C.c.Q. dispose que la présomption d'exactitude des limites, des mesures et de la contenance indiquées sur des plans cadastraux est réfragable.

La personne qui considère que le projet de plan cadastral, dévoilé lors d'une séance de consultation des propriétaires, ne représente pas correctement sa propriété<sup>73</sup> peut demander au ministère des Ressources naturelles que le plan cadastral soit corrigé aux frais du rénovateur, conformément à ce que prévoit le troisième alinéa de l'article 3043 C.c.Q.<sup>74</sup>. Aucun ajustement ne sera cependant apporté aux dimensions des parcelles si les écarts constatés entre les mesures provenant des diverses sources de documentation et la situation des lieux sont inférieurs aux critères du principe de qualité métrique de représentation établis dans les instructions émanant du ministère<sup>75</sup>. Lorsque le problème dénoncé

---

73. Ce serait, par exemple, le cas si des terrains adjacents avaient été regroupés par le rénovateur malgré le fait qu'ils étaient grevés d'hypothèques en faveur de créanciers différents.

74. DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *op. cit.*, note 71, p. 15 et 50.

75. La qualité d'une mesure est déterminée en fonction d'une tolérance graphique de 0,21m pour une échelle de 1:1 000 et de 0,42m pour une échelle de 1:2 000. Aucun ajustement n'est apporté aux dimensions des parcelles montrées sur le plan de rénovation cadastrale si les écarts constatés avec la situation des lieux sont inférieurs à la tolérance graphique. Voir : DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *op. cit.*, note 71, p. 27 à 29.

par un propriétaire ne résulte pas d'une erreur mais s'avère plutôt la conséquence de l'analyse foncière et de l'opinion professionnelle de l'arpenteur-géomètre, la Direction de l'enregistrement cadastral lui transmet une copie de la demande de correction afin qu'il détermine s'il y a lieu de procéder à une modification cadastrale. Les questions d'interprétation ne sont pas tranchées par le ministère. Si le rénovateur demeure convaincu d'avoir agi dans le respect des règles de l'art, le propriétaire disposera de deux choix : tenter une action pour faire reconnaître sa faute et le forcer à corriger le cadastre, ou avoir recours aux services d'un arpenteur-géomètre et déboursier la somme nécessaire pour tenter de modifier le plan cadastral<sup>76</sup>. Puisque la modification de la limite d'un immeuble requiert non seulement l'accord du propriétaire mais également la signature préalable de toutes les personnes dont les lots seront touchés par l'opération cadastrale<sup>77</sup>, il est facile d'imaginer des situations où l'opposition des voisins, voire des arrière-voisins concernés par l'« effet domino », sera suffisante pour rendre toute correction impossible. Un bornage judiciaire constituera une solution ultime en cas de désaccord entre voisins.

La nécessité de trouver une solution aux problèmes de discordance entre l'occupation et les titres de propriété a conduit à l'adoption de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*<sup>78</sup> et à la levée du moratoire imposé, en 1991, au programme de rénovation cadastrale de 1985<sup>79</sup>. L'article 19.2 apporte une solution pratique aux problèmes de discordance lorsqu'un propriétaire et ses voisins s'accommodent de la solution retenue par l'arpenteur-géomètre qui a réalisé la rénovation cadastrale<sup>80</sup>. Cet article établit une présomption de concordance entre une situation de fait (le lot occupé par le propriétaire et montré sur le plan de rénovation cadastrale) et une situation de droit (le lot mentionné dans le titre du propriétaire)<sup>81</sup>. Il dispense donc, dans

76. Art. 3043, al. 1 C.c.Q.

77. DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la présentation des documents cadastraux relatifs à la mise à jour du cadastre du Québec*, version 2.0, ministère des Ressources naturelles, Québec, 2003, p. 17.1.

78. L.R.Q., c. R-3.1; voir *supra*, note 58.

79. ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 2<sup>e</sup> session, 34<sup>e</sup> législature (Québec), 16 juin 1992, 2478.

80. Cependant, en l'absence d'accord entre les personnes intéressées, l'article 19.2 ne confère ou ne fait perdre aucun droit au propriétaire qui constate, sur le plan, une erreur concernant son lot.

81. M. ZACCARDELLI, *loc. cit.*, note 58, par. 172; voir également F. BROCHU, « La rénovation cadastrale et la pratique notariale », *Entracte*, vol. 12, n<sup>o</sup> 5, 15 mai 2003, p. 6-7.

certaines circonstances, le propriétaire d'un lot rénové de l'obligation d'obtenir un avis cadastral ou un acte qui viendrait corriger une désignation erronée ou imprécise dans son titre. La présomption simple de concordance de l'article 19.2, qui prévoit notamment que « la description contenue dans [l]e titre n'a pas à être corrigée », protégera d'autant mieux un propriétaire qu'elle sera difficile à renverser lorsque ce dernier peut éventuellement confirmer son titre au moyen de la prescription acquisitive<sup>82</sup>. L'article 19.2 a donc pour effet de rendre acceptables certains actes conclus antérieurement à la rénovation cadastrale en dispensant le notaire de corriger les désignations erronées qu'ils contiennent<sup>83</sup>. Les actes contenant ce genre de désignations ne bénéficient évidemment de la protection offerte par l'article 19.2 que dans la mesure où l'examineur de titres considère que la présomption de concordance entre le titre et le cadastre rénové ne risque pas d'être renversée. Dans le cas contraire, il demeure nécessaire d'obtenir un acte de correction pour donner plus de force à la présomption de l'article 19.2. Les examineurs de titres doivent donc continuer de contrôler les désignations contenues dans les actes publiés antérieurement à la rénovation cadastrale. Cet exercice permet d'obtenir l'assurance que les acquéreurs successifs d'une parcelle ayant donné naissance à un lot rénové ont constamment été titulaires d'un droit de propriété sur celle-ci. En cas de doute sur la validité de la chaîne de titres, des actes de correction doivent être préparés de manière à empêcher toute tentative future de renversement, par un tiers, de la présomption de concordance édictée à l'article 19.2. L'obtention d'un certificat de localisation qui respecte les normes entrées en vigueur en octobre 2002<sup>84</sup> est aujourd'hui essentielle pour pouvoir effectuer un examen de titres complet sur un lot rénové<sup>85</sup>.

