

CAHIER D'INFORMATION

RÈGLEMENT SUR LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

SEPTEMBRE 2001

Ce cahier d'information a été préparé par la :
Direction générale du registre foncier
Ministère des Ressources naturelles

AVERTISSEMENT

Le présent cahier contient les textes du *Règlement sur la publicité foncière*. Ce règlement régit uniquement les bureaux de la publicité des droits pour lesquels la date fixée dans l'avis du ministre des Ressources naturelles indiquant qu'ils sont pleinement informatisés en ce qui a trait à la publicité foncière est arrivée.

Le présent document ne se veut ni un manuel d'instruction ni une analyse exhaustive du règlement précité, de ses effets ou de ses impacts.

Ce document est essentiellement un outil pédagogique visant à faciliter l'apprentissage et l'implantation des nouvelles règles en matière de publicité foncière. Les interprétations qui y sont faites le sont à titre indicatif seulement.

Précisons que les textes réglementaires reproduits dans le présent cahier ne sont pas officiels; seuls les textes publiés à la *Gazette officielle du Québec* ont ce caractère.

TABLE DES MATIÈRES

Articles	Pages
Article 1.....	6
Article 2.....	7
Article 3.....	8
Article 4.....	9
Article 5.....	10
Article 6.....	11
Article 7.....	12
Article 8.....	13
Article 9.....	14
Article 10.....	15
Article 11.....	16
Article 12.....	17
Article 13.....	18
Article 14.....	19
Article 15.....	20
Article 16.....	21
Article 17.....	22
Article 18.....	23
Article 19.....	24
Article 20.....	25
Article 21.....	26
Article 22.....	27
Article 23.....	28
Article 24.....	29
Article 25.....	30
Article 26.....	31
Article 27.....	32
Article 28.....	33
Article 29.....	34
Article 30.....	35
Article 31.....	36
Article 32.....	37
Article 33.....	38
Article 34.....	39
Article 35.....	40
Article 36.....	41
Article 37.....	42
Article 38.....	43
Article 39.....	44
Article 40.....	45

TABLE DES MATIÈRES

Articles	Pages
Article 41	46
Article 42	47
Article 43	48
Article 44	49
Article 45	50, 51
Article 46	52
Article 47	53
Article 48	54
Article 49	55
Article 50	56
Article 51	57
Article 52	58
Article 53	59
Article 54	60
Article 55	61
Article 56	62
Article 57	63
Article 58	64
Article 59	65
Article 60	66
Article 61	67
Article 62	68
Article 63	69
Article 64	70
Article 65	71
Article 66	72
Article 67	73
Article 68	74
Article 69	75
Article 70	76
Article 71	77
Article 72	78
Article 73	79
Article 74	80
Article 75	81
Article 76	82
Article 77	83
Article 78	84
Article 79	85
Article 80	86

TABLE DES MATIÈRES

Articles	Pages
Article 81	87
Article 82	88
Article 83	89
Article 84	90
Article 85	91
Article 86	92
Article 87	93
Article 88	94
Article 89	95
Article 90	96
Article 91	97
Article 92	98
Article 93	99
Article 94	100
Annexe.....	101, 102

1. Sont tenus au Bureau de la publicité foncière, pour chacune des circonscriptions foncières du Québec et comme faisant partie du registre foncier, les registres suivants :

- 1° un index des immeubles ;
- 2° un registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État ;
- 3° un registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré ;
- 4° un index des noms.

Les registres qui suivent sont également tenus au Bureau de la publicité foncière :

- 1° un répertoire des titulaires de droits réels, pour chacune des circonscriptions foncières du Québec ;
- 2° un registre des mentions ;
- 3° un livre de présentation ;
- 4° un répertoire des adresses.

Les registres visés par le présent article sont tenus et conservés sur un support informatique.

COMMENTAIRE

Le premier article du présent règlement indique les registres qui font partie du registre foncier. Cette indication se retrouve déjà à l'article 2972 du Code civil¹. Il prévoit également la tenue de différents autres registres au Bureau de la publicité foncière. Trois de ces registres sont déjà prévus au Code civil, soit le répertoire des titulaires de droits réels², le registre des mentions³ et le livre de présentation⁴. Un seul des registres indiqués au présent article n'est pas prévu au Code, soit le répertoire des adresses. Les articles 4 à 30 du présent règlement décrivent chacun de ces registres.

¹ Voir les remarques faites relativement à cet article dans le cahier d'information d'automne 2001 portant sur la *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, ci-après appelée « Loi modifiant le Code civil ».

² L'article 2972.2.

³ Les articles 2969 et 2979.1.

⁴ Les articles 2945 et 3006.1.

2. Il est tenu, dans chacun des bureaux de la publicité des droits établis pour les circonscriptions foncières de Montréal et de Laval, un registre complémentaire de l'index des noms microfilmé ou microfiché.

Ce registre est tenu et conservé sur un support papier.

COMMENTAIRE

On prévoit au présent article la tenue, dans les bureaux établis pour les circonscriptions foncières de Laval et de Montréal, d'un registre complémentaire de l'index des noms microfilmé ou microfiché. Ce registre est tenu sur support papier⁵ dans chacun de ces bureaux⁶. Il sert uniquement à faire les rectifications d'inscription et à effectuer les inscriptions qui auraient normalement du être faites sur l'index des noms conservé sur microfilms ou microfiches mais qui ne peuvent y être faites vu le support de conservation de ces index. L'article 72 du présent règlement prévoit la manière d'y effectuer des rectifications ou inscriptions.

⁵ C'est le seul registre dont on prévoit la tenue sur support papier. Les autres registres étant tenus sur support informatique au Bureau de la publicité foncière. Voir à ce sujet, le commentaire fait sous l'article suivant.

⁶ En effet, l'index des noms de la circonscription foncière de Montréal antérieur au 1^{er} septembre 1980 est conservé sur microfilms tandis que l'index des noms de ce bureau du 1^{er} septembre 1980 au 31 décembre 1993 est conservé sur microfiches. Pour la circonscription foncière de Laval, l'index des noms entre le 1^{er} août 1980 et le 31 décembre 1993 est conservé sur microfiches.

3. Les fiches établies conformément aux règles du présent chapitre n'ont pas à être signées par l'officier de la publicité des droits.

COMMENTAIRE

Le présent article prévoit une règle découlant de l'informatisation du registre foncier, à savoir que les fiches composant les différents registres tenus par l'officier de la publicité des droits n'ont pas à être signées par ce dernier. En effet, l'exigence d'une signature ne semble pas nécessaire considérant que le système informatisé de publicité foncière est protégé contre toute intrusion. Dans ce contexte, la signature d'un officier reproduite à l'écran de visualisation n'apporterait pas de plus-value.

Quant au registre complémentaire de l'index des noms microfilmé ou microfiché tenu sur support papier dans les bureaux des circonscriptions foncières de Laval et de Montréal, il n'est pas davantage utile que l'officier signe chacune des fiches. D'ailleurs, les fiches de l'index des noms tenu sur support papier dans les bureaux non informatisés ne sont pas signées.

4. Chaque fiche immobilière comprise dans un index des immeubles comporte un en-tête dans lequel sont portés, outre le nom de cet index, les renseignements suivants :

1° le nom de la circonscription foncière et du cadastre dans lesquels est situé l'immeuble faisant l'objet de la fiche ;

2° le numéro du lot marqué sur le plan cadastral auquel la fiche se rapporte ;

3° la date d'établissement de la fiche ;

4° l'indication du plan cadastral en vertu duquel la fiche est établie ;

5° la concordance, le cas échéant, entre l'ancien numéro de lot ou l'ancien numéro d'ordre de la fiche immobilière et le numéro de lot nouveau ;

6° la date, l'heure et la minute des dernières mises à jour des inscriptions de droits et des indications de radiation ou de réduction faites sur la fiche.

COMMENTAIRE

Le présent article décrit le contenu de l'en-tête de chaque fiche immobilière informatisée composant les index des immeubles, plutôt que de référer à des modèles produits en annexe. Cette façon de faire permet une plus grande latitude quant à la présentation visuelle des fiches. On remarquera que le contenu de l'en-tête des fiches informatisées est similaire à celui des feuillets d'index des immeubles tenus sur support papier. La principale nouveauté est l'indication de la date, de l'heure et de la minute de mise à jour des inscriptions de droits et des indications de radiation ou de réduction sur la fiche.

L'indication de la date, de l'heure et de la minute de mise à jour des inscriptions et indications sur la fiche permet à la clientèle de connaître l'état de traitement des réquisitions d'inscription de droits et de radiation ou de réduction.

5. La fiche immobilière doit permettre d'y porter, à la suite de l'en-tête, les renseignements suivants :

1° la date de présentation des réquisitions d'inscription de droits se rapportant à l'immeuble qui fait l'objet de la fiche et le numéro d'inscription de ces réquisitions ;

2° l'indication sommaire de la nature des documents présentés à l'officier de la publicité des droits, ainsi que le nom et la qualité des titulaires et constituants de droits qui y sont désignés ;

3° le numéro d'inscription des avis d'adresse donnés relativement à l'immeuble qui fait l'objet de la fiche ;

4° les indications de radiation ou de réduction se rapportant aux inscriptions faites sur la fiche ;

5° toute remarque jugée pertinente par l'officier de la publicité des droits.

COMMENTAIRE

Le présent article prévoit le contenu de l'espace, sur une fiche de l'index des immeubles, réservé aux inscriptions, mentions et indications que l'officier doit effectuer sur cette fiche. Le contenu de cet espace est similaire à celui d'une fiche auparavant tenue sur support papier. On peut cependant souligner l'indication dans cet espace de la qualité des constituants et titulaires des droits. Ainsi, à titre d'exemple, un acte de vente de A à B donnera lieu à l'indication, sur la fiche du lot concerné, de la qualité de vendeur de A et de la qualité d'acquéreur de B.

6. Nonobstant l'article 4, les renseignements visés aux paragraphes 3°, 4° et 5° du même article ne sont portés dans l'en-tête de la fiche immobilière que si celle-ci est établie postérieurement à la date fixée dans l'avis du ministre des Ressources naturelles indiquant que le bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble qui fait l'objet de la fiche est pleinement informatisé en ce qui a trait à la publicité foncière ou, dans les cas où l'immeuble qui fait l'objet de cette fiche est situé dans les circonscriptions foncières de Montréal et de Laval, postérieurement au 1^{er} septembre 1980 et au 1^{er} août 1980 respectivement.

Si la fiche a été établie antérieurement à cette date, les renseignements visés sont portés à la fin de la fiche qui la reproduit en application d'un arrêté ministériel pris en vertu de l'article 3 de la Loi sur les bureaux de la publicité des droits (L.R.Q., c. B-9), dans une section distincte réservée, d'une part, à la reproduction de la fiche et, d'autre part, aux inscriptions, mentions ou indications relatives à cette fiche.

COMMENTAIRE

Les index des immeubles tenus sur support papier dans les bureaux de la publicité des droits⁷ sont composés de centaines de milliers de feuillets⁸. Lors de l'informatisation d'un bureau, tous les feuillets de l'index des immeubles de celui-ci font l'objet d'une opération visant à les reproduire sur support informatique. Ces feuillets ainsi reproduits le sont sous forme d'images et sont donc statiques. Par conséquent, contrairement à la fiche immobilière informatisée⁹, il n'est pas possible d'effectuer des inscriptions, mentions ou indications sur le feuillet qui a été reproduit de même qu'il est impossible d'y effectuer des rectifications à ces inscriptions, mentions ou indications. C'est pour ces fins qu'a été créée la section réservée à ces inscriptions, mentions ou indications. Ainsi, tous les immeubles immatriculés avant la date d'informatisation d'un bureau¹⁰ ont une fiche immobilière composée d'une section informatisée et d'une section réservée au feuillet reproduit sur support informatique, cette dernière section incluant un espace réservé aux inscriptions, mentions ou indications relativement au feuillet reproduit. Les fiches des immeubles immatriculés après cette date n'ont qu'une section informatisée.

⁷ À l'exception des bureaux de la publicité des droits des circonscriptions foncières de Laval et Montréal où les fiches de l'index des immeubles sont tenues sur support informatique depuis le premier août et le premier septembre 1980 respectivement.

⁸ Ces feuillets de l'index des immeubles sont soit dans des registres reliés soit dans des registres à feuillets mobiles.

⁹ C'est-à-dire une fiche immobilière établie après la date d'informatisation d'un bureau ou la section de la fiche ouverte à la date d'informatisation.

¹⁰ Que le lot soit actif ou inactif. Voir l'article 3026 du Code civil pour la définition du terme « immatriculation ».

7. Chaque fiche immobilière comprise dans un registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État comporte un en-tête dans lequel sont portés, outre le nom de ce registre, les renseignements suivants :

1° le nom de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble sur lequel s'exerce le droit réel faisant l'objet de la fiche ;

2° le numéro d'ordre de la fiche ;

3° la date d'établissement de la fiche ;

4° la nature du droit réel visé ;

5° la concordance, le cas échéant, entre l'ancien numéro d'ordre de la fiche et son nouveau numéro d'ordre ;

6° la concordance, le cas échéant, entre cette fiche et la fiche établie, relativement à l'immeuble sur lequel s'exerce le droit réel, à l'index des immeubles ou au registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré ;

7° la date, l'heure et la minute des dernières mises à jour des inscriptions de droits et des indications de radiation ou de réduction faites sur la fiche.

COMMENTAIRE

La présente disposition prévoit le contenu de l'en-tête de chaque fiche immobilière contenue dans le registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État. Le contenu de l'en-tête de ces fiches est similaire à celui des fiches actuellement tenues sur support papier, sauf sur deux points. Tout d'abord, il n'y a plus d'espace réservé pour l'indication du nom du titulaire requérant. En effet, cette indication apparaît superflue puisque les fiches de ce registre ne sont pas nominatives. Elles sont établies pour des droits réels d'exploitation de ressources de l'État. Dans ce contexte, il n'apparaît pas utile de savoir qui a requis l'ouverture de la fiche puisqu'il est possible qu'il ne soit plus titulaire du droit qui est l'objet de la fiche. Le deuxième point consiste en l'ajout de la date de mise à jour des inscriptions de droits et des indications de radiation ou de réduction faites sur la fiche. Les commentaires faits à ce sujet sous l'article 4 s'appliquent au présent article.

8. La fiche immobilière doit permettre d'y porter, à la suite de l'en-tête, les renseignements suivants :

1° la date de présentation des réquisitions d'inscription de droits se rapportant au droit réel qui fait l'objet de la fiche et le numéro d'inscription de ces réquisitions ;

2° l'indication sommaire de la nature des documents présentés à l'officier de la publicité des droits, ainsi que le nom et la qualité des titulaires et constituants de droits qui y sont désignés ;

3° le numéro d'inscription des avis d'adresse donnés relativement au droit réel qui fait l'objet de la fiche ;

4° les indications de radiation ou de réduction se rapportant aux inscriptions faites sur la fiche ;

5° toute remarque jugée pertinente par l'officier de la publicité des droits.

COMMENTAIRE

Cet article prévoit le contenu de l'espace de la fiche du registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État réservé aux inscriptions, mentions et indications que l'officier doit effectuer sur cette fiche. Voir les commentaires faits sous l'article 5.

9. Nonobstant l'article 7, les renseignements visés aux paragraphes 3°, 4°, 5° et 6° du même article ne sont portés dans l'en-tête de la fiche immobilière que si celle-ci est établie postérieurement à la date fixée dans l'avis du ministre des Ressources naturelles indiquant que le bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble sur lequel s'exerce le droit réel qui fait l'objet de la fiche est pleinement informatisé en ce qui a trait à la publicité foncière.

Si la fiche a été établie antérieurement à cette date, les renseignements visés sont portés à la fin de la fiche qui la reproduit en application d'un arrêté ministériel pris en vertu de l'article 3 de la Loi sur les bureaux de la publicité des droits, dans une section distincte réservée, d'une part, à la reproduction de la fiche et, d'autre part, aux inscriptions, mentions ou indications relatives à cette fiche.

COMMENTAIRE

À l'instar de l'article 6 pour l'index des immeubles, le présent article prévoit, à l'égard du registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État, l'existence de la section réservée à la fiche tenue sur support papier qui a fait l'objet d'une reproduction sur support informatique. Voir les commentaires faits sous l'article 6.

10. La numérotation des fiches immobilières comprises dans un registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État se fait par l'attribution d'un numéro composé, dans l'ordre, des éléments suivants qu'un tiret sépare les uns des autres :

1° le code de la circonscription foncière tel qu'établi au répertoire des codes de cadastre tenu au ministère des Ressources naturelles ;

2° la lettre A ;

3° un nombre d'une même série consécutive commençant par le chiffre 1.

COMMENTAIRE

Cet article prévoit la façon dont sont numérotées les fiches du registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État. Chaque fiche a un numéro composé de trois éléments, tout comme c'était le cas avant l'informatisation du système de la publicité foncière. Il y a également lieu de souligner que l'article 90 du présent règlement précise que la numérotation des fiches du registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État pour une circonscription foncière informatisée doit tenir compte de la numérotation existante dans ces registres¹¹.

¹¹ Pour plus de détails, voir les commentaires faits sous cet article.

11. Chaque fiche immobilière comprise dans un registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré comporte un en-tête dans lequel sont portés, outre le nom de ce registre, les renseignements suivants :

- 1° le nom de la circonscription foncière dans laquelle est situé le réseau ou l'immeuble ;
- 2° le numéro d'ordre de la fiche ;
- 3° la date d'établissement de la fiche ;
- 4° la nature générale du réseau ou le lieu où se trouve l'immeuble ;

5° la concordance, le cas échéant, entre l'ancien numéro d'ordre de la fiche et son nouveau numéro d'ordre ;

6° la date, l'heure et la minute des dernières mises à jour des inscriptions de droits et des indications de radiation ou de réduction faites sur la fiche.

COMMENTAIRE

Le présent article indique le contenu de l'en-tête des fiches du registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré. On retrouve certains changements par rapport à l'en-tête de la fiche auparavant tenue sur support papier. Ces changements concernent les points suivants. Tout d'abord, on ne retrouve plus l'indication des lots ou du territoire desservi par le réseau. Cette indication était inexacte depuis les modifications apportées à l'article 3038 du Code civil en 1995. En effet, la réquisition d'ouverture d'une fiche doit maintenant indiquer les cadastres ou le territoire que dessert le réseau. En outre, l'utilité d'une telle indication est discutable considérant que l'information se retrouve à la réquisition d'ouverture de fiche. De plus, une fois que la rénovation cadastrale sera complétée, il n'y aura plus qu'un seul cadastre pour l'ensemble du territoire québécois soit le cadastre du Québec.

La deuxième modification concerne la suppression, dans l'en-tête de la fiche, de l'indication du propriétaire requérant. Les remarques faites à ce sujet sous l'article 7 sont applicables au présent article.

Finalement, la dernière modification a trait à l'ajout de la date, de l'heure et de la minute de la mise à jour des inscriptions de droits et des indications de radiation ou de réduction. Voir, à ce sujet, les commentaires faits sous l'article 4.

12. La fiche immobilière doit permettre d'y porter, à la suite de l'en-tête, les renseignements suivants :

1° la date de présentation des réquisitions d'inscription de droits se rapportant au réseau ou à l'immeuble qui fait l'objet de la fiche et le numéro d'inscription de ces réquisitions ;

2° l'indication sommaire de la nature des documents présentés à l'officier de la publicité des droits, ainsi que le nom et la qualité des titulaires et constituants de droits qui y sont désignés ;

3° le numéro d'inscription des avis d'adresse donnés relativement au réseau ou à l'immeuble qui fait l'objet de la fiche ;

4° les indications de radiation ou de réduction se rapportant aux inscriptions faites sur la fiche ;

5° toute remarque jugée pertinente par l'officier de la publicité des droits.

COMMENTAIRE

On prévoit, au présent article, le contenu de l'espace de la fiche du registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré réservé aux inscriptions, mentions et indications que l'officier doit effectuer sur cette fiche. Voir les commentaires faits sous l'article 5.

13. Nonobstant l'article 11, les renseignements visés aux paragraphes 3°, 4° et 5° du même article ne sont portés dans l'en-tête de la fiche immobilière que si celle-ci est établie postérieurement à la date fixée dans l'avis du ministre des Ressources naturelles indiquant que le bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière dans laquelle est situé le réseau ou l'immeuble qui fait l'objet de la fiche est pleinement informatisé en ce qui a trait à la publicité foncière.

Si la fiche a été établie antérieurement à cette date, les renseignements visés sont portés à la fin de la fiche qui la reproduit en application d'un arrêté ministériel pris en vertu de l'article 3 de la Loi sur les bureaux de la publicité des droits, dans une section distincte réservée, d'une part, à la reproduction de la fiche et, d'autre part, aux inscriptions, mentions ou indications relatives à cette fiche.

COMMENTAIRE

Le présent article prévoit l'existence de la section réservée à la fiche tenue sur support papier qui a fait l'objet d'une reproduction sur support informatique. Voir, à ce sujet, les commentaires faits sous l'article 6.

14. La numérotation des fiches immobilières comprises dans un registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré se fait par l'attribution d'un numéro composé, dans l'ordre, des éléments suivants qu'un tiret sépare les uns des autres :

1° le code de la circonscription foncière tel qu'établi au répertoire des codes de cadastre tenu au ministère des Ressources naturelles ;

2° la lettre *B* ;

3° un nombre d'une même série consécutive commençant par le chiffre 1.

COMMENTAIRE

Cet article prévoit la façon dont sont numérotées les fiches du registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré. Les commentaires faits à l'article 10 s'appliquent au présent article.

15. Tout index des noms comprend autant de fiches qu'il y a de noms de titulaires et de constituants de droits désignés dans les réquisitions qui sont publiées à cet index relativement à des immeubles situés dans la circonscription foncière visée.

Les cas où plusieurs titulaires ou constituants de droits portent le même nom ne donnent lieu qu'à une seule fiche, établie sous ce nom commun.

COMMENTAIRE

Le présent article prévoit le contenu de l'index des noms. On indique que ce registre est composé de fiche établie aux noms des titulaires et constituants des droits qui y sont publiés. Il s'agit d'une amélioration notable par rapport à la situation antérieure. En effet, l'index des noms était auparavant divisé uniquement en fonction des lettres alphabétiques et toutes les inscriptions concernant des personnes dont le nom commence par la même lettre se retrouvaient sous le même feuillet¹². Dans le système informatisé de la publicité foncière les inscriptions faites sur ce registre ne sont plus classées de cette façon. L'ouverture d'une fiche par nom de constituant ou de titulaire de droits facilite énormément le travail de recherche dans ce registre car une fiche ne contient que les inscriptions se rapportant à un nom spécifique.

Il est cependant prévu que si plusieurs constituants ou titulaires de droits portent le même nom, on ouvrira alors une seule fiche sous ce nom commun. Ceci s'explique par le fait que la désignation des titulaires et constituants ne contient pas les renseignements permettant de les identifier de façon précise¹³. Par conséquent, l'officier ne peut savoir avec certitude si deux réquisitions distinctes visent bien la même personne. Il faut toutefois noter que l'index des noms est tenu par circonscription foncière. Dans ce contexte, la recherche est facilitée. De plus, depuis le premier janvier 1994, l'inscription dans ce registre est exceptionnelle¹⁴.

Il y a lieu de noter que, dans le cas des circonscriptions foncières de Laval et Montréal, l'index des noms tenu au Bureau de la publicité foncière contiendra toutes les réquisitions d'inscription qui ont été publiées sur l'index des noms de ces bureaux depuis le premier janvier 1994, date à compter de laquelle ces index sont conservés sur support informatique¹⁵.

¹² Ex. : les inscriptions concernant un Bouchard et un Bérubé se retrouvaient sous la même fiche. Il y a cependant lieu de noter que l'inscription sur l'index des noms informatisé de Laval et Montréal s'effectue selon l'ordre alphabétique des nom et prénom des titulaires et constituants des droits.

¹³ Ex. : la date et le lieu de naissance.

¹⁴ Essentiellement dans le cas où la réquisition d'inscription porte sur un immeuble situé en territoire non cadastré, un réseau de services publics ou un droit réel d'exploitation de ressources de l'État pour lequel aucune fiche tenue sous un numéro d'ordre n'a été ouverte et dans l'éventualité où la réquisition ne constate aucun droit réel établi par convention ni convention afférente à un droit réel (art. 3035 du Code civil).

¹⁵ Pour les autres circonscriptions foncières du Québec, l'index des noms pour la période antérieure à la date d'informatisation de chacun des bureaux établi pour une circonscription foncière est, en vertu de l'article 245 de la Loi modifiant le Code civil, conservé dans ce bureau. Pour plus de détails à ce sujet, voir les remarques faites sous l'article 245 dans le cahier d'information d'automne 2001 portant sur la Loi modifiant le Code civil ainsi que les commentaires faits sous l'article 92 du présent règlement.

16. Chaque fiche comprise dans un index des noms comporte un en-tête dans lequel sont portés, outre le nom de cet index, ceux de la circonscription foncière visée et du titulaire ou constituant à l'égard duquel elle est établie, ainsi que les date, heure et minute de la dernière mise à jour des inscriptions de droits qui y sont faites.

COMMENTAIRE

Le présent article établit le contenu de l'en-tête des fiches de l'index des noms. Il est à noter que contrairement aux fiches des autres registres composant le registre foncier¹⁶, les fiches de l'index des noms ne contiennent que la date, l'heure et la minute de mise à jour des inscriptions de droits. En effet, aucune date de mise à jour n'est prévue pour les indications de radiation ou de réduction puisque de telles indications ne sont pas effectuées à l'index des noms¹⁷.

¹⁶ Soit l'index des immeubles, le registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État et le registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré.

¹⁷ Voir à cet effet, l'article 3057.2 du Code civil.

17. La fiche doit permettre d'y porter, à la suite de l'en-tête, les renseignements suivants :

1° la date de présentation des réquisitions d'inscription de droits se rapportant aux droits des titulaires et constituants visés et le numéro d'inscription de celles-ci ;

2° l'indication sommaire de la nature des documents présentés à l'officier de la publicité des droits, ainsi que le nom et la qualité des titulaires et constituants de droits qui y sont désignés ;

3° toute remarque jugée pertinente par l'officier de la publicité des droits.

COMMENTAIRE

On prévoit, au présent article, le contenu de l'espace de la fiche de l'index des noms réservé aux inscriptions, mentions et indications que l'officier doit effectuer sur cette fiche. Il est à remarquer que les inscriptions faites sur cette fiche sont sensiblement les mêmes que celles faites sur les fiches des autres registres du registre foncier sauf sur deux points: il n'y a pas d'inscription d'adresse¹⁸ ni d'indication de radiation ou de réduction sur cette fiche¹⁹. Ceci est conforme à la règle antérieure²⁰.

¹⁸ En effet, l'article 3022 du Code civil prévoit expressément qu'il n'y a pas d'inscription d'adresse à l'index des noms.

¹⁹ Sur ce point, voir le commentaire fait à l'article précédent.