---

82. M. ZACCARDELLI, *loc. cit.*, note 58, par. 182.

83. C'est le cas, par exemple, de la « désignation par l'emploi d'un mauvais numéro mais qui existe », de la « désignation par l'emploi d'un numéro de subdivision, avant le dépôt de la subdivision », de la « désignation par l'emploi d'un numéro de subdivision jamais déposée » et de la « désignation coulissante ou insuffisante »; J. GAGNON, *L'examen des titres immobiliers*, 2<sup>e</sup> éd., Sherbrooke, Éd. Quid Juris, 1994, p. 156, 158 et 162 et s. M<sup>e</sup> Gagnon ne fait pas référence à la présomption de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, précitée, note 57, dans la partie de son ouvrage qui traite de la désignation cadastrale.

84. *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, R.R.Q., c. A-23, r. 7.1.

85. F. BROCHU, *loc. cit.*, note 81.

La modernisation des infrastructures sur lesquelles repose le système québécois de publicité foncière, c'est-à-dire principalement le cadastre et le registre foncier, a nécessité des investissements financiers importants en plus de mobiliser de nombreuses ressources au sein de la fonction publique et de l'entreprise privée. Le retour sur cet investissement paraît, malheureusement, assez faible lorsqu'on délaisse les aspects techniques<sup>86</sup> pour dresser un bilan de la situation juridique.

## **2. Le maintien du rôle traditionnel de la publicité foncière**

Les effets juridiques de la publicité des droits ne correspondent pas, dix ans après l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, à la révolution annoncée par le législateur au cours des étapes qui ont conduit à la nouvelle codification. En succombant aux sirènes de la technologie, le législateur a délaissé la réforme du système de publicité foncière souhaitée par des générations de juristes. Cela a notamment pour conséquence de rendre l'assurance-titre attrayante et de maintenir le haut niveau de responsabilité des notaires qui œuvrent en droit immobilier.

### **2.1 Les effets limités des inscriptions au registre foncier**

Les membres de l'Office de révision du Code civil considéraient important, dans leur rapport déposé en 1978, de modifier les principes directeurs de la publicité des droits afin que « toute personne puisse se fier aux registres tels qu'ils apparaissent à un moment donné, en pouvant croire que ce qui y est inscrit est vrai »<sup>87</sup>. Le législateur donna suite à ces recommandations lors de l'adoption, en 1991, du *Code civil du Québec* qui conférait une force probante aux droits publiés au registre foncier<sup>88</sup>. En pratique, les

---

86. La firme DRM Conseil a obtenu, en avril 2002, un prix canadien du meilleur projet informatique de l'année pour avoir développé une solution permettant le transfert de 180 millions de pages de documents papier dans le registre foncier informatisé. Ce registre sert de carte de visite pour proposer des projets de géomatisation à l'étranger. Les objectifs fixés lors du *Sommet sur l'économie et l'emploi* de 1996 (*supra*, note 6) ont vraisemblablement été atteints.

87. OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *op. cit.*, note 52, p. 942.

88. Le *Code civil du Québec* est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1994, à l'exception des dispositions concernant le nouveau rôle de la publicité foncière. Au sujet des modifications législatives apportées au système d'enregistrement des droits, voir : F. BROCHU, « Les nouveaux effets de la publicité foncière : du rêve à la réalité ? », (1999) 40 *C. de D.* 267, 278 et s.

règles nouvelles devaient avoir pour conséquence de rendre inutiles, à moyen terme, les examens de titres qui précédaient chaque transfert de droit portant sur un immeuble. Le remplacement d'un système de publicité documentaire, dans lequel les registres font référence à des *actes*, par un système d'inscription de *droits*, inspiré du système Torrens, était donc destiné à simplifier le processus de recherche et de confirmation de la validité des titres. Cependant, en raison de l'anticipation de certains problèmes de conversion<sup>89</sup>, les dispositions novatrices introduites dans le Code civil furent abrogées en octobre 2001<sup>90</sup>. Seul le projet d'informatisation fut conservé<sup>91</sup>. En d'autres mots, le Québec a choisi de délaissier la réforme des effets juridiques de la publicité foncière pour ne consacrer ses ressources<sup>92</sup> qu'aux aspects technologiques annoncés en 1991, c'est-à-dire l'inscription et la consultation des actes par voie électronique<sup>93</sup>. Il en résulte que les inscriptions au registre foncier continuent, dix ans après l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, d'avoir des effets limités comparativement à la situation qui prévaut dans d'autres pays.

- 
89. Le passage d'un « système d'enregistrement » à un système de type Torrens a toujours été perçu comme un casse-tête juridico-financier qui a empêché de conduire à une réforme sérieuse de la publicité foncière, que ce soit au Québec ou aux États-Unis. Alors que les compagnies d'assurance-titre exercent, depuis longtemps, un puissant lobby anti-Torrens chez nos voisins du sud (D.A. WHITMAN, « Digital Recording of Real Estate Conveyances », (1999) 32 *John Marshall Law Review* 227, 232), elles n'ont joué aucun rôle significatif au Québec en raison de leur présence très discrète. C'est plutôt la question de la prise en charge des coûts relatifs à la conversion des titres de propriété et les difficultés liées à la responsabilité professionnelle qui ont posé problème. Voir notamment : F. BROCHU, *loc. cit.*, note 88, p. 316 à 321; F. BROCHU, « L'informatisation de la publicité foncière », (2001) 2 *C.P. du N.* 113, 121 à 126, D.-C. LAMONTAGNE, *La publicité des droits*, 3<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 124 et *Rapport du groupe de travail sur la publicité foncière* (présidé par J. Auger), ministère de la Justice, 3 décembre 1996, p. 27 et 28.
90. *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, précitée, note, art. 15, 19, 73 et 252; Décret 1066-2001, (2001) 133 *G.O.* II, 6337.
91. ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1<sup>re</sup> session, 36<sup>e</sup> législature, 17 mai 2000, n<sup>o</sup> 108, p. 5965.
92. Le budget de la réforme de la publicité foncière est de 90 millions de dollars; ASSEMBLÉE NATIONALE, *loc. cit.*, note 7, p. 65 et 66; le financement de la réforme repose sur un rajustement à la hausse du tarif applicable à la consultation et à l'inscription des droits. La politique tarifaire a été conçue pour encourager le public à consulter les registres à partir d'ordinateurs personnels plutôt qu'à l'aide de ceux disponibles dans les 73 bureaux de la publicité des droits.
93. G. HARVEY, « La réforme de la publicité foncière », (2000) 1 *C.P. du N.* 3; M. GAGNON, « Registre foncier informatisé : pour faciliter le travail de tous les clients », *Géomatique*, vol. 26, n<sup>o</sup> 5, février 2000, p. 6.