²⁰ Tel que le prévoit les articles 42 et 57 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

18. Tout répertoire des titulaires de droits réels comprend, pour la circonscription foncière à l'égard de laquelle il est tenu, autant de fiches qu'il y a de noms de titulaires de droits réels d'exploitation de ressources de l'État ou de propriétaires de réseaux de services publics ou d'immeubles situés en territoire non cadastré désignés dans les réquisitions qui sont publiées aux registres qu'il complète.

Les cas où plusieurs titulaires de droits réels ou propriétaires de réseaux ou d'immeubles portent le même nom ne donnent lieu qu'à une seule fiche, établie sous ce nom commun.

COMMENTAIRE

Le présent article reprend la règle antérieure relativement à l'établissement d'une fiche au répertoire des titulaires de droits réels²¹.

Il prévoit la règle applicable si deux constituants ou titulaires de droits portent le même nom, soit l'ouverture d'une seule fiche par circonscription foncière. Une telle règle découle du fait qu'aucun discriminant n'est exigé afin de permettre l'individualisation de titulaires ou constituants portant le même nom.

²¹ Telle qu'on la retrouve à l'article 14 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

19. Chaque fiche comprise dans un répertoire des titulaires de droits réels comporte un en-tête dans lequel sont portés, outre le nom de ce répertoire, ceux de la circonscription foncière visée et du titulaire ou propriétaire à l'égard duquel elle est établie.

COMMENTAIRE

Le présent article prévoit le contenu de l'en-tête d'une fiche du répertoire des titulaires de droits réels. Il est à remarquer que, contrairement au modèle antérieurement utilisé, l'en-tête de la fiche ne contient plus d'espaces réservés pour l'indication de la date et du lieu de naissance ou de la forme juridique de la personne, de son adresse ainsi que de certains renseignements indiqués à l'avis de changement de nom. Ces modifications découlent du fait que depuis 1995, les réquisitions d'inscription n'ont plus à contenir les renseignements permettant d'individualiser les titulaires ou propriétaires. Ainsi, comme une même fiche peut être ouverte pour plus d'une personne portant le même nom, il n'est plus pertinent d'indiquer ces renseignements dans l'en-tête de la fiche.

20. La fiche doit permettre d'y porter, à la suite de l'en-tête, les renseignements suivants :

1° le numéro d'ordre de la fiche sur laquelle la réquisition conférant la qualité de titulaire du droit réel ou de propriétaire du réseau ou de l'immeuble a été inscrite et le numéro d'inscription de cette réquisition ;

2° la nature du droit réel ou du réseau, ou l'indication que la fiche concerne un immeuble situé en territoire non cadastré ;

3° toute remarque jugée pertinente par l'officier de la publicité des droits.

COMMENTAIRE

On prévoit, au présent article, le contenu de l'espace de la fiche du répertoire des titulaires de droits réels réservé aux inscriptions ou mentions que l'officier doit effectuer sur cette fiche. Ces inscriptions ou mentions sont similaires à celles antérieurement faites. Il y a cependant une nouveauté. En effet, le numéro d'inscription de la réquisition qui a conféré la qualité de titulaire du droit réel ou de propriétaire du réseau ou de l'immeuble est indiqué. Cette indication est nécessaire à des fins de traitement informatique.

21. Toute fiche comprise dans un répertoire des titulaires de droits réels reproduisant une fiche en application d'un arrêté ministériel pris en vertu de l'article 3 de la Loi sur les bureaux de la publicité des droits comporte, à la fin, une section distincte réservée, d'une part, à la reproduction de cette fiche et, d'autre part, aux inscriptions ou mentions relatives à la fiche ainsi reproduite.

COMMENTAIRE

Le présent article prévoit l'existence de la section réservée à la fiche tenue sur support papier qui a fait l'objet d'une reproduction sur support informatique. Voir les commentaires faits sous l'article 6.

22. Le registre des mentions comprend autant de fiches qu'il y a de réquisitions d'inscription sur le registre foncier ou sur les autres registres de la publicité foncière donnant lieu, notamment en application des articles 3014, 3014.1 et 3057 du Code civil, à une inscription ou à une mention sur le registre des mentions.

COMMENTAIRE

Le présent article prévoit la manière dont est tenu le registre des mentions. Il précise qu'il y a ouverture d'une fiche par réquisition d'inscription qui donne lieu à une mention ou inscription dans ce registre. Les cas donnant lieu à une telle inscription ou mention sont principalement prévus aux articles 3014, 3014.1 et 3057 du Code civil²². Il est également à noter que les articles 243 et 244 de la Loi modifiant le Code civil prévoit certains cas donnant lieu à une mention ou inscription dans le registre des mentions²³.

Le registre des mentions sert donc principalement à effectuer les inscriptions et mentions auparavant faites en marge des réquisitions d'inscription. Le contenu de ces inscriptions et mentions est sensiblement le même.

Il y a lieu de souligner que l'officier n'effectue plus aucune inscription ou mention en marge des réquisitions même si ces réquisitions sont conservées sur support papier dans un bureau établi pour une circonscription foncière. En effet, il est préférable d'indiquer ces inscriptions de mentions à un seul endroit afin, d'une part, d'uniformiser la procédure et, d'autre part, d'éviter des discordances. C'est donc dire qu'une personne qui consulte une réquisition conservée sur support papier dans un bureau établi pour une circonscription foncière doit également consulter le registre des mentions afin de vérifier s'il y a une inscription ou une mention relative à cette réquisition.

²² Soit l'inscription de la radiation ou réduction, la mention de la subrogation ou de la cession de créance, du renouvellement de la publicité d'un droit et de l'hypothèque d'une créance assortie d'une hypothèque immobilière.

²³ Pour plus de détails à ce sujet, voir les remarques faites sous ces articles dans le cahier d'information de l'automne 2001 portant sur la Loi modifiant le Code civil.

23. Chaque fiche comprise dans le registre des mentions doit permettre d'y porter, dans des sections distinctes, les mentions et inscriptions suivantes :

- 1° les mentions résultant de réquisitions d'inscription de droits ;
- 2° les inscriptions de radiation ou de réduction;
- 3° les mentions ou inscriptions résultant de corrections d'erreurs matérielles relativement :
 - à des mentions ou inscriptions faites ou omises en marge des réquisitions,
 - à des mentions ou inscriptions faites ou omises sur le registre complémentaire des mentions en marge, ou sur le registre des mentions des actes microfilmés tenu dans le bureau de la publicité des droits établi pour la circonscription foncière de Montréal, visés aux articles 243 et 244 de la Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière (2000, c. 42),
 - aux états certifiés d'inscription délivrés pour tout acte publié dans un bureau de la publicité des droits avant la date fixée dans l'avis du ministre des Ressources naturelles indiquant que ce bureau est pleinement informatisé en ce qui a trait à la publicité foncière.

Dans le cas de réquisitions d'inscription conservées dans le bureau de la publicité des droits établi pour la circonscription foncière de Montréal, la fiche doit également permettre de porter sur le registre des mentions, dans une autre section distincte, les mentions et inscriptions contenues dans le registre des mentions des actes microfilmés tenu dans ce bureau.

COMMENTAIRE

L'article 23 précise les différentes sections des fiches du registre des mentions. Les deux premières sections peuvent être ouvertes pour toute réquisition d'inscription. La troisième section ne peut être utilisée que si la réquisition d'inscription a été présentée dans un bureau de la publicité des droits avant la date fixée dans l'avis du ministre des Ressources naturelles indiquant que ce bureau est pleinement informatisé en ce qui a trait à la publicité foncière. Elle sert alors à corriger les erreurs matérielles relativement aux inscriptions et mentions effectuées en marge des réquisitions d'inscription, au registre complémentaire ainsi qu'au registre des mentions des actes microfilmés tenu au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, de même qu'à effectuer les inscriptions et les mentions omises dans ces registres ou en marge des réquisitions. Elle sert également à corriger les erreurs matérielles sur des états certifiés d'inscription délivrés par un bureau non informatisé.

Quant à la quatrième section, elle n'est ouverte que pour les réquisitions d'inscription présentées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal avant la date fixée dans l'avis du ministre des Ressources naturelles indiquant que ce bureau est pleinement informatisé et qui ont fait l'objet, avant cette date, d'une inscription ou d'une mention qui a été portée au registre des mentions des actes microfilmés tenu pour ce bureau. En effet, en vertu de l'article 244 de la Loi modifiant le Code civil, ces inscriptions et mentions sont portées au registre des mentions.

24. Le livre de présentation fait état de toutes les réquisitions d'inscription présentées dans les bureaux de la publicité des droits.

Il est tenu par ordre chronologique de présentation de ces réquisitions.

COMMENTAIRE

Le présent article indique le contenu général du livre de présentation. L'on sait qu'en vertu des articles 2945 et 3006.1 du Code civil, le livre de présentation remplace le bordereau de présentation et sert à indiquer la date, l'heure et la minute précise de la présentation des réquisitions d'inscription. Ce registre est provincial et couvre l'ensemble des réquisitions présentées dans un bureau établi pour une circonscription foncière et qui est informatisé ou au Bureau de la publicité foncière, que ces réquisitions soient acceptées ou refusées. L'article précise que l'indication des réquisitions dans ce registre s'effectue en fonction de l'ordre chronologique de présentation des réquisitions. En effet, puisque la numérotation des réquisitions d'inscription est provinciale, elle ne peut pas toujours respecter l'ordre de présentation des réquisitions d'inscription. Toutefois, en vertu de l'article 2945 du Code civil, les droits prennent rang suivant la date, l'heure et la minute de présentation. C'est donc cette dernière donnée qui est essentielle à l'établissement du rang et non le numéro attribué par l'officier aux réquisitions d'inscription.

25. Le livre de présentation comporte un en-tête dans lequel est porté le nom de ce livre.

Il doit par ailleurs permettre d'y porter, en regard de chaque réquisition, les date, heure et minute de sa présentation, son numéro d'inscription, le nom de la personne qui acquitte les frais d'inscription ou, en cas de gratuité, celui du requérant, avec l'indication que la réquisition est acceptée, refusée ou en cours de traitement ou, le cas échéant, que le numéro d'inscription de la réquisition a été annulé.

COMMENTAIRE

Le présent article précise le contenu du livre de présentation. Il est à noter que les renseignements inscrits devraient permettre de retracer toutes les réquisitions d'inscription présentées à l'officier et de connaître l'état de traitement de chacune de ces réquisitions.

26. Le répertoire des adresses comporte autant de fiches qu'il y a d'avis d'adresse présentés et acceptés au Bureau de la publicité foncière.

Il comporte également autant de fiches qu'il y a d'avis d'adresse qui sont présentés et acceptés dans chacun des bureaux de la publicité des droits établis pour les circonscriptions foncières à compter de la date fixée dans l'avis du ministre des Ressources naturelles indiquant que ce bureau est pleinement informatisé en ce qui a trait à la publicité foncière, ou qui ont été présentés et acceptés dans ce bureau :

1° entre le 23 juin 1982 et la date fixée dans l'avis du ministre ou, dans le cas d'un bureau établi pour la circonscription foncière de Montréal ou de Laval, entre le 1^{er} septembre 1980 ou le 1^{er} août 1980, selon le cas, et cette même date ;

2° à toute date antérieure à la date fixée dans l'avis du ministre, si les avis d'adresse ont donné lieu, depuis cette date, soit à des notifications de la part d'un officier de la publicité des droits, soit à des modifications dans l'adresse ou dans le nom qui y est indiqué.

COMMENTAIRE

Le présent article prévoit le contenu du répertoire des adresses. Il s'agit d'un nouveau registre tenu par l'Officier de la publicité foncière qui regroupe des informations se retrouvant dans certains avis d'adresse. En effet, ce ne sont pas tous les avis d'adresse déposés dans les bureaux de la publicité des droits qui font l'objet de l'ouverture d'une fiche au répertoire des adresses²⁴.

Ainsi, le premier alinéa indique que les renseignements pertinents contenus dans les avis d'adresse déposés dans un bureau de la publicité des droits entre le 23 juin 1982 et la date d'informatisation de ce bureau sont portés dans le répertoire des adresses²⁵. Cependant, pour les circonscriptions foncières de Montréal et Laval, ce sont les renseignements pertinents indiqués dans les avis d'adresse déposés depuis le 1^{er} septembre et le 1^{er} août 1980 respectivement et la date d'informatisation de ces bureaux qui sont portés dans le répertoire des adresses.

Le deuxième alinéa prévoit qu'une fiche est établie pour tout avis d'adresse déposé avant la date d'informatisation d'un bureau et qui est utilisé après cette date à des fins de notification. En effet, comme il est nécessaire de saisir les renseignements contenus dans ces avis afin de préparer les notifications, il a semblé opportun, par la même occasion, de rendre cette information accessible à la clientèle. Cela devrait grandement faciliter la tâche des bénéficiaires qui désirent retracer leurs avis d'adresse afin d'y apporter des modifications.

Le deuxième alinéa prévoit également qu'une fiche est ouverte au répertoire des adresses pour tout avis d'adresse présenté et accepté dans un bureau avant la date d'informatisation de celui-ci et qui a fait l'objet, après cette date, d'un avis de modification dans l'adresse ou dans le nom. Il est en effet possible que des avis de modification soient publiés relativement à des avis d'adresse qui n'ont pas préalablement fait l'objet d'une fiche au répertoire des adresses. Il est souhaitable d'ouvrir une fiche pour ces avis d'adresse puisque l'avis de modification est un document conservé dans le système de la publicité foncière informatisé.

²⁴ Il faut souligner que les avis d'adresse déposés dans un bureau de la publicité des droits avant sa date d'informatisation ne sont pas reproduits sur support informatique. Ils sont conservés sur support papier dans ce bureau où ils peuvent être consultés sur place.