Les articles 1385, 1453, 1455 et 2941 C.c.Q. disposent que le transfert des droits réels intervient sans qu'il ne soit nécessaire de recourir à la publicité foncière. Comme c'était le cas sous l'ancien code, le système de publicité des droits réels immobiliers constitue essentiellement un moyen de rendre les conventions opposables aux tiers<sup>94</sup>.

L'article 2943 C.c.Q. édicte que les droits inscrits sur le registre foncier sont « présumés connus » de la personne qui acquiert ou qui publie un droit<sup>95</sup>. Cette présomption ne peut être invoquée à l'avantage d'un vendeur qui aurait omis de déclarer l'existence d'une hypothèque à l'acquéreur de son immeuble. En effet, l'article 1723, alinéa 2 C.c.Q. oblige le vendeur à purger le bien des hypothèques qui le grèvent, y compris lorsqu'elles étaient publiées au registre foncier, à moins d'une entente conclue avec l'acquéreur. Par ailleurs, les servitudes ou autres droits réels immobiliers devraient toujours être dénoncés par le propriétaire au moment d'une vente. Bien que le vendeur puisse être protégé par la présomption de l'article 2943 C.c.Q. voulant que l'acquéreur connaissait les droits publiés, ce dernier conserve la possibilité de renverser la présomption en invoquant, par exemple, qu'il s'était fié à des informations incomplètes ou à un rapport déficient de son notaire avant de conclure l'acte d'achat<sup>96</sup>. De plus, l'article 2943 C.c.Q. ne protège aucunement un vendeur pendant la phase pré-contractuelle. Un promettant-acquéreur pourrait ainsi demander l'annulation d'une promesse d'achat après avoir appris l'existence d'une servitude qui était pourtant publiée au registre foncier avant le début des pourparlers<sup>97</sup>.

---

94. Art. 2941 C.c.Q.

95. La distinction entre les termes « présumé » et « réputé » est exposée à l'article 2847, al. 2 C.c.Q.

96. Comme l'indiquait la Cour d'appel dans la décision *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc.*, [2002] R.J.Q. 1623 (C.A.), par. 32, « [a]bstraction faite de la règle particulière applicable aux hypothèques, le vendeur d'immeuble, qui ne déclare pas une charge, engage sa responsabilité envers l'acheteur lorsque celui-ci est dans une position où il peut repousser la présomption découlant d'une inscription au registre approprié »; D.-C. LAMONTAGNE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 1 (les principaux contrats : la vente, le louage, la société et le mandat), Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1999, par. 181 à 192.

97. *Espaces logiques, Promotion immobilière inc. c. Ventes et distribution nationales inc.*, [2001] R.D.I. 344 (C.S.), par. 42 à 45.

La présomption de connaissance des droits publiés au registre foncier, prévue à l'article 2943 C.c.Q., n'a pas pour effet d'interrompre la prescription acquisitive<sup>98</sup>. Il demeure donc possible, comme c'était le cas sous le régime de l'ancien code, de faire jouer la prescription pour corriger les vices d'un titre publié ou pour acquérir un droit aux détriments d'un propriétaire inscrit qui aurait négligé de poser des actes de possession. Le mécanisme de la préinscription, énoncé à l'article 2966 C.c.Q., complète l'article 2943 C.c.Q. Il autorise la publication d'une demande en justice<sup>99</sup> de façon à rendre opposable, rétroactivement à la date d'inscription de la demande, un droit réel dont l'existence sera éventuellement reconnue par un jugement, à la condition que ce dernier soit publié<sup>100</sup>.

La présomption simple de connaissance des droits inscrits au registre foncier, édictée à l'article 2943 C.c.Q., sert de base à l'article 2946 C.c.Q. qui constitue l'une des principales raisons d'être du système de publicité foncière. À l'instar des articles 2089 et 2098, alinéa 2 C.c.B.C., l'article 2946 C.c.Q. confère à la publicité le pouvoir de régler les conflits qui surviennent entre les ayants cause d'un même auteur, en accordant une préférence à l'acquéreur qui a fait inscrire son droit le premier<sup>101</sup>. Un droit réel immobilier cédé à un acquéreur à titre onéreux ou à titre gratuit est ainsi opposable, à partir du moment où il a été inscrit, à toutes les personnes ayant précédemment acquis, du même auteur, le même droit ou un droit concurrent et qui ne se sont pas prévaluées de la protection qu'aurait pu leur offrir la formalité de la publicité. L'article 2963 C.c.Q., qui participe du même principe que l'article 2946 C.c.Q. et qui reprend assez fidèlement les termes de l'ancien article 2085 C.c.B.C.<sup>102</sup>, dispose en effet que « l'avis donné ou la connaissance acquise d'un droit non publié ne supplée jamais le défaut de publicité »<sup>103</sup>.

98. Art. 2957 C.c.Q.

99. Art. 43 et 44 R.P.F.; J. BORDUAS, « La préinscription des droits », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit immobilier*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, p. 83.

100. Art. 2968 C.c.Q.

101. Cet article fait jouer à la publicité foncière un rôle identique à celui de la possession en matière mobilière (art. 1454 C.c.Q.).

102. Alors que l'article 2085 C.c.B.C. ne visait que les droits acquis pour valeur, l'article 2963 C.c.Q. ne fait aucune distinction entre les actes à titre onéreux et les actes à titre gratuit.

103. *Auger c. Foucault*, [2000] R.R.A. 544 (C.S.); *Caisse populaire Desjardins de Bienville c. Carrier*, [1998] R.D.I. 302 (C.S.); *Masters (Syndic de)*, [1998] R.D.I. 223 (C.S.).

La question s'était longtemps posée, au Québec, de savoir si la fraude pouvait constituer un frein aux avantages conférés, par l'enregistrement des droits, au second acquéreur d'un immeuble déjà vendu. La jurisprudence semblait hésitante<sup>104</sup> mais une décision de la Cour d'appel<sup>105</sup> est venue confirmer, en 1991, que la règle *fraus omnia corrumpit* était valable en matière de publicité des droits sous le régime du *Code civil du Bas Canada* et pouvait empêcher l'application mécanique de la règle dont on retrouve aujourd'hui l'équivalent à l'article 2946 C.c.Q. La collusion entre un vendeur et un second acquéreur, et non pas la simple connaissance d'un acte non enregistré, était donc une limite additionnelle à la protection offerte par le système québécois d'enregistrement des actes. Nous croyons qu'il en est de même sous le régime du *Code civil du Québec*. La « mauvaise foi – connaissance », exclue par l'article 2963 C.c.Q., ne pourra jamais empêcher l'un des acquéreurs impliqué dans une double vente d'être préféré à un acheteur rival, à la condition qu'il ait publié son droit le premier et qu'il n'ait pas été de « mauvaise foi – intention », c'est-à-dire qu'il n'ait pas eu l'« intention caractérisée de frustrer le premier acquéreur »<sup>106</sup>. Cette mauvaise foi répréhensible pourra être perçue, par exemple, dans la hâte du second acquéreur de conclure son achat et de publier son droit, si cette célérité ne laisse pas le temps au premier acheteur de requérir l'inscription du droit précédemment acquis. La preuve de la mauvaise foi du vendeur importe peu. Nous ne croyons pas qu'il soit nécessaire, à la lecture des textes, de démontrer l'existence d'un concert frauduleux pour empêcher l'application de l'article 2946 C.c.Q.<sup>107</sup>. Il est possible, en effet, d'imaginer des circonstan-

104. W. de M. MARLER, *The Law of Real Property*, Toronto, Burroughs and Co., 1932, par. 1120, 1122 et 1125; P. AZARD, *La publicité des situations juridiques dans le droit civil de la province de Québec*, cours de droit civil approfondi, Université d'Ottawa, 1959-60, p. 291 et 292; J. PINEAU et D. BURMAN, *Théorie des obligations*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Thémis, 1988, p. 222; *La Fonderie de Plessisville c. Brisson*, (1908) 33 C.S. 23; *Trenton Construction Supply Company c. Lavoie*, [1946] R.L. 6 (C.S.); *Sirois c. Levasseur*, (1916) 50 C.S. 465; *Grenon c. The Alma and Jonquiere Railway Co.*, [1965] C.S. 1; *Framerc. Devlin*, (1887) 15 R.L. 621; *Charlesbois c. Sauvé*, (1887) 15 R.L. 653.

105. *Mercier c. Blais*, J.E. 91-502 (C.A.).

106. G. LYON-CAEN, « De l'évolution de la notion de bonne foi », (1946) 44 *R.T.D.civ.* 90.

107. *Contra* : D.-C. LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 4<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2002, par. 141, ainsi que J. PINEAU, D. BURMAN et S. GAUDET, *Théorie des obligations*, 3<sup>e</sup> éd., Montréal, Thémis, 1996, p. 361 et 362, qui semblent exiger la preuve d'une collusion entre l'auteur commun et le second acquéreur; sur l'inutilité d'exiger la mauvaise foi du vendeur, voir : J. MAZEAUD, note sous Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 22 mars 1968, *D.* 1968, juris., 412, 413.

ces dans lesquelles un héritier ou un mandataire conclurait un contrat sans savoir que son auteur, c'est-à-dire le défunt ou le mandant, avait déjà transigé avec autrui<sup>108</sup>. Dans de telles hypothèses, le vendeur serait de bonne foi alors que la seule intention frauduleuse de l'acquéreur suffirait à empêcher qu'il soit préféré à un tiers.

Nous avons constaté que le rôle de la publicité foncière est aussi limité aujourd'hui qu'il l'était sous l'ancien Code. Le registre foncier n'intervient pas dans le processus de création des droits. Il est surtout utile pour régler les conflits qui pourraient naître à la suite d'une double vente ou pour assurer le rang des sûretés consenties par un propriétaire. La présomption créée par l'article 2944 C.c.Q. constitue-t-elle, pour sa part, une innovation importante<sup>109</sup> ? Cette présomption d'existence des droits publiés décharge, en principe, le titulaire d'un droit inscrit au registre foncier du fardeau qui consiste à prouver la validité de ce droit<sup>110</sup>. La présomption est, en revanche, facile à renverser et ne rend pas moins nécessaires les examens de titres préalables à des transferts de propriété. Le principe énoncé à l'article 2944 C.c.Q. n'apporte donc aucune valeur particulière à un droit inscrit<sup>111</sup>. Pour que ce soit le cas, il faudrait qu'il soit complété, comme en Suisse et en

---

108. P. VIGNERON, *La fraude dans les transferts de droits*, thèse, Université de Paris, 1923, p. 28, 106 et 109; cette hypothèse est prévue par l'article 1707 C.c.Q. qui n'insiste que sur la bonne ou mauvaise foi de l'acquéreur. Pour bénéficiaire de l'article 1707 C.c.Q., le tiers acquéreur doit être de bonne foi, c'est-à-dire qu'il doit avoir consulté le registre foncier (art. 2943 C.c.Q.), mais il n'est pas nécessaire qu'il ait fait publier son propre droit.

109. Même si les commentaires du ministre québécois de la Justice ne font état d'aucune source d'inspiration étrangère, la ressemblance entre l'article 2944 C.c.Q. et les articles 891 du *Code civil allemand*, 937 du *Code civil suisse* et 41 de la *Loi du 1<sup>er</sup> juin 1924* (applicable dans les départements français du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle) est remarquable.

110. Cette hypothèse est la seule qui nous intéresse. Nous laissons volontairement de côté les droits personnels et les droits réels mobiliers pour n'étudier que la publicité des droits immobiliers.

111. J. SPENLINHAUER, *Le principe de la légalité du livre foncier et l'examen préalable des inscriptions*, thèse dact., Université de Strasbourg, 1950, p. 214 et 215 : « la présomption simple d'exactitude n'ajoute rien au droit inscrit au registre [...] et celui qui acquiert un droit immobilier inscrit n'aura en aucun cas plus de droits que n'en avait son auteur. [...] Tout comme en droit français, un tel droit acquis ne sera consolidé que par la réalisation de la prescription acquisitive. ». Cette citation concerne le droit en vigueur dans les départements français du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle mais trouve écho au Québec.

Allemagne<sup>112</sup>, par une règle qui aurait pour effet de transformer la présomption simple d'existence des droits publiés en présomption irréfragable après un certain temps<sup>113</sup>. Souhaitons que le système québécois de publicité foncière et l'article 2944 C.c.Q. soient un jour bonifiés de manière à permettre au temps de conférer une force certaine aux inscriptions du registre foncier.