²⁵ Sur ce point, notons que l'article 93 du présent règlement prévoit que les renseignements contenus dans les avis d'adresse depuis le 23 juin 1982, à l'exception des bureaux de Montréal et Laval, ne seront présents dans le répertoire des adresses qu'à compter de la date fixée à cet effet par le ministre des Ressources Naturelles. Pour plus de détails, voir le commentaire fait sous l'article 93.

27. Chaque fiche comprise dans le répertoire des adresses comporte un en-tête dans lequel est porté le nom de ce répertoire.

Elle doit permettre d'y porter, à la suite de l'en-tête, les renseignements suivants :

1° le nom de la circonscription foncière du bureau de la publicité des droits dans lequel l'avis d'adresse a été présenté, lorsque cet avis a été présenté antérieurement à la date fixée dans un avis du ministre des Ressources naturelles indiquant que ce bureau est pleinement informatisé en ce qui a trait à la publicité foncière ;

2° le numéro d'inscription de l'avis d'adresse ;

3° les derniers nom et adresse de la personne qui bénéficie de l'inscription de l'adresse.

COMMENTAIRE

Le présent article indique le contenu de chaque fiche du répertoire des adresses. Ce contenu est légèrement différent selon que l'avis d'adresse ayant justifié l'ouverture de la fiche a été publié avant la date d'informatisation d'un bureau ou postérieurement à cette date. En effet, sous le système informatisé de la publicité foncière, les avis d'adresse sont provinciaux, c'est-à-dire qu'ils peuvent être utilisés dans toute réquisition d'inscription présentée relativement à un immeuble situé dans une circonscription foncière dont le bureau est informatisé. C'est pourquoi l'indication de la circonscription foncière n'est utile que pour les avis d'adresse présentés avant la date d'informatisation. Cette information est nécessaire dans ce dernier cas puisqu'une même personne peut avoir déposé un avis d'adresse dans plusieurs bureaux. En outre, plusieurs avis d'adresse peuvent avoir le même numéro puisque la même façon de numéroter était utilisée auparavant dans chaque circonscription foncière.

28. Le registre complémentaire de l'index des noms microfilmé ou microfiché, tenu dans chacun des bureaux de la publicité des droits établis pour les circonscriptions foncières de Montréal et Laval, porte les corrections d'erreurs matérielles ou d'omissions relatives à des inscriptions faites à l'index des noms conservé, dans ces bureaux, sur microfilms ou microfiches.

Il est tenu sur feuilles volantes d'un format de 215 mm sur 355 mm.

COMMENTAIRE

Cette disposition prévoit la raison d'être du registre complémentaire de l'index des noms microfilmé ou microfiché, à savoir effectuer les corrections d'erreurs matérielles de même que les inscriptions qui ont été omises sur les index des noms de ces bureaux conservés sur microfilms ou microfiches. En effet, il est très difficile d'effectuer des inscriptions omises ou de corriger des erreurs matérielles dans ces inscriptions sur les index eux-mêmes compte tenu de leur support de conservation.

29. Chaque registre complémentaire de l'index des noms microfilmé ou microfiché comporte autant de fiches qu'il y a de personnes bénéficiant des rectifications ou inscriptions faites sur ce registre.

Les cas où plusieurs personnes bénéficiant des rectifications ou inscriptions faites sur ce registre portent le même nom ne donnent lieu qu'à une seule fiche, établie sous ce nom commun, par circonscription foncière visée.

COMMENTAIRE

Le présent article prévoit le contenu du registre complémentaire de l'index des noms microfilmé ou microfiché à savoir une fiche par nom de personne bénéficiant d'une correction ou d'une inscription. La façon de tenir ce registre est similaire à celle de l'index des noms tenu au Bureau de la publicité foncière, soit l'ouverture de fiches personnelles. Comme pour l'index des noms et le répertoire des titulaires de droits réels, il n'y a qu'une fiche d'ouverte par circonscription foncière dans l'éventualité où deux personnes bénéficiant d'une inscription ou d'une correction d'erreurs matérielles porteraient le même nom.

30. Chaque fiche comprise dans un registre complémentaire de l'index des noms microfilmé ou microfiché comporte un en-tête dans lequel sont portés, outre le nom de ce registre, celui de la circonscription foncière visée et de la personne pour laquelle la rectification ou l'inscription est faite.

La fiche doit permettre d'y porter, à la suite de l'en-tête, les renseignements suivants :

1° la date de présentation de la réquisition d'inscription et son numéro d'inscription ;

2° l'indication sommaire de la nature des documents présentés à l'officier de la publicité des droits, ainsi que le nom et la qualité des titulaires et constituants de droits qui y sont désignés ;

3° toute remarque jugée pertinente par l'officier de la publicité des droits.

COMMENTAIRE

Cette disposition indique le contenu de chaque fiche composant le registre complémentaire de l'index des noms microfilmé ou microfiché. On remarquera que ce contenu est similaire à celui de l'index des noms²⁶.

²⁶ Voir à cet effet l'article 17 du présent règlement.

31. Les réquisitions d'inscription présentées sur un support papier doivent être d'un même format de 215 mm sur 280 mm ou de 215 mm sur 355 mm ; le papier utilisé doit être d'au moins 75 g/m² à la rame.

Les documents qui accompagnent ces réquisitions, lesquels doivent aussi être sur du papier d'au moins 75 g/m² à la rame, doivent être d'un format ne dépassant pas 215 mm sur 355 mm, et les pages d'un document doivent toutes être d'un même format.

COMMENTAIRE

Le présent article indique certaines règles concernant la forme des réquisitions d'inscription présentées sur support papier. Ainsi, on prévoit que toutes les pages d'une réquisition d'inscription doivent être d'un même format qui peut être soit de 215 mm sur 280 mm (8 ½" X 11") soit 215 mm sur 355 mm (8 ½" X 14"). Cette règle se justifie par le fait que ces pages seront reproduites sur support informatique pour être transmises par voie électronique au Bureau de la publicité foncière. Un format identique de toutes les pages d'une réquisition permet une reproduction plus rapide et donc un traitement accéléré de celle-ci.

Il y a lieu de souligner l'ouverture faite au présent article concernant la présentation de réquisitions d'inscription sur des feuilles de format 215 mm sur 280 mm. En effet, la règle antérieure²⁷ qui imposait un format unique de 215 mm sur 355 mm se justifiait par l'obligation de conserver ces documents dans des relieurs. Un format unique permettait une manipulation plus facile²⁸. En outre, ce format de 215 mm sur 355 mm est celui usuellement utilisé par la clientèle des bureaux de la publicité des droits. Par contre, la conservation des réquisitions d'inscription sur support informatique permet l'utilisation des deux formats de papier les plus courants.

Par ailleurs, la disposition maintient l'exigence que le papier utilisé pour les réquisitions ait un certain poids et ce, afin d'éviter que l'on présente des réquisitions sur du papier très mince²⁹ qui risquerait de s'endommager lors de l'opération de reproduction.

Quant aux documents accompagnant les réquisitions, les pages de chacun de ces documents doivent être de format identique mais aucun format n'est obligatoire à condition que celui-ci ne dépasse pas 215 mm sur 350 mm.

²⁷ Article 24 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

²⁸ En effet, il arrive fréquemment que les réquisitions d'inscription soient manipulées par l'officier, notamment pour en effectuer des copies.

²⁹ Ex. : papier oignon.

32. Les réquisitions d'inscription présentées sur un support papier ne doivent pas être décalquées ; elles peuvent être manuscrites, dactylographiées, imprimées ou reprographiées. L'encre utilisée pour leur confection doit être de bonne qualité.

COMMENTAIRE

Le présent article reprend également certaines règles antérieures relativement à la forme des réquisitions³⁰. Il a semblé important, malgré l'informatisation des opérations, de conserver ces règles afin de s'assurer que les réquisitions présentées sur support papier puissent être reproduites sur support informatique et qu'elles soient lisibles.

³⁰ Article 25 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

33. Le caractère de toute réquisition d'inscription, comme celui des documents qui l'accompagnent, doit être clair, net et lisible.

Lorsqu'une réquisition doit être inscrite à l'index des noms ou au répertoire des titulaires de droits réels, ou être portée sur le répertoire des adresses, sauf, en ce dernier cas, si la réquisition vise à modifier seulement une adresse portée sur ce répertoire, le nom des constituants et titulaires de droits qui y sont visés doit figurer en lettres majuscules d'imprimerie, et leur prénom, sauf pour la première lettre, en lettres minuscules. À moins que d'autres éléments ne permettent d'y distinguer clairement et précisément l'un de l'autre, la réquisition qui ne rencontre pas ces exigences doit être refusée par l'officier de la publicité des droits.

COMMENTAIRE

Le présent article reprend, dans un premier temps, la règle antérieure relativement au caractère qui doit être utilisé pour toute réquisition d'inscription, qu'elle soit présentée sur support papier ou par voie électronique³¹.

Le deuxième alinéa reprend substantiellement une règle antérieure³². Il édicte que lorsqu'une réquisition d'inscription doit être inscrite à l'index des noms ou au répertoire des titulaires de droits réels, le nom des titulaires et constituants de droits doit être indiqué en lettres majuscules et le prénom, sauf pour la première lettre, en lettres minuscules³³. La disposition innove cependant en ajoutant le répertoire des adresses aux registres pour lesquels cette règle est obligatoire. Cet ajout s'explique par le fait que le répertoire des adresses est, à l'instar de l'index des noms et du répertoire des titulaires de droits réels, un registre où la recherche nominative est possible³⁴. Il y a cependant une exception à l'obligation d'utiliser les majuscules et les minuscules lorsque la réquisition à être inscrite au répertoire des adresses est un avis de modification de l'adresse du bénéficiaire de l'avis. Dans cette situation, l'utilisation des majuscules et minuscules n'est pas nécessaire puisque l'avis ne vise pas à modifier le nom du bénéficiaire.

Enfin, on prévoit que l'utilisation des majuscules et minuscules dans une réquisition qui doit être inscrite dans ces registres peut être remplacée par tout autre moyen qui permet à l'officier de la publicité des droits de pouvoir différencier avec certitude le nom du prénom.

³¹ Premier alinéa de l'article 25 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

³² Deuxième alinéa de l'article 25 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

³³ La disposition précise, contrairement à l'article 25 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*, que la première lettre du prénom peut être en majuscule. Il est à remarquer qu'il n'est pas obligatoire que la première lettre du prénom soit en majuscule. Ainsi, il serait acceptable que toutes les lettres du prénom soient en minuscules.

³⁴ À cette fin, il y a lieu de noter que l'article 3018 du Code civil permet la recherche à partir du nom d'une personne lorsqu'elle concerne les avis d'adresse.

34. Les pages des réquisitions présentées sur un support papier doivent toutes être écrites ou bien sur les deux faces, ou bien sur le recto seulement ; dans le premier cas, elles doivent toutes être écrites soit tête-bêche, soit dans un même sens.

COMMENTAIRE

La règle prévue au présent article vise à permettre une reproduction plus efficace et plus rapide des réquisitions d'inscription sur support informatique et conséquemment à accélérer le traitement des réquisitions d'inscription

35. Les réquisitions d'inscription faites par la présentation, sur un support papier, d'une copie authentique d'un titre originaire délivrée par le registraire du Québec ou le conservateur des Archives nationales doivent être d'un format de 215 mm sur 280 mm ou de 215 mm sur 355 mm, sur du papier d'au moins 75 g/m² à la rame. Elles peuvent être manuscrites, dactylographiées, imprimées ou reprographiées.

Il en est de même des réquisitions d'inscription faites par la présentation, sur un support papier, d'une copie d'un décret du gouvernement. Toute copie d'un tel décret, qu'elle soit présentée sur un support papier ou sur un support informatique, doit être certifiée conforme en vertu de l'article 3 de la Loi sur le ministère du Conseil exécutif (L.R.Q., c. M-30).

Les réquisitions d'inscription visées par le présent article ne sont assujetties à aucune autre règle de forme prévue par la présente section.

COMMENTAIRE

Le présent article reprend substantiellement la règle antérieure à l'égard des règles de forme concernant les titres originaux délivrés par le registraire du Québec, le conservateur des archives nationales ou les décrets gouvernementaux présentés sur support papier³⁵. Conséquemment, les règles prévues aux articles 31 à 34 du présent règlement ne sont pas applicables à ces documents.

³⁵ Article 27 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

36. Les articles 31 à 34 ne s'appliquent pas aux plans visés au premier alinéa de l'article 2997 du code, aux plans cadastraux et aux plans qui doivent accompagner les procès-verbaux de bornage.

Le format de ces plans doit, s'ils sont présentés sur un support papier, être d'au moins 215 mm sur 280 mm sans toutefois dépasser 90 cm sur 150 cm.

COMMENTAIRE

Cet article reprend substantiellement la règle antérieure à l'effet que les plans prévus au premier alinéa de l'article 2997, les plans cadastraux et ceux accompagnant les procès-verbaux de bornage ne sont pas soumis aux règles de forme édictées aux articles précédents³⁶. La disposition prévoit toutefois que le format de ces plans, s'ils sont présentés sur support papier, doit se situer entre 215 mm sur 280 mm et 90 cm sur 150 cm. Le format minimal se justifie par le fait que les plans doivent être suffisamment grands pour être consulté efficacement. Quant au format maximal, il a été fixé en fonction du numériseur planétaire situé au Bureau de la publicité foncière qui ne peut reproduire des documents excédant ces dimensions.

³⁶ Article 28 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

37. La présentation d'une réquisition qui prend la forme d'un acte authentique, autre qu'un acte notarié en brevet, se fait par la présentation d'un extrait de cet acte ou d'une copie authentique de celui-ci.

La présentation d'une réquisition qui prend la forme d'un acte notarié en brevet ou d'un acte sous seing privé se fait par la présentation d'un original de cet acte.