Si les règles relatives aux effets de la publicité foncière n'ont guère évolué depuis l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*<sup>114</sup>, des éclaircissements ont en revanche été apportés au sujet de la radiation des droits, notamment en ce qui concerne la question de savoir s'il est nécessaire de radier les inscriptions qui sont dépendantes d'un droit principal ayant lui-même été radié. Sous le régime du *Code civil du Bas Canada*, il était d'usage de radier les prises en charge (assumptions), par un ou plusieurs acquéreurs successifs, d'un emprunt garanti par une hypothèque<sup>115</sup>. On justifiait la nécessité de radier les assumptions d'emprunt hypothécaire contenues dans des actes de vente par le fait qu'une assumption avait comme conséquence de renouveler l'enregistrement de toute hypothèque prise en charge<sup>116</sup>. L'assumption avait également pour effet de créer un privilège en faveur du vendeur<sup>117</sup>, à moins que ce dernier n'y renonce de manière expresse. Pour certains juristes, la radiation des actes de prise en charge d'hypothèque s'imposait donc d'emblée, y compris lorsque l'hypothèque, c'est-à-dire le droit principal, avait été radiée précédemment ou que le vendeur avait renoncé à son privilège. Dans une décision de la Cour supérieure rendue en 1978, le juge McCarthy avait cependant émis une opinion contraire en rejetant une requête en radiation d'actes de vente dans lesquels des acquéreurs avaient assumé le remboursement d'un emprunt garanti par hypothèque<sup>118</sup>. Au motif que « transférer une dette

112. *Code civil allemand (Bürgerliches Gesetzbuch ou B.G.B.)*, art. 900; *Code civil suisse*, art. 661.

113. Le deuxième alinéa de l'article 2944 C.c.Q., qui a été abrogé le 9 octobre 2001 avant même d'avoir pu être appliqué, accordait cette force aux droits inscrits au registre foncier depuis plus de dix ans.

114. Il serait difficile de qualifier d'« évolution » l'abandon de la phase 2 et la codification des règles de droit transitoire...

115. CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, « L'assumption d'une hypothèque doit-elle être radiée ? », *Entracte*, vol. 7, n° 6, 15 juin 1998, p. 12.

116. Art. 2081a), al. 1 et 4 C.c.B.C. ainsi que l'art. 2131, al. 3, art. 2148, 2150 et 2152.

117. Art. 2014 et 2100 C.c.B.C.

118. *Goineau & Bousquet Cie Ltée et Corporation d'hypothèques foncières inc.*, C.S. Montréal, n° 500-05-026490-779, 30 janvier 1978, j. McCarthy. Cette décision est mentionnée dans l'affaire *Bessette c. Denicourt*, B.E. 98BE-1254 (C.Q.).

garantie par hypothèque n'est pas créer une nouvelle hypothèque », le tribunal en était fort logiquement venu à la conclusion que la radiation de l'hypothèque prise en charge rendait, par ailleurs, inutile la radiation des actes dans lesquels elle avait été postérieurement assumée.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1994, les cessions de dette<sup>119</sup> n'opèrent plus le renouvellement automatique de la publicité des hypothèques qui garantissent leur remboursement<sup>120</sup> et les vendeurs impayés ne disposent d'aucun privilège sur l'immeuble qu'ils ont vendu<sup>121</sup>. Il semble donc devenu inutile, « à moins de vouloir faire du *droit de propriété* »<sup>122</sup>, de demander la radiation de la publicité des assomptions de dettes garanties par une hypothèque radiée. Une décision rendue en septembre 1998 à propos d'un litige entre la venderesse d'un immeuble et une notaire est toutefois venue soulever un doute<sup>123</sup>. La notaire prétendait que c'est à bon droit qu'elle avait facturé la venderesse pour la radiation d'un acte par lequel ses auteurs avaient assumé, en 1985, le remboursement d'une hypothèque radiée au moment du litige. Elle invoquait l'article 3074 C.c.Q. qui dispose que « la radiation de l'inscription d'un droit principal autorise la radiation de l'inscription des droits accessoires et de toutes les mentions relatives à ces inscriptions ». La requérante, pour sa part, soutenait que la notaire n'avait pas besoin de procéder à la radiation du renouvellement de l'hypothèque. Elle s'appuyait sur la décision rendue, vingt ans plus tôt, par le juge McCarthy<sup>124</sup> pour demander le remboursement des honoraires versés pour obtenir une radiation non nécessaire. Après analyse de l'article 3074 C.c.Q., le tribunal donna raison à la notaire en ces termes :

Il nous faut d'abord convenir que le législateur ne parle pas pour rien. Il faut donner à cet article [3074 C.c.Q.] un sens et une portée juridique [...] qui est d'épurer les registres fonciers. Cela facilite

---

119. M. CUMYN, « La délégation du *Code civil du Québec* : une cession de dette ? », (2002) 43 *C. de D.* 601; art. 1723, al. 2 C.c.Q.

120. Au sujet du renouvellement de la publicité d'un droit, consulter les articles 2937 et 2942 C.c.Q. ainsi que 49 R.P.F.

121. Art. 2724 C.c.Q.; les privilèges de vendeur nés sous le régime de l'ancien code sont toutefois devenus des hypothèques légales en vertu de l'article 134, par. 5 L.A.R.C.C.

122. CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *loc. cit.*, note 115, p. 12.

123. *Bessette c. Denicourt*, précité, note 118.

124. *Goineau & Bousquet Cie Ltée et Corporation d'hypothèques foncières inc.*, précité, note 118.

l'examen des titres de propriété et on peut imaginer l'utilité à long terme d'une telle mesure. Que voilà à la fois l'intérêt public et privé bien servis ! [...] Ce n'est sûrement pas de respecter l'esprit et la lettre des nouvelles dispositions législatives que d'encourager l'encombrement inutile des registres fonciers.<sup>125</sup>

Est-il vraiment nécessaire d'obtenir la radiation des « droits accessoires »<sup>126</sup> dont il est question à l'article 3074 C.c.Q. et qui encombrent le registre foncier ? Une requête pour jugement déclaratoire, présentée au cours de l'été 2002 à l'initiative de la Chambre des notaires<sup>127</sup>, a permis de faire la lumière sur cette question controversée. Le jugement, rendu par la juge Grenier, a succinctement répondu par la négative en s'appuyant sur le fait que « le législateur n'a prévu [à l'article 2938 C.c.Q.] aucune obligation quant à la radiation de l'inscription des droits accessoires »<sup>128</sup>. Un deuxième jugement déclaratoire, rendu le 18 juin 2003, a tranché le débat de la même manière. Dans cette seconde affaire<sup>129</sup>, une hypothèque avait été consentie à la Société nationale de fiducie, en 1989, par cinq copropriétaires indivis. En 1991, l'un d'eux céda ses droits à ses coindivisaires tandis que la part d'un autre fut transmise à son conjoint survivant qui la vendit à son tour, en 1992, aux autres indivisaires. Ces derniers se départirent de l'immeuble, vers la fin de l'année 1992, en faveur de deux nouveaux propriétaires indivis. Dans chacun des actes conclus en 1991 et 1992, les acquéreurs avaient assumé l'hypothèque qui existait en faveur de la Société nationale de fiducie. En 1993, le créancier hypothécaire fit cession de sa créance à la Banque Laurentienne. L'année suivante, l'un des deux copropriétaires céda sa moitié indivise à l'autre, c'est-à-dire au requérant, qui prit alors en charge

125. *Bessette c. Denicourt*, précité, note 118, p. 5 et 6 de la décision.