COMMENTAIRE

Le présent article reprend la règle antérieure relativement à la façon de présenter les réquisitions d'inscription³⁷. Il innove cependant en ce qu'il exige maintenant la présentation d'une seule copie ou extrait authentique ou d'un seul original. Cette modification se justifie par le fait que l'article 3011 du Code civil prévoit que l'état certifié d'inscription n'est plus apposé sur la réquisition d'inscription mais y est joint³⁸. Conséquemment, il devient inutile d'exiger la présentation de deux copies ou originaux de la réquisition. Une fois celle-ci acceptée, le requérant recevra un état certifié d'inscription qui fera le lien avec la réquisition auquel cet état se rapporte. En outre, l'article 3006.1 du Code civil prévoit que les réquisitions d'inscription présentées sur support papier sont remises aux requérants une fois qu'elles ont été reproduites sur support informatique et transmises sur ce support au Bureau de la publicité foncière.

³⁷ Article 29 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*. Bien que la rédaction de la disposition a été revue, la règle n'est pas modifiée.

³⁸ Voir l'article 66 du présent règlement qui indique le contenu de l'état certifié d'inscription.

38. L'indication, en application de l'article 3075.1 du code, des fins pour lesquelles une réquisition est présentée à l'officier de la publicité des droits est faite :

1° dans le cas d'une réquisition présentée sur un support informatique, au moyen d'une mention que fait le requérant dans le fichier explicatif qui accompagne la réquisition ;

2° dans le cas d'une réquisition présentée sur un support papier, au moyen d'une mention que fait le requérant à même la réquisition ou dans un écrit distinct qu'il joint à celle-ci.

COMMENTAIRE

Cet article est de droit nouveau et complète l'article 3075.1 du Code civil, introduit par l'article 86 de la Loi modifiant le Code civil. En effet, l'article 3075.1 prévoit qu'à moins d'une indication contraire de la manière prévue par les règlements, une réquisition qui vise à la fois l'inscription d'un droit et la radiation d'une inscription est toujours traitée à des fins d'inscription³⁹. Le présent article prévoit donc comment le requérant doit procéder pour indiquer à l'officier qu'il désire que la réquisition soit traitée à des fins d'inscription et de radiation ou uniquement à des fins de radiation. Cette façon varie selon que la réquisition est présentée sur support papier ou sur support informatique. Ainsi, dans le cas où la réquisition est présentée sur support papier, le requérant doit indiquer par écrit, à même la réquisition ou sur un document distinct, le traitement qu'il veut voir accorder à sa réquisition. Quant à la réquisition présentée sur support informatique, c'est au fichier explicatif accompagnant toute réquisition d'inscription qu'est indiquée à quelle fin est présentée la réquisition.

³⁹ Le terme « radiation » englobe autant les réquisitions de radiation que celles de réduction. Voir à cet effet, l'article 3072 du Code civil qui prévoit que la réquisition qui vise la réduction d'une inscription suit les règles applicables au registre approprié.

39. Les sommaires sont présentés avec une copie ou un extrait authentique des documents qu'ils résument, si ceux-ci sont des documents authentiques autres que des actes notariés en brevet, ou avec un original des documents mêmes qu'ils résument, si ceux-ci sont des actes notariés en brevet ou sous seing privé.

COMMENTAIRE

Le présent article reprend la règle antérieure⁴⁰. Elle prévoit simplement que lorsque la réquisition d'inscription prend la forme d'un sommaire, le document qui l'accompagne doit être un acte, un extrait authentique ou un original selon le cas.

⁴⁰ Article 31 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

40. Tout sommaire doit énoncer :

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

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

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

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

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

6° si le document qu'il résume est un acte de vente ou d'échange ou comporte un tel acte, l'indication du prix ou de la contrepartie ;

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

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

COMMENTAIRE

Le présent article reprend la règle antérieure relativement à certaines mentions qui doivent nécessairement se retrouver dans une réquisition d'inscription qui prend la forme d'un sommaire⁴¹. La rédaction de la disposition a été revue mais la règle n'est pas modifiée.

⁴¹ Article 34 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

41. Les avis requis par la loi doivent indiquer la date et le lieu où ils ont été faits et désigner la personne visée par l'avis, ainsi que celle qui le donne. Ils doivent être signés par la personne qui donne l'avis et, lorsque celle-ci n'en est pas le bénéficiaire, porter la désignation de ce dernier.

Ces avis doivent spécifier leur nature et, s'il en est, celle du document concerné, ainsi que le numéro d'inscription de ce document.

COMMENTAIRE

Le présent article reprend presque intégralement la règle antérieure relativement au contenu des avis⁴².

⁴² Article 35 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

42. Outre les mentions requises par l'article 2999.1 du code, l'avis qui y est visé doit indiquer, le cas échéant, la mention des locataires cédant et cessionnaire et la nature de la modification apportée au bail.

En cas de cession, de modification ou d'extinction du bail, la référence au bail requise par ce même article 2999.1 est faite par l'indication du numéro d'inscription du bail ou de l'avis visant l'inscription des droits qui en résultent sur le registre.

COMMENTAIRE

La présente disposition a pour but de compléter l'article 2999.1 du Code civil, tel que modifié par l'article 41 de la Loi modifiant le Code civil. Outre les mentions déjà prévues à l'article 2999.1, elle prévoit certaines mentions qui doivent être présentes dans toute réquisition visant l'inscription de droits résultant d'un bail qui prend la forme d'un avis ou d'un avis de cession de modification ou d'extinction du bail. Ces mentions sont importantes puisque dans ces cas ce ne sont pas les documents créant les droits qui sont publiés mais uniquement un avis référant à ces documents.

Ainsi, pour un avis visant l'inscription d'un acte de cession de bail, l'avis doit indiquer le locataire cédant et le locataire cessionnaire. De plus, dans le cas de modification à un bail, l'avis doit indiquer la nature de la modification apportée.

En outre, le deuxième alinéa édicte que toutes les fois où une référence à un bail doit être faite dans un avis de cession, de modification ou d'extinction de bail, cette référence doit s'effectuer par l'indication du numéro d'inscription du bail ou de l'avis visant l'inscription des droits résultant de ce bail. Cette référence plus précise au bail vise à permettre une meilleure identification de celui-ci.

43. L'avis de préinscription d'une demande en justice contient la désignation des parties et indique le tribunal saisi, le district judiciaire et le numéro du dossier judiciaire ; il indique aussi la nature de la demande et du droit qui en fait l'objet ainsi que, le cas échéant, le numéro d'inscription du document visé.

COMMENTAIRE

Cet article reprend substantiellement la règle antérieure relativement au contenu de l'avis de préinscription d'une demande en justice⁴³. Cependant, une mention nouvelle est prévue au présent article, soit l'indication du district judiciaire dans lequel est présentée la demande en justice. Il s'agit d'une modification de concordance avec l'article 40 du présent règlement concernant le contenu du sommaire. En effet, ce dernier article prévoit l'indication du district judiciaire lorsque le document résumé par le sommaire est un acte judiciaire.

⁴³ Article 37 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

44. L'avis de préinscription d'un testament désigne le testateur et indique la date du décès ; il indique, en outre, la nature du droit auquel une personne prétend ainsi que le motif de la préinscription.

COMMENTAIRE

La présente disposition reprend intégralement la règle antérieure relativement à l'avis de préinscription des droits résultant d'un testament⁴⁴.

⁴⁴ Article 38 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

45. La réquisition d'inscription de l'adresse des personnes visées à l'article 3022 du code prend la forme d'un avis qui indique le bénéficiaire de l'inscription et l'adresse où doit être faite la notification, ainsi que la nature et, s'il y a lieu, le numéro d'inscription du droit visé, ou la nature du document s'il s'agit d'une hypothèque.

On ne peut, dans un même avis d'adresse, requérir l'inscription de plus d'une adresse postale et d'une adresse électronique. En outre, lorsqu'il y a plusieurs personnes à une même réquisition d'inscription de droits, chacune doit requérir une inscription d'adresse distincte.

Nonobstant les premier et deuxième alinéas, lorsqu'une personne a déjà publié son adresse sur un registre, il suffit, dans toute réquisition d'inscription présentée postérieurement concernant cette personne, de faire référence, immédiatement après la désignation de cette même personne, au numéro d'inscription de l'avis d'adresse qui la concerne et, sauf s'il s'agit d'une hypothèque, de spécifier le droit en regard duquel ce numéro d'inscription sera porté. Cette règle n'est toutefois applicable qu'à l'égard d'adresses publiées postérieurement à la date fixée dans un avis du ministre des Ressources naturelles indiquant que le bureau de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble, sur lequel porte le droit réel le cas échéant, visé par l'avis d'adresse est pleinement informatisé en ce qui a trait à la publicité foncière.

COMMENTAIRE

Cet article indique la forme que doit prendre une réquisition d'inscription d'une adresse sur le registre foncier. Le premier alinéa reprend la règle antérieure relativement à l'exigence de l'avis. On y indique également le contenu de cet avis⁴⁵. En plus des mentions prévues au présent article, l'avis d'adresse doit contenir l'indication du numéro de lot ou du numéro d'ordre de l'immeuble⁴⁶. Il doit aussi, en vertu de l'article 2981.1 du Code civil, indiquer le nom de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble visé par l'avis d'adresse.

Le deuxième alinéa précise quant à lui qu'un avis d'adresse ne peut contenir qu'une seule adresse postale et électronique et qu'il doit être utilisé pour une seule personne. Ces règles se justifient par le fait que chaque avis d'adresse donne lieu à l'ouverture d'une fiche au répertoire des adresses. En outre, l'article 46 du présent règlement indique clairement que suite à l'acceptation d'un avis de modification dans l'adresse ou dans le nom d'un bénéficiaire d'avis d'adresse, les notifications ultérieures se font sur la seule base des renseignements contenus dans cet avis de modification. Dans ce contexte, il apparaît souhaitable que chaque avis d'adresse soit spécifique à une seule personne et qu'elle contienne une seule adresse civique et électronique.

Quant au troisième alinéa, il prévoit, comme antérieurement, l'inscription de l'adresse par la référence à un avis d'adresse déjà produit⁴⁷. Cependant, le présent article introduit deux nouveautés qu'il y a lieu de souligner. Tout d'abord, la référence à un avis d'adresse déjà publié est acceptable tant pour les personnes morales que physiques. Il a en effet été jugé souhaitable d'ouvrir cette possibilité aux personnes physiques qui doivent régulièrement inscrire une adresse afin de protéger leurs droits. Par conséquent, toute personne peut dorénavant référer à un avis d'adresse déjà publié.

La deuxième nouveauté introduite par le troisième alinéa est l'avis d'adresse provincial. Ainsi, il est possible de faire référence à un avis d'adresse dans toute réquisition d'inscription publiée sur le territoire québécois sans égard à la circonscription foncière. Cette façon de faire permet aux personnes devant inscrire des réquisitions d'inscription dans plusieurs circonscriptions foncières d'utiliser un seul avis d'adresse. Il s'agit là d'un avantage indéniable advenant l'éventualité où le bénéficiaire doit publier un avis de modification dans l'adresse ou dans le nom indiqué dans l'avis d'adresse puisqu'il n'a alors qu'à modifier un seul avis.

Cependant, pour pouvoir référer à un avis d'adresse, il doit avoir été publié postérieurement à l'informatisation du bureau de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble

⁴⁵ Voir l'article 39 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

⁴⁶ Voir l'article 3023.1 du Code civil.

⁴⁷ Troisième alinéa de l'article 39 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

Article 45 (suite)

concerné. Cette exigence s'explique par le fait qu'on désire éventuellement réduire le nombre d'avis d'adresse actifs. Ainsi, puisqu'on ne peut faire référence à un avis d'adresse publié antérieurement à l'informatisation d'un bureau, ces avis d'adresse deviendront graduellement inutiles au fur et à mesure que seront radiés les droits auxquels ces avis se rapportent.

46. L'avis de modification dans l'adresse ou dans le nom des personnes visées à l'article 3022 du code indique le numéro d'inscription de l'avis d'adresse déjà produit. Il reprend en outre tous les renseignements relatifs aux adresses ancienne et nouvelle et aux noms ancien et nouveau de chacun des bénéficiaires de l'avis d'adresse; les notifications postérieures à la modification sont faites sur le seul fondement de ces renseignements.

Lorsque l'avis d'adresse a été publié dans une circonscription foncière antérieurement à la date fixée dans un avis du ministre des Ressources naturelles indiquant que le bureau de cette circonscription foncière est pleinement informatisé en ce qui a trait à la publicité foncière, l'avis de modification indique également le nom de cette circonscription foncière.

COMMENTAIRE

Cet article traite des avis de modification dans l'adresse ou dans le nom des bénéficiaires d'avis d'adresse et complète l'article 3023 du Code civil.

Le premier alinéa indique le contenu général de cet avis. On précise dans cet alinéa que le bénéficiaire doit indiquer à l'avis de modification tous les renseignements utiles car les notifications postérieures qui lui seront faites le seront uniquement sur la base de ces renseignements. Illustrons ceci par l'exemple suivant. Un avis d'adresse déjà publié contient une adresse postale et une adresse électronique. Le bénéficiaire de l'avis d'adresse déménage et désire par la suite modifier l'adresse postale indiquée à l'avis d'adresse. Il devra alors présenter un avis de modification dans l'adresse indiquant sa nouvelle adresse postale et son adresse électronique à défaut de quoi les notifications ultérieures faites à ce bénéficiaire s'effectueront à l'adresse postale indiquée à l'avis de modification dans l'adresse.

On indique aussi au premier alinéa que l'avis de modification doit reprendre tous les renseignements pour chacun des bénéficiaires de l'avis d'adresse, dans l'éventualité où un même avis d'adresse contiendrait le nom et l'adresse de plus d'un bénéficiaire⁴⁸. Dans ce cas, l'avis de modification dans l'adresse et dans le nom doit indiquer les adresses anciennes et nouvelles et les noms anciens et nouveaux de tous les bénéficiaires même si l'avis de modification ne vise que l'un deux.

Le deuxième alinéa du présent article prévoit une indication additionnelle qui doit se retrouver dans tout avis de modification dans l'adresse ou dans le nom lorsque l'avis d'adresse à modifier a été publié dans un bureau avant la date d'informatisation de celui-ci, soit l'indication de la circonscription foncière où est situé ce bureau. Cette exigence s'explique par le fait qu'il est possible et même probable qu'un même numéro d'inscription ait été utilisé par plusieurs bureaux de la publicité des droits. Or, l'officier doit connaître avec certitude quel avis d'adresse est visé par l'avis de modification.

⁴⁸ Ce qui était possible auparavant pour les personnes physiques.

47. L'avis de modification dans la référence faite au numéro d'inscription d'une adresse mentionne la nature et le numéro d'inscription du document visé, ainsi que les références ancienne et nouvelle au numéro d'inscription de l'adresse.

L'avis d'inscription d'une référence omise au numéro d'inscription d'une adresse mentionne le numéro d'inscription du document visé et la référence au numéro d'inscription de l'adresse. Il spécifie en outre le droit en regard duquel le numéro d'inscription de l'adresse sera porté, sauf s'il s'agit d'une hypothèque.

COMMENTAIRE

La présente disposition reprend la règle antérieure relativement au contenu de l'avis de modification dans la référence à un avis d'adresse déjà produit⁴⁹. Il innove cependant, en accord avec le nouvel article 3023 du Code civil, tel que modifié par l'article 57 de la Loi modifiant le Code civil, en permettant de produire un avis dans l'éventualité où le requérant a omis de référer, dans la réquisition d'inscription, au numéro d'avis d'adresse du bénéficiaire⁵⁰. Ainsi, le bénéficiaire de l'avis n'a pas à produire un nouvel avis d'adresse ou à présenter un acte de correction.

En plus des mentions prévues au présent article, les avis prévus au présent article doivent contenir l'indication du numéro de lot ou du numéro d'ordre de l'immeuble⁵¹. Il doivent aussi, en vertu de l'article 2981.1 du Code civil, indiquer le nom de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble visé par ces avis.

En outre, par concordance avec le nouvel article 3023 du Code, le concept de correction d'avis d'adresse n'a pas été repris au présent règlement. En effet, le terme modification est suffisamment large pour englober le concept de correction.

⁴⁹ Article 40.1 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

⁵⁰ Il y a lieu de souligner que l'article 40.1 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*, tel que modifié, prévoit également la possibilité de présenter un tel avis, dans les bureaux non informatisés, lorsqu'il a été omis de référer à un avis d'adresse.

⁵¹ Voir l'article 3023.1 du Code civil.

48. Tout avis d'adresse ou de modification dans l'adresse ou dans le nom d'une personne doit porter une adresse postale à laquelle seront faites les notifications requises. Il peut aussi porter une adresse électronique.

L'adresse doit être indiquée de façon précise et être complétée, dans le cas d'une adresse postale, par le code postal lorsque le lieu est situé au Canada ou par l'équivalent du code postal, s'il en est, lorsque le lieu est situé hors du Canada.

L'indication d'une adresse électronique est réputée marquer la préférence du bénéficiaire pour une notification faite à cette adresse.

COMMENTAIRE

Le premier alinéa du présent article établit le principe selon lequel tout avis d'adresse et tout avis de modification dans l'adresse ou dans le nom doit contenir une adresse postale. Quant à l'adresse électronique, elle est facultative. L'obligation d'indiquer une adresse postale dans tout avis d'adresse et tout avis de modification dans l'adresse ou dans le nom se justifie par le devoir légal de l'officier de la publicité des droits, en vertu de l'article 3017 du Code civil, de notifier les personnes ayant inscrits leurs adresses. Ainsi, en cas d'impossibilité de notifier à l'adresse électronique, l'officier pourrait alors notifier le bénéficiaire à l'adresse postale indiquée à l'avis.

Le deuxième alinéa reprend la règle antérieure quant à la manière d'indiquer une adresse⁵². Il étend cependant cette règle à l'adresse électronique.

Enfin, le dernier alinéa édicte que la présence d'une adresse électronique dans un avis d'adresse indique que le bénéficiaire désire être notifié à cette adresse. L'adresse postale ne sera utilisée que s'il s'avérait impossible de transmettre la notification par voie électronique.

⁵² Article 42.1 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

49. L'avis de renouvellement de la publicité d'un droit spécifie le droit visé ; il indique aussi le lieu, la date, le numéro d'inscription et la nature du document qui constate le droit.

L'avis de renouvellement de l'inscription d'une adresse indique le numéro d'inscription de l'avis d'adresse qu'on veut renouveler, le numéro d'inscription de la réquisition afférente à cet avis, le droit visé, sauf s'il s'agit d'une hypothèque, et le nom de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble sur lequel porte le droit.

L'avis de renouvellement de la publicité d'un droit peut viser à la fois ce renouvellement et celui de l'inscription d'une adresse portée en regard de ce droit, pourvu seulement qu'une demande expresse à cette fin, faisant référence à l'avis d'adresse visé, se retrouve dans l'avis de renouvellement de la publicité du droit.

COMMENTAIRE

Le premier alinéa de l'article 49 reprend la règle antérieure quant au contenu spécifique à l'avis de renouvellement de la publicité d'un droit⁵³.

Afin de compléter l'article 3022 du Code civil, tel que modifié par l'article 56 de la Loi modifiant le Code civil⁵⁴, qui prévoit maintenant la possibilité de renouveler l'inscription d'une adresse, le deuxième alinéa de l'article 49 indique les mentions spécifiques qui doivent être indiquées dans cet avis⁵⁵.

Quant au troisième alinéa, il précise qu'un même avis peut servir à renouveler la publicité d'un droit et l'inscription d'une adresse portée en regard de ce droit. Cependant, pour pouvoir bénéficier d'une telle possibilité, l'avis doit indiquer très clairement qu'il vise également à renouveler la publicité d'une adresse en précisant le numéro d'inscription de l'avis d'adresse. On exige une indication très précise considérant le devoir légal fait à l'officier de la publicité des droits d'aviser toute personne ayant inscrit son adresse relativement à un immeuble.

⁵³ Article 39 du *Règlement provisoire sur le registre foncier* tel qu'on le connaissait avant les modifications apportées par l'article 134 du *Règlement modifiant le Règlement provisoire sur le registre foncier*.

⁵⁴ Pour plus de détails au sujet des modifications apportées à l'article 3022, voir les remarques relatives à cet article dans le cahier d'information d'automne 2001.

⁵⁵ Voir également l'article 3023.1 du Code civil.

50. L'avis cadastral fait référence à la réquisition à laquelle il se rapporte, relate la désignation de l'immeuble contenue à l'acte qui constate le droit et désigne l'immeuble sur lequel l'inscription est requise.

COMMENTAIRE

Le présent article reprend intégralement la règle antérieure relativement à certaines mentions spécifiques à l'avis cadastral⁵⁶.

⁵⁶ Article 43 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

51. L'avis qui vise l'inscription d'un document sur une fiche immobilière établie sous un numéro d'ordre fait référence à la réquisition à laquelle il se rapporte et relate la désignation contenue à cette réquisition ; il spécifie le numéro d'ordre de la fiche sur laquelle l'inscription est requise.

COMMENTAIRE

L'article 51 reprend la règle antérieure relativement au contenu de l'avis d'inscription d'un droit sur une fiche tenue sous un numéro d'ordre, à la seule différence que les termes «feuilleter immobilier» sont remplacés par «fiche immobilière»⁵⁷. Il s'agit d'une modification de concordance terminologique.

⁵⁷ Article 45 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

52. Les réquisitions visant l'inscription d'actes de la nature de ceux qui sont énumérés à l'article 12 de la Loi sur les bureaux de la publicité des droits doivent, lorsque l'immeuble visé n'est pas immatriculé, porter non seulement le nom de la municipalité locale sur le territoire de laquelle cet immeuble est situé, mais également, s'il en est, les autres éléments permettant de compléter l'adresse de cet immeuble.

COMMENTAIRE

La présente disposition vise à compléter les articles 12 et suivants de la *Loi sur les bureaux de la publicité des droits*⁵⁸. Ces articles traitent du maintien à jour des rôles d'évaluation municipaux⁵⁹. L'article 12 prévoit la nature des actes pour lesquels une copie est transmise par l'officier de la publicité des droits aux organismes municipaux. L'article 13 de la même loi prévoit, dans le cas des réquisitions de la nature de ceux énumérés à l'article 12 et visant des immeubles non immatriculés, que le requérant doit indiquer le nom de la municipalité locale sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble.

Le présent article ajoute à la règle prévue à l'article 13 en prévoyant que la réquisition qui vise des immeubles non immatriculés doit indiquer, outre le nom de la municipalité locale visée, les autres éléments, s'il en est, permettant de compléter l'adresse de l'immeuble. La règle antérieure était semblable⁶⁰.

⁵⁸ L.R.Q., ch. B-9.

⁵⁹ Il est à noter que la Loi modifiant le Code civil a apporté des modifications importantes aux règles concernant le maintien à jour des rôles d'évaluation municipaux. Pour plus de détails à ce sujet, voir le cahier d'information d'automne 2001 portant sur la Loi modifiant le Code civil.

⁶⁰ Article 45.1 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*. Cette disposition ne fait cependant pas de distinction entre immeuble immatriculé et non immatriculé.

53. Les réquisitions de radiation ou de réduction d'inscriptions sur les registres doivent, dans tous les cas, indiquer le nom des circonscriptions foncières à l'égard desquelles les inscriptions dont on requiert la radiation ou la réduction ont été faites.

COMMENTAIRE

Cet article prévoit l'obligation d'indiquer, dans toute réquisition d'inscription d'une radiation ou d'une réduction, le nom de la circonscription foncière où a été inscrite la réquisition d'inscription objet de la réquisition de radiation ou de réduction. Cette indication vise à permettre à l'officier œuvrant dans un bureau établi pour une circonscription foncière de s'assurer que la réquisition d'inscription de la radiation ou réduction sur support papier peut effectivement lui être présentée à ce bureau. On sait qu'en vertu de l'article 2982 du Code civil, tel que modifié par l'article 30 de la Loi modifiant le Code civil, la réquisition sur support papier doit être présentée dans le bureau de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble⁶¹. De plus, l'indication de la circonscription foncière permet également une mise à jour par circonscription foncière des indications de radiation ou de réduction effectuées sur le registre foncier.

En outre, pour les réquisitions de radiation ou de réduction portant sur des réquisitions publiées dans un bureau avant la date d'informatisation de celui-ci, la mention exigée au présent article est essentielle car le seul numéro d'inscription de la réquisition à radier ne permet pas de connaître avec certitude l'acte à radier. En effet, il est possible, et même probable dans certains cas, qu'un même numéro d'inscription ait été utilisé dans plusieurs bureaux.

⁶¹ Pour plus de détails à ce sujet, voir les remarques faites relativement à l'article 30 dans le cahier d'information sur la Loi modifiant le Code civil de l'automne 2001.

54. Les attestations prescrites sont portées à la fin des réquisitions, après la signature des parties, ou sont jointes aux réquisitions auxquelles elles se rapportent.

Lorsque des attestations sont jointes, elles doivent faire référence aux réquisitions auxquelles elles se rapportent par l'indication de la nature, de la date et du lieu de signature de ces réquisitions, ainsi que du nom des personnes qui y sont parties.

COMMENTAIRE

Le présent article reprend la règle antérieure relativement à l'endroit où doit se retrouver l'attestation d'une réquisition d'inscription⁶². La seule modification notable relativement à la règle antérieure est la suppression de l'obligation d'attester sur chaque exemplaire de la réquisition d'inscription ou de joindre l'attestation à chaque exemplaire de la réquisition. Cette modification se justifie par le fait que l'article 37 du présent règlement prévoit que la réquisition d'inscription est présentée en un seul exemplaire.

⁶² Article 46 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

55. Les réquisitions d'inscription sont, dès leur réception par l'officier de la publicité des droits, numérotées dans un ordre consécutif double, l'un pour les réquisitions d'inscription de droits et de radiations ou de réductions, l'autre pour les réquisitions d'inscription d'adresses.

Cette numérotation est unique pour tout le territoire du Québec ; elle vaut pour l'ensemble des réquisitions présentées dans les bureaux de la publicité des droits.

COMMENTAIRE

L'article 55 établit le principe selon lequel toute réquisition d'inscription présentée à l'officier de la publicité des droits est numérotée. Deux séries de numéros sont utilisées, une pour les réquisitions d'inscription de droits, de radiation ou de réduction et une autre pour les réquisitions d'inscription d'une adresse⁶³. Cette numérotation est unique pour tous les bureaux informatisés⁶⁴.

⁶³ Il s'agit d'une modification par rapport à la situation antérieure où quatre séries de numéros étaient utilisées dans chacun des bureaux : une pour les réquisitions d'inscription de droits, une pour les réquisitions d'inscription de radiation ou de réduction, une pour les réquisitions d'inscription d'une adresse et une pour les divers.

⁶⁴ Les bureaux non informatisés continuent d'utiliser leur numérotation actuelle.

56. Les inscriptions sur les registres doivent être claires et précises.

COMMENTAIRE

On prévoit, au présent article, la manière dont sont effectuées les inscriptions sur les registres⁷ ; elles doivent être claires et précises. Il est important pour la clientèle que les inscriptions respectent ces conditions considérant les effets de l'inscription.