126. L'expression « droit accessoire », utilisée à l'article 3074 C.c.Q., ne fait pas référence aux hypothèques (droits réels accessoires) mais à tous les droits qui gravitent autour d'un droit inscrit au registre foncier. Pour une liste non exhaustive, voir : C. LAURENT, « La radiation des droits accessoires (suite) », *Entracte*, vol. 11, n° 9, 15 septembre 2002, p. 8 et D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 89, par. 423.

127. C. LAURENT, « La radiation des droits accessoires : la Cour supérieure devra trancher la question. Les notaires sont sollicités », *Entracte*, vol. 10, n° 11, 15 novembre 2001, p. 16.

128. *Auclair c. Pillière-Bolduc*, C.S. Montréal, n° 500-05-071261-026, 5 juillet 2002, j. Grenier; C. LAURENT, *loc. cit.*, note 126, p. 8; Y. PEPIN, « Commentaires », *Entracte*, vol. 11, n° 9, 15 septembre 2002, p. 8.

129. *Robitaille c. Cyr*, C.S. Québec, n° 200-17-003335-031, 18 juin 2003, j. Godbout; pour un résumé plus complet des faits, voir : F. BROCHU, « La radiation des droits accessoires : une opération inutile », *Entracte*, vol. 12, n° 8, 15 août 2003, p. 10.

le remboursement du prêt garanti par hypothèque. Lorsque le requérant, Sylvain Robitaille, vendit l'immeuble aux intimés en 2002, il donna la garantie qu'il serait « libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque » et que la dette hypothécaire existant en faveur de la Société nationale de fiducie, qui avait été acquise par la Banque Laurentienne, serait acquittée à même le prix de vente. De fait, l'hypothèque consentie en 1989 et cédée en 1993 fut radiée en avril 2003. Les acheteurs-intimés, Claude Cyr et Daniel Côté, demandèrent cependant à leur vendeur de procéder, par surcroît, à la radiation de toutes ventes et transmission de droits subséquentes à l'hypothèque. Ils estimaient, en effet, que l'assumption de l'hypothèque dans les actes de vente équivalait à un renouvellement et devait être radiée. Ils soutenaient également que l'acte de transmission pour cause de décès, publié en 1991, entraînait les mêmes conséquences et les empêchait de consentir une garantie hypothécaire de premier rang à leur propre créancier hypothécaire, la Caisse populaire Desjardins Centre de la Nouvelle-Beauce.

La décision du juge Bernard Godbout dans l'affaire *Robitaille c. Cyr*<sup>130</sup> est semblable à celle rendue par la juge Grenier en juillet 2002 dans *Auclair c. Pillière-Bolduc*<sup>131</sup>. Il conclut, en des termes clairs, qu'« un droit mentionné de façon accessoire dans un acte ne peut créer une charge sur un immeuble si le droit principal duquel il résulte est lui-même radié »<sup>132</sup>. Le juge Godbout appuie sa décision sur un plus grand nombre de motifs que sa collègue. Les principaux motifs sont les suivants :

ATTENDU QUE la radiation de l'inscription d'un droit principal, soit l'hypothèque, fait en sorte que l'indication de ce droit qui peut se retrouver de façon accessoire dans un autre acte devient sans effet;

ATTENDU QUE l'absence de radiation de ces différents actes de vente, de transmission et de cession de créance n'affecte en rien la garantie hypothécaire [du nouveau créancier hypothécaire], Caisse populaire Desjardins Centre de la Nouvelle-Beauce, dans la mesure où il ressort clairement que la créance concernée est acquittée;

ATTENDU QUE l'extinction des droits accessoires n'est pas visée par la règle de la publicité prévue à l'article 2938 du *Code civil du Québec*;

---

130. *Ibid.*

131. Précité, note 128.

132. *Robitaille c. Cyr*, précité, note 129, par. 19.

ATTENDU QUE le législateur n'a prévu aucune obligation quant à la radiation de l'inscription de droits accessoires.<sup>133</sup>

La radiation des droits accessoires dont il est question à l'article 3074 C.c.Q. est donc facultative. Le fait pour le vendeur d'un immeuble de ne pas requérir la radiation de ces droits a comme seule conséquence d'encombrer le registre foncier d'inscriptions dépourvues d'effet. Il est inutile, malgré ce que suggère l'article 3074 C.c.Q., de payer<sup>134</sup> pour un service qui se limite à dispenser des soins de nature esthétique au registre foncier.

Si le ministère des Ressources naturelles tient véritablement à offrir à la population un registre informatique facile à consulter, il pourrait, d'une part, permettre à ses officiers de radier gratuitement<sup>135</sup> les droits accessoires lorsqu'ils se rapportent à un droit principal déjà radié et, d'autre part, procéder à une suppression pure et simple des inscriptions qui n'ont plus d'effet au lieu de les conserver et d'ajouter une mention de radiation à l'index des immeubles. L'épuration du registre foncier a toujours été partielle du temps où ce registre était tenu sur un support papier. Sans forcément aller jusqu'à réintroduire le concept de « radiation d'office »<sup>136</sup>, le passage à l'informatique devrait se traduire par une élimination véritable des droits radiés. Pour reprendre une

133. *Ibid.*, par. 11 à 14.

134. *Tarif des droits relatifs à la publicité foncière et à l'application de certaines dispositions transitoires relatives aux anciens registres des bureaux d'enregistrement*, (2001) 133 G.O. II, 6365, art. 4.