Cette règle reprend la règle antérieure⁶⁵, à la différence qu'on ne prévoit plus que les inscriptions doivent être faites à la suite, sans blancs, grattages ou surcharges ni interlignes. Ceci s'explique par le fait que l'informatique élimine ces risques inhérents aux inscriptions manuscrites.

⁶⁵ Article 49 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

57. Lorsqu'une inscription sur un registre faisant partie du registre foncier concerne plus de deux constituants ou titulaires de droits, il suffit d'inscrire le nom des deux premières personnes désignées en cette qualité dans la réquisition, suivis des mots « et autres ».

COMMENTAIRE

L'article 57 prévoit la façon d'inscrire une réquisition d'inscription contenant la désignation de plus de deux constituants ou titulaires de droits. Dans cette situation, l'officier inscrit les noms de ces deux premiers titulaires ou constituants suivis des mots «et autres ». La règle antérieure était similaire sauf en ce qui a trait au nombre de constituants ou titulaires dont le nom est inscrit sur les registres, ce nombre étant limité à un⁶⁶. Cette nouvelle règle devrait faciliter les recherches dans les registres puisque plusieurs réquisitions inscrites concernent plus d'un titulaire ou constituant de droits.

⁶⁶ Article 51 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

58. L'inscription de tout document comprend l'indication de sa nature, au long ou en abrégé.

COMMENTAIRE

L'article 58 reprend intégralement la règle antérieure relativement à l'inscription d'un document⁶⁷. Le présent article est de concordance avec l'article 2934.1 du Code civil introduit par l'article 11 de la Loi modifiant le Code civil⁶⁸ qui prévoit que l'inscription des droits sur le registre foncier consiste à indiquer sommairement la nature du document présenté. L'article 58 complète donc l'article 2934.1 en précisant que l'inscription de la nature du document peut être faite au long ou en abrégé. Ainsi, à titre d'exemple, dans le cas d'une vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier, l'inscription pourra indiquer «vente défaut paiement impôt foncier ».

⁶⁷ Article 51 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

⁶⁸ Il y a lieu de noter que la règle prévue à l'article 2934.1 se retrouvait auparavant à l'article 149 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*. Pour plus d'informations à ce sujet, voir les remarques sous l'article 2934.1 dans le cahier d'information d'automne 2001 portant sur la Loi modifiant le Code civil.

59. Le numéro d'inscription d'un avis d'adresse sur un registre faisant partie du registre foncier est noté, dans ce registre, en regard de la réquisition d'inscription du droit auquel se rapporte l'adresse. Toutefois, lorsque cette réquisition a été inscrite sur une fiche ayant subséquemment fait l'objet d'un arrêté ministériel pris en application de l'article 3 de la Loi sur les bureaux de la publicité des droits visant à la reproduire sur un support informatique, le numéro d'inscription de l'avis d'adresse est noté dans la section distincte, figurant à la fin de la nouvelle fiche, réservée aux inscriptions, mentions ou indications relatives à la fiche que celle-ci reproduit.

Dans tous les cas, un avis d'adresse se rapportant à une créance prioritaire non inscrite sur le registre foncier ne donne lieu qu'à une inscription isolée, après la dernière inscription figurant sur le registre, faisant référence à cette créance prioritaire.

COMMENTAIRE

Le présent article prévoit la manière d'inscrire un avis d'adresse sur un registre faisant partie du registre foncier. Ainsi, l'inscription s'effectue en principe en regard de la réquisition d'inscription visée. Il y a cependant deux exceptions à ce principe.

Tout d'abord, lorsque la réquisition d'inscription du droit a été inscrite sur une fiche initialement tenue sur support papier qui a par la suite été reproduite sur support informatique, l'inscription de l'adresse ne peut se faire en regard de la réquisition d'inscription visée puisqu'il s'agit d'une image statique. Dans ce cas, l'inscription de l'avis d'adresse a lieu dans la section distincte réservée aux inscriptions, mentions ou indications.

Une deuxième exception est prévue lorsque l'avis d'adresse doit être inscrit relativement à une créance prioritaire non publiée. Dans ce cas, il est certain que l'inscription de l'adresse ne peut être effectuée en regard du document. Dans cette dernière situation, qui devrait être exceptionnelle, une inscription distincte pour l'avis d'adresse référant à la créance prioritaire est faite. Cette inscription s'effectue sur la section informatisée de la fiche immobilière.

60. L'avis de modification dans l'adresse ou dans le nom d'une personne porte le numéro d'inscription de l'avis d'adresse qu'il modifie.

À moins que l'avis d'adresse n'ait été présenté et accepté dans un bureau de la publicité des droits antérieurement à la date fixée dans l'avis du ministre des Ressources naturelles indiquant que ce bureau est pleinement informatisé en ce qui a trait à la publicité foncière, l'avis de modification se substitue à l'avis d'adresse qu'il modifie.

Les informations nouvelles résultant des modifications se substituent, le cas échéant, aux informations qu'elles remplacent sur la fiche du répertoire des adresses afférente à l'avis d'adresse remplacé.

L'avis de modification dans l'adresse ou dans le nom d'une personne n'est pas noté sur le registre foncier.

COMMENTAIRE

L'article 60 prévoit le traitement réservé à l'avis de modification dans l'adresse ou dans le nom. Il précise, au premier alinéa, que l'avis de modification porte le même numéro d'inscription que l'avis d'adresse qu'il remplace. Cette règle n'est pas nouvelle⁶⁹.

Le deuxième alinéa de la disposition prévoit que l'avis de modification se substitue à l'avis d'adresse qu'il remplace lorsque cet avis d'adresse a été présenté et accepté dans un bureau établi pour une circonscription foncière postérieurement à la date d'informatisation de ce bureau ou au Bureau de la publicité foncière. Une telle règle se justifie par le fait que les avis d'adresse présentés et acceptés dans un bureau établi pour une circonscription avant la date d'informatisation d'un bureau ne sont pas reproduits sur support informatique lors de l'informatisation de ce bureau. Ils y demeurent sur support papier et sont accessibles à la consultation. Conséquemment, l'avis de modification qui vise un tel avis d'adresse ne peut se substituer à l'avis d'adresse puisque ce dernier n'est pas conservé dans le système informatisé de la publicité foncière.

Le troisième alinéa du présent article indique que les informations contenues dans l'avis de modification se substituent, le cas échéant, aux anciennes informations contenues au répertoire des adresses. Il est en effet possible que l'avis d'adresse visé par l'avis de modification n'ait pas préalablement fait l'objet d'une fiche au répertoire des adresses⁷⁰. Cette substitution d'informations a pour but de conserver à jour le répertoire des adresses afin qu'il contienne les derniers nom et adresse du bénéficiaire de l'avis.

Quant au dernier alinéa du présent article, il précise que l'avis de modification n'est pas noté sur le registre foncier. Cette précision est conforme à la façon de faire actuelle en la matière.

⁶⁹ Voir à cet effet, le deuxième alinéa de l'article 42 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

⁷⁰ Voir à ce sujet, les commentaires faits sous l'article 26 dans le présent cahier d'information.

61. L'inscription, sur le registre des mentions, de la radiation ou de la réduction d'une inscription sur un registre indique le numéro d'inscription de la réquisition qui constate le droit faisant l'objet de la radiation ou de la réduction.

Toutefois, lorsque la radiation ou la réduction concerne l'inscription d'une adresse sur un registre faisant partie du registre foncier, l'inscription qui en est faite sur le registre des mentions indique le numéro d'inscription du droit auquel se rapporte l'adresse.

COMMENTAIRE

On prévoit dans cette disposition la manière d'effectuer l'inscription d'une radiation ou d'une réduction au registre des mentions. La règle générale est à l'effet que l'inscription sur ce registre indique le numéro d'inscription de la réquisition d'inscription objet de la radiation ou de la réduction. Une seule exception à ce principe est prévue dans le cas où la radiation ou la réduction vise l'inscription de l'adresse. Dans ce cas, l'inscription au registre des mentions indique le numéro d'inscription du droit auquel se rapporte l'avis. En effet, il n'est pas utile, dans le cas d'un avis d'adresse, d'identifier toutes les radiations ou les réductions dont il a fait l'objet d'autant plus qu'un même avis, qui est provincial, peut être utilisé des centaines voir des milliers de fois.

62. L'indication, sur le registre foncier, de la radiation ou de la réduction d'un droit est faite en regard de l'inscription de ce droit. Lorsque ce droit a été inscrit sur une fiche ayant subséquemment fait l'objet d'un arrêté ministériel pris en application de l'article 3 de la Loi sur les bureaux de la publicité des droits visant à la reproduire sur un support informatique, l'indication de la radiation ou de la réduction est faite dans la section distincte, figurant à la fin de la fiche qui la reproduit, réservée aux inscriptions, mentions ou indications relatives à la fiche reproduite.

COMMENTAIRE

L'article 62 prévoit de quelle manière est indiquée, sur le registre foncier, la radiation ou la réduction d'un droit⁷¹. La règle générale est à l'effet que celle-ci est indiquée en regard de ce droit. On prévoit cependant une exception à ce principe dans l'éventualité où le droit à radier a été inscrit sur une fiche immobilière tenue originairement sur support papier et qui a par la suite été reproduite sur support informatique. Dans ce cas, l'indication de la radiation ou de la réduction est effectuée dans la section distincte réservée à cette fin à la fin de la fiche immobilière. Cette façon de faire s'explique par le fait qu'il n'est pas possible d'effectuer des radiations ou des réductions en regard des droits inscrits sur une fiche reproduite sur support informatique vu l'état statique de ces fiches.

⁷¹ Il est à noter que l'article 3057.2 du Code civil, tel qu'introduit par l'article 76 de la Loi modifiant le Code civil, reprend la règle antérieure à l'effet que les radiations ne sont pas effectuées à l'index des noms.

63. La référence, sur le registre foncier, au numéro d'inscription d'une quittance totale ou d'une mainlevée totale est précédée de la lettre *T*. Toutefois, s'il s'agit d'une réduction du montant de l'inscription ou de l'assiette de la garantie, il suffit d'en rendre le fait apparent par la seule utilisation de la lettre *P*.

COMMENTAIRE

Cet article complète la disposition précédente et précise la manière d'indiquer sur le registre foncier la quittance totale ou la mainlevée totale de même que la réduction du montant ou de l'assiette de la garantie. Ainsi, la quittance ou mainlevée totale est indiquée par la lettre *T* suivie du numéro d'inscription de la radiation tandis que la réduction est indiquée par la lettre *P*. La règle prévue au présent article est similaire à la règle antérieure⁷². Il a paru souhaitable de la converser dans le système informatisé de la publicité foncière puisqu'elle semble répondre à un besoin de la clientèle.

⁷² Article 58 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

64. L'indication, sur le registre foncier, de la radiation de l'inscription d'une adresse est faite par la mention de la lettre *R* immédiatement avant le numéro d'inscription de l'avis d'adresse. Celle de la réduction d'une telle inscription est faite par la mention de la lettre *P* au même endroit que l'indication de la réduction d'un droit.

L'indication, sur le même registre, de la radiation de toute indication de radiation ou de réduction est faite par la mention des lettres *RR* après le numéro d'inscription de la réquisition de radiation antérieure ou, dans le cas d'une indication de réduction, après la lettre *P* figurant sur le registre. L'indication est suivie du numéro d'inscription de la radiation.

Il est fait exception à ces règles dans tous les cas où l'indication de radiation ou de réduction concerne une adresse, une radiation ou une réduction inscrite ou indiquée sur une fiche ayant subséquentement fait l'objet d'un arrêté ministériel pris en application de l'article 3 de la Loi sur les bureaux de la publicité des droits visant à la reproduire sur un support informatique. En ces cas, l'indication de radiation ou de réduction est faite non pas sur cette fiche, mais dans la section distincte, figurant à la fin de la fiche qui la reproduit, réservée aux inscriptions, mentions ou indications relatives à la fiche reproduite.

COMMENTAIRE

Le présent article précise la façon d'indiquer sur le registre foncier la radiation ou la réduction d'une adresse ou d'une radiation ou réduction.

Ainsi, le premier alinéa prévoit que la radiation d'une adresse s'effectue par l'indication de la lettre « R » immédiatement avant le numéro d'inscription de l'avis d'adresse. Lorsqu'il s'agit de la réduction de l'inscription d'une adresse, la lettre « P » est indiquée dans l'espace réservé aux radiations ou réductions de droits.

Le deuxième alinéa précise la façon de faire lorsqu'il s'agit d'effectuer une indication sur le registre foncier de la radiation d'une radiation ou d'une réduction. L'indication de radiation s'effectue par la mention des lettres « RR » qui sont placées après le numéro d'inscription de la radiation antérieure ou, si la radiation antérieure était partielle, après la lettre « P ». L'indication de radiation, c'est à dire les lettres RR, est suivie du numéro d'inscription de la radiation.

Quant au dernier alinéa, il prévoit une exception aux règles énoncées aux alinéas précédents dans le cas où l'adresse ou la radiation ou réduction à radier a été inscrite ou indiquée sur une fiche immobilière originairement tenue sur support papier qui a fait l'objet, lors de l'informatisation du bureau, d'une reproduction sur support informatique. Dans cette situation, l'indication de radiation s'effectue dans la section réservée aux inscriptions, mentions ou indications.

65. L'officier de la publicité des droits requis de procéder à la radiation ou à la réduction d'une inscription sur un registre faisant partie du registre foncier n'a pas à consulter le registre des droits personnels et réels mobiliers.

COMMENTAIRE

On reproduit au présent article la règle antérieure à l'effet que l'officier de la publicité foncière n'a pas à consulter le registre des droits personnels et réels mobiliers lorsqu'il traite une réquisition de radiation ou de réduction⁷³.