135. À titre d'exemple, le tarif a été modifié en janvier 2002 pour permettre à l'officier de procéder gratuitement à la radiation et à la réduction de l'inscription des avis d'adresse. Cette mesure devrait grandement favoriser l'épuration d'inscriptions qui n'ont plus de raison d'être.

136. La radiation d'office était prévue à l'article 3069, al. 1 C.c.Q. mais ce concept n'a jamais été appliqué. L'article 3069 a été modifié le 5 décembre 2000 (*Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, précitée, note 9, art. 83) pour permettre une radiation « par l'officier ». Il suffit de présenter à ce dernier une réquisition en ce sens. À titre d'exemple, un jugement autorisant une prise en paiement pourra être remis à l'officier à des fins de radiation s'il est accompagné d'une courte lettre expliquant qu'il est présenté non pas pour valoir comme titre de propriété (il faut déposer une autre copie qui vaudra titre) mais comme réquisition de radiation (art. 3075.1 C.c.Q. et 38 R.P.F.). L'officier procédera alors, automatiquement, à la radiation des inscriptions qui doivent l'être, même si le jugement ne contient aucune ordonnance formelle de radier. Au sujet de l'abandon du concept de la radiation d'office, voir : ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1<sup>re</sup> session, 36<sup>e</sup> législature, Commission permanente des institutions, 7 novembre 2000, n° 101, p. 19.

expression employée par le notaire Lesage au siècle dernier, notre registre « conserve trop »<sup>137</sup> et il est, encore aujourd'hui, dépourvu de force probante.

## **2.2 L'absence d'engagement de l'État en matière de garantie des titres**

Nous avons précédemment rappelé que l'Office de révision du Code civil avait exprimé le souhait que le registre foncier devienne fiable<sup>138</sup>, c'est-à-dire qu'il soit doté d'une force probante. Le législateur a donné suite à cette recommandation lors de l'adoption, en 1991, du *Code civil du Québec*<sup>139</sup>. Le Code comportait alors plusieurs dispositions novatrices. En effet, l'article 2944, alinéa 2 C.c.Q. instaurait un principe d'« acquisition tabulaire » qui créait une présomption irréfutable d'existence d'un droit inscrit au registre foncier pourvu que l'inscription n'ait pas été contestée pendant dix ans. L'article 2962 C.c.Q. introduisait, pour sa part, un principe de « foi publique » qui protégeait tout acquéreur de bonne foi ayant acheté un immeuble d'une personne inscrite à tort comme propriétaire au registre foncier. Ces articles supposaient, avant que le législateur puisse les rendre opérationnels, que le système québécois de « publicité documentaire »<sup>140</sup> soit converti en un système de « publicité de droits ». La conversion devait se faire au moyen de rapports d'actualisation<sup>141</sup>. Préparés par des notaires, ces documents auraient permis le report, sur les fiches immobilières du registre foncier informatisé, de la liste de tous les *droits* réels immobiliers encore en vigueur pour chacun des 3,7 millions de lots. À la suite du report, il n'aurait plus été nécessaire de consulter les actes archivés dans les bureaux de la publicité des droits.

Les coûts anticipés de préparation des rapports d'actualisation et le problème de la responsabilité professionnelle des notaires chargés de qualifier et d'inscrire les droits dans ces rapports ont, notamment, eu raison de l'ambitieuse réforme de

137. L. LESAGE, « De la reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription », (1935-36) 38 *R. du N.* 363; L. LESAGE, « La radiation et son extension », (1931-32) 34 *R. du N.* 163, 168; voir également : G.-M. GIROUX, *loc. cit.*, note 53, p. 405 et G.-M. GIROUX, « La publicité foncière », (1936-37) 39 *R. du N.* 97, 106.

138. OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *op. cit.*, note 52, p. 942.

139. F. BROCHU, *loc. cit.*, note 88, p. 278 et s.

140. Le système québécois de publicité foncière peut être qualifié de « documentaire » parce que les feuillets de l'index des immeubles font référence aux *actes* dans lesquels des droits sont créés au lieu de dresser une liste des *droits* réels immobiliers en vigueur.

141. Art. 3046 à 3053 C.c.Q., abrogés le 9 octobre 2001.

1991<sup>142</sup>. Les articles novateurs du Code civil en matière de publicité foncière ont donc été abrogés en octobre 2001 avant même d'avoir été mis en application<sup>143</sup>. Le gouvernement québécois a refusé, en définitive, de s'engager dans la voie de la garantie des titres immobiliers. Il a préféré continuer de confier cette lourde responsabilité à l'entreprise privée, c'est-à-dire principalement aux notaires et aux compagnies d'assurance-titre. Le registre foncier québécois laisse aux acquéreurs et aux prêteurs la responsabilité de vérifier que les titres d'un vendeur ou d'un emprunteur sont exempts de vice. Un autre signe de l'absence de volonté de l'État de garantir la fiabilité du registre foncier se trouve à l'article 2943.1 C.c.Q. Cette disposition fait en sorte qu'un droit peut être inopposable aux tiers malgré qu'il est inscrit au registre foncier<sup>144</sup>.

Une lueur d'espoir quant à une amélioration des effets juridiques du système de publicité foncière est apparue lors de la session des Cours de perfectionnement du notariat de novembre 2001. Le ministre de la Justice du Québec, Paul Bégin, avait alors déclaré :

La jurisprudence concernant la responsabilité professionnelle des notaires serait passée d'une obligation de moyen à une obligation de résultat, d'où la pression énorme exercée sur le Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires.

Au dire de vos représentants, le Fonds de la Chambre serait devenu, au fil des ans, une assurance de transaction immobilière au bénéfice des parties à un acte notarié. Au surplus, il semble que la spirale des indemnités mette en péril la protection du public puisque c'est la disponibilité même du surplus actuel du Fonds qui disparaît comme neige au soleil. Cette problématique mérite que la Chambre et le ministère s'y attardent.

J'ai convenu avec vos dirigeants qu'un comité se mettrait immédiatement à l'oeuvre afin que le 21 décembre 2001, je puisse disposer d'un rapport identifiant les solutions possibles. Ces solutions devraient permettre d'envisager, pour le printemps prochain, les modifications législatives jugées nécessaires. C'est une question préoccupante,

---

142. *Rapport du groupe de travail sur la publicité foncière*, précité, note 89, p. 21, 22, 27 et 28. La question de l'indemnisation des victimes d'inscriptions erronées ou frauduleuses posait également problème.

143. *Supra*, note 90.

144. L'article 2943.1 C.c.Q. a été adopté à la suite de l'abrogation de l'article 3013 C.c.Q. qui confiait une obligation de vérification à l'officier de la publicité des droits. Dorénavant, un droit publié peut être inopposable aux tiers lorsque, comme le prévoit l'article 2943.1 C.c.Q., ce droit ne repose sur aucun titre publié.

tant pour la protection du public que pour la pratique notariale. Aussi, j'entends y porter une attention particulière.<sup>145</sup>

L'espoir fut de courte durée. Le rapport produit par le comité de travail qui avait été formé pour proposer une solution au problème de l'absence de protection des titres immobiliers ne connut pas de suite.

La volonté politique de faire évoluer la publicité foncière a été plus forte au Nouveau-Brunswick qu'au Québec. Nos voisins néo-brunswickois ont, en effet, entrepris de réformer leur système de publicité foncière qui était, à peu de choses près, semblable au système d'enregistrement québécois<sup>146</sup>. Le nouveau système d'« enregistrement des titres »<sup>147</sup> du Nouveau-Brunswick prévoit la délivrance, par la province, de « certificats de propriété enregistrée » (CPE) au terme d'une procédure de conversion. Cette procédure a pour but, d'une part, d'éliminer le besoin de recourir subséquemment à des recherches historiques redondantes et, d'autre part, de permettre au gouvernement de garantir les titres<sup>148</sup>. Le registre informatisé implanté au Nouveau-Brunswick permet de connaître, en un clin d'œil et sous le sceau d'une garantie d'exactitude offerte par la province<sup>149</sup>, le nom des « détenteurs d'un intérêt sur [une] parcelle »<sup>150</sup>. Il donne également l'opportunité de consulter les plans cadastraux et les documents qui se rapportent à un

---

145. P. BÉGIN, « Le ministre de la Justice et notaire général du Québec prend des engagements importants concernant la profession », *Entracte*, vol. 10, n° 12, 15 décembre 2001, p. 3.

146. I.P. WILLIAMSON et J.D. McLAUGHLIN, « A Review of the Recent New Brunswick Land Titles Act », (1985) 39 *The Canadian Surveyor* 109, 110.

147. *Loi sur l'enregistrement foncier*, L.N.-B. 1981, c. L-1.1, art. 1. Cette loi a été mise en application dans l'ensemble de la province du Nouveau-Brunswick le 19 mars 2001. L'article 1 dispose que la loi vise à doter la province du Nouveau-Brunswick d'un « système d'enregistrement des titres de biens-fonds ». Le mot « enregistrement » a donc été conservé pour désigner une réalité différente de celle qui existait avant la mise en application de cette loi. Il en est de même du mot « registration » dans la version anglaise qui parle d'un « system for the registration of the title to land ».

148. Pour des informations générales sur le régime des titres fonciers au Nouveau-Brunswick, voir : <<http://www.gnb.ca/snb/f/4000/4106f.htm>> et <<http://www.gnb.ca/snb/f/4000/4100f.htm>>. Contrairement à ce qu'indiquent ces sites, la loi prévoit que la conversion des titres n'est que facultative.

149. En cas d'erreur, le titulaire d'un droit inscrit sur le registre conserve son titre tandis que la victime est dédommagée par le fonds d'indemnisation administré par la province.

150. Par exemple, le propriétaire d'un immeuble ou le titulaire d'une servitude grevant un immeuble.

immeuble. Devant le succès de cette réforme, la Nouvelle-Écosse a décidé d'emprunter la même voie et de moderniser son système de publicité foncière de manière à offrir une plus grande sécurité aux titulaires de droits inscrits<sup>151</sup>.

## CONCLUSION

Le système québécois de publicité foncière a connu, au cours des 10 dernières années, une évolution remarquable sur le plan des infrastructures technologiques combinée à une régression en ce qui concerne les effets que le législateur avait prévu confier, durant les années 1980 et 1990<sup>152</sup>, aux inscriptions du registre foncier. Pourrons-nous, un jour, nous fier aux inscriptions de ce registre ? Sera-t-on, éventuellement, dispensés de procéder à de longs, coûteux et répétitifs examens de titres lorsqu'on voudra connaître les droits qui grèvent un immeuble ?

À défaut pour l'État de vouloir garantir les titres immobiliers et de s'engager dans une réforme du système de publicité foncière semblable à celles entreprises au Nouveau-Brunswick et en Nouvelle-Écosse, il faudra tôt ou tard trouver une solution au problème de l'insécurité des titres au Québec. La solution à ce problème de nature tant juridique que politique résiderait-elle dans l'élaboration d'un programme d'assurance-titre qui serait géré, à l'instar de ce qu'a réalisé le Barreau ontarien<sup>153</sup>, par une filiale de la Chambre des notaires ? Ne pourrait-on pas concevoir, par ailleurs, une procédure simplifiée de recherche de titres pour, à tout le moins, les appartements assujettis aux règles de la copropriété divisée ? La confection d'un rapport d'actualisation, suivie d'un report de droits destiné à mettre fin, une fois pour toutes, aux longs examens de titres qui précèdent la vente d'appartements, pourrait être testée sur les copropriétés divisées avant d'être appliquée à d'autres immeubles.

---

151. Au sujet du projet « Registry 2000 » de la Nouvelle-Écosse, consulter : *Land Registration Act*, S.N.S. 2001, c. 6 et <<http://www.gov.ns.ca/snsmr/property/registry/overview/default.asp>>.

152. *Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des sûretés réelles et de la publicité des droits*, Avant-projet de loi (présenté le 19 décembre 1986), 1<sup>re</sup> session, 33<sup>e</sup> législature (Québec); *Code civil du Québec*, Projet de loi 125 (présenté le 18 décembre 1990), 1<sup>re</sup> session, 34<sup>e</sup> législature (Québec); *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c. 64; pour un résumé et une analyse du contenu de l'avant-projet de 1986, voir : J. BEAULNE, « Le point sur la réforme du Code civil », (1987) *C.P. du N.* 385, 412 à 437.

153. Voir <<http://www.titleplus.ca/>>.

Le pire des scénarios serait de se complaire dans la réforme cosmétique que le législateur a apportée au système québécois de publicité foncière et d'oublier qu'une réforme juridique est nécessaire<sup>154</sup>. Un véhicule technologique aussi moderne que le registre foncier s'accommode mal d'un moteur qui tourne au rythme de principes datant de 1830.

---

154. Voir notamment : *Rapport du groupe de travail sur la publicité foncière*, précité, note 89, p. 31 et 32.