Cette règle introduite au règlement provisoire en 1995 vise à mieux circonscrire le travail que doit effectuer l'officier de la publicité des droits lorsqu'il traite une réquisition visant la radiation ou la réduction d'une hypothèque de créance assortie d'une hypothèque immobilière.

⁷³ Article 60.1 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

66. L'état certifié d'inscription délivré par l'officier pour toute réquisition d'inscription acceptée à la publicité porte le numéro d'inscription de la réquisition à laquelle l'état se rapporte. Il mentionne la date, l'heure et la minute de présentation de cette réquisition, indique le livre foncier dans lequel elle a été inscrite et énonce, le cas échéant, les restrictions applicables relativement aux inscriptions portées sur les registres.

Le double de cet état certifié joint à la réquisition conservée au Bureau de la publicité foncière ne porte pas la signature de l'officier, mais il a la même valeur que s'il portait cette signature.

COMMENTAIRE

On prévoit, au premier alinéa du présent article, le contenu de l'état certifié d'inscription que remet l'officier de la publicité des droits à celui qui a requis l'inscription de la réquisition. Il y a lieu de noter que l'article 3011 du Code civil, tel que modifié par l'article 46 de la Loi modifiant le Code civil, édicte que dorénavant l'état certifié d'inscription n'est plus apposé sur la réquisition d'inscription. C'est plutôt un document distinct qui est remis au requérant. En conséquence, l'état certifié fait le lien avec la réquisition d'inscription auquel il se rapporte. Il contient, outre les renseignements indiqués au premier alinéa, les éléments nécessaires pour assurer ce lien. Ces éléments varient selon la forme que prend la réquisition d'inscription présentée. Ainsi, à titre d'exemple, si la réquisition d'inscription est un acte notarié en minute, le lien est établi en indiquant, sur l'état certifié, le nom du notaire ainsi que le numéro de minute de l'acte.

Le deuxième alinéa du même article complète également l'article 3011 du Code et précise que l'état certifié d'inscription conservé au Bureau de la publicité foncière n'est pas signé par l'officier. En effet, une signature électronique apparaissant à l'écran de consultation n'apporterait pas de plus-value à l'état certifié. La disposition précise toutefois que l'état a néanmoins la même valeur que s'il portait la signature de l'officier.

67. La rectification, par l'officier de la publicité des droits, d'une inscription, mention ou indication sur un registre tenu sur un support informatique est faite par rature, de manière que le texte raturé reste lisible. Sauf en cas de suppression pure et simple de l'inscription, mention ou indication, la rectification est suivie immédiatement, en dessous du texte raturé, de l'inscription, mention ou indication nouvelle.

COMMENTAIRE

Cette disposition est la première de la section intitulée « De la correction d'erreurs matérielles ou d'omissions ». Elle prévoit le principe général en ce qui concerne la manière dont l'officier de la publicité des droits rectifie une erreur matérielle relativement à une inscription, à une mention ou à une indication sur un registre informatisé.

Ainsi, toute rature faite par l'officier afin de rectifier une inscription, une mention ou une indication doit permettre de lire le texte raturé. Sauf en cas de suppression pure et simple, l'inscription, la mention ou l'indication nouvelle est effectuée immédiatement après cette rature.

68. Nonobstant l'article 67 :

1° les rectifications sur le registre foncier sont faites non seulement par la rature de l'inscription ou de l'indication erronée, mais également par la rature de toutes les inscriptions ou indications qui y sont accolées, et le texte raturé est suivi immédiatement, en dessous, non seulement de l'inscription ou de l'indication nouvelle, mais également de toutes les autres inscriptions ou indications ainsi raturées ;

2° les inscriptions résultant d'une rectification faite sur le registre foncier ou sur le livre de présentation, lorsqu'elles portent sur la date, l'heure ou la minute de présentation de la réquisition d'inscription, ne suivent pas le texte raturé, mais sont plutôt portées à l'endroit où elles auraient dû apparaître ;

3° la rectification des renseignements portés dans l'en-tête d'une fiche comprise dans le registre foncier ou dans le répertoire des titulaires de droits réels est faite non pas par rature des renseignements erronés, mais par substitution des nouveaux renseignements ;

4° la rectification des inscriptions, mentions ou indications portées dans une section distincte à la fin d'une fiche comprise dans le registre foncier en application des articles 6, 9, 13 et 21 sont faites au moyen d'une note, précisant la nature de la rectification, insérée à l'endroit réservé à cette fin dans la section distincte.

COMMENTAIRE

Le présent article indique certaines exceptions au principe général établi à l'article précédent.

Le paragraphe 1° indique que lorsque la rectification vise un registre faisant partie du registre foncier⁷⁴, l'officier rature non seulement l'inscription ou l'indication erronée mais également toutes les inscriptions ou indications qui y sont accolées. Ensuite, l'officier indique immédiatement en dessous, sauf en cas de suppression pure et simple, l'inscription ou l'indication nouvelle ainsi que toute inscription ou indication raturée.

Le paragraphe 2° prévoit une autre exception à la règle générale de l'article 67 dans le cas où la rectification sur un registre faisant partie du registre foncier ou sur le livre de présentation est nécessaire parce que l'erreur de l'officier porte sur la date, l'heure et la minute de présentation de la réquisition inscrites dans ces registres. Dans ce cas, la nouvelle inscription n'est pas effectuée immédiatement après celle raturée mais plutôt à l'endroit où l'officier aurait dû l'effectuer.

Pour sa part, le paragraphe 3° prévoit la méthode à suivre lorsque la rectification que doit effectuer l'officier touche un des renseignements apparaissant dans l'en-tête d'une fiche contenue dans un registre faisant partie du registre foncier ou du répertoire des titulaires de droits réels⁷⁵. Dans cette situation, l'information erronée est tout simplement remplacée par l'information exacte.

Quant au paragraphe 4°, il prévoit la façon de faire lorsque la rectification touche une inscription, mention ou indication faite originairement sur une fiche de l'index des immeubles, du registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État, du registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré ou du répertoire des titulaires de droits réels tenu sur support papier qui a par la suite été reproduite sur support informatique. Comme ces inscriptions, mentions ou indications sont statiques, la rectification de celles-ci s'effectue dans la section distincte réservée à celles-ci au moyen d'une note qui précise la nature de la rectification effectuée par l'officier.

⁷⁴ Le registre foncier est composé de l'index des immeubles, du registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État, du registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré et de l'index des noms. Voir à ce sujet l'article 1 du présent règlement.

⁷⁵ Voir les articles 5, 8, 12, 17, et 21 pour le contenu de l'en-tête des fiches de ces différents registres.

69. L'ajout d'une inscription, mention ou indication omise sur un registre tenu sur support informatique est fait à l'endroit où celle-ci aurait dû apparaître.

Toutefois, si l'ajout vise à porter l'inscription d'une adresse ou l'indication d'une radiation ou d'une réduction sur le registre foncier, la correction est faite par rature de toutes les inscriptions de droits ou d'adresses et de toutes les indications de radiation ou de réduction, suivie immédiatement, en dessous, de l'inscription ou indication nouvelle et de la reproduction de toutes les autres inscriptions ou indications ainsi raturées. En outre, l'ajout des inscriptions, mentions ou indications qui auraient dû être portées dans la section distincte d'une fiche comprise dans le registre foncier ou dans le répertoire des titulaires de droits réels en application des articles 6, 9, 13 et 21 sont faites au moyen d'une note, précisant la nature de l'ajout, insérée à l'endroit réservé à cette fin dans la section distincte.

COMMENTAIRE

On traite, au premier alinéa du présent article, de la façon d'ajouter une inscription, une mention ou une indication qui aurait été omise sur un registre informatisé. Le principe est simple: l'officier ajoute cette inscription, mention ou indication à l'endroit où elle aurait dû apparaître.

Deux exceptions à cette règle générale sont toutefois prévues au deuxième alinéa du présent article. Tout, d'abord, si l'officier a omis d'inscrire une adresse ou d'indiquer une radiation sur le registre foncier, il rature alors toutes les inscriptions de droits et d'adresses et toutes les indications de radiation ou de réduction afférentes à cette adresse ou radiation et effectue immédiatement en dessous l'inscription de l'adresse ou l'indication de radiation omise ainsi que toutes les inscriptions et indications raturées.

La deuxième exception à la règle générale est prévue dans le cas où l'omission touche une inscription, mention ou indication qui aurait dû être effectuée sur une fiche d'un registre tenu sur support papier qui a par la suite été reproduite sur support informatique⁷⁶. Dans cette situation, comme il est impossible d'effectuer une inscription, mention ou indication à l'endroit où elle aurait dû apparaître vu l'état statique de cette fiche, l'officier ajoute l'inscription, la mention ou l'indication au moyen d'une note qu'il insère dans la section réservée à cette fin sur la fiche.

⁷⁶ La règle vise donc l'index des immeubles, le registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État, le registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré et le répertoire des titulaires de droits réels.

70. Toute rectification ou tout ajout fait sur le registre foncier donne obligatoirement lieu à une référence, faite après la dernière inscription figurant sur ce registre, à cette rectification ou à cet ajout.

COMMENTAIRE

La présente disposition complète les articles 67 à 69 du présent règlement et édicte que chaque rectification et chaque ajout effectué par l'officier sur l'index des immeubles, le registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État, le registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré et l'index des noms fait l'objet d'une référence sur le registre. La référence est effectuée immédiatement après la dernière inscription y figurant. Cette façon de faire permet à toute personne consultant le registre de savoir qu'il y a eu rectification ou ajout et ce, sans avoir à consulter toute la fiche immobilière.

71. La rectification d'une inscription sur un registre conservé sur un support papier est faite par rature de l'inscription erronée, et l'inscription nouvelle, s'il en est, est faite en surcharge.

L'ajout d'une inscription omise sur un tel registre est fait après la dernière inscription figurant sur ce registre. S'il se trouve des inscriptions entre la date de l'inscription de l'ajout et la date à laquelle l'inscription aurait dû être faite, une référence à la nouvelle inscription doit être faite à l'endroit où aurait dû apparaître cette inscription.

COMMENTAIRE

Le présent article reprend la règle antérieure⁷⁷ relativement à la manière de rectifier une inscription ou d'ajouter une inscription omise sur un registre conservé sur support papier dans les bureaux établis pour les circonscriptions foncières⁷⁸.

Ainsi, l'officier rectifie une inscription erronée par la rature de celle-ci et en effectuant l'inscription nouvelle en surcharge sauf s'il s'agit d'une suppression pure et simple.

En ce qui a trait à l'inscription omise, l'officier effectue celle-ci après la dernière inscription figurant sur le registre. De plus, si d'autres inscriptions apparaissent entre l'inscription et l'endroit où elle aurait dû être apparaître, l'officier effectue une référence à cet endroit.

⁷⁷ Article 6 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

⁷⁸ Il vise donc principalement les registres indiqués à l'article 245 de la Loi modifiant le Code civil, soit : l'index des noms, le livre de présentation, le registre des nantissements agricoles et forestiers, le registre des nantissements commerciaux, le registre des procès-verbaux, actes d'accord ou règlements relatifs aux chemins, aux ponts et aux cours d'eau, la liste visée au paragraphe 2 de l'article 2161 du Code civil du Bas Canada, tel qu'il se lisait le 31 décembre 1993, le registre des adresses et le répertoire des bordereaux de présentation.

72. La rectification de l'inscription d'un droit à l'index des noms microfilmé ou microfiché tenu dans les bureaux de la publicité des droits établis pour les circonscriptions foncières de Montréal et de Laval est faite au moyen d'une note, précisant la nature de la rectification, insérée dans la fiche ouverte sous le nom de la personne qui bénéficie de cette rectification au registre complémentaire de cet index.

L'ajout de l'inscription d'un droit à cet index est fait sur la fiche ouverte, sous le nom de la personne qui bénéficie de l'ajout, au registre complémentaire de ce même index.

COMMENTAIRE

On indique au présent article la manière d'effectuer une rectification ou d'ajouter une inscription sur l'index des noms des circonscriptions foncières de Laval et Montréal qui sont tenus sur microfilms ou microfiches. Puisque ces registres sont conservés sur de tels supports, une procédure particulière pour les corrections et les inscriptions omises est prévue.

Ainsi, afin de rectifier une inscription effectuée sur ces index, l'officier ouvre une fiche au registre complémentaire de l'index des noms microfilmé ou microfiché⁷⁹ au nom de la personne bénéficiant de la rectification⁸⁰ et y indique, au moyen d'une note, la nature de la rectification effectuée.

Dans le cas d'une inscription omise sur cet index, l'officier procède à l'ouverture d'une fiche au registre complémentaire de l'index des noms microfilmé ou microfiché⁸¹ au nom du bénéficiaire de l'ajout et y effectue l'inscription.

⁷⁹ Sauf si une telle fiche a déjà été ouverte. Cette situation devrait se produire exceptionnellement puisqu'elle implique que l'officier a déjà commis une erreur matérielle dans une inscription concernant une personne ayant le même nom ou qu'il a ajouté une inscription omise pour ce même nom.

⁸⁰ C'est-à-dire au nom du titulaire ou constituant de droits pour lequel l'inscription doit être rectifiée.

⁸¹ Voir le commentaire fait ci-dessus concernant l'ouverture d'une fiche.

73. La rectification d'une inscription ou mention en marge d'une réquisition d'inscription, de même que sur le registre complémentaire des mentions en marge ou le registre des mentions des actes microfilmés visés aux articles 243 et 244 de la Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière, est faite au moyen d'une note, précisant la nature de la rectification, insérée dans la fiche tenue au registre des mentions pour la réquisition visée par la mention ou l'inscription nouvelle.

L'ajout d'une inscription ou mention omise sur la réquisition ou sur le registre est fait sur la fiche tenue au registre des mentions pour la réquisition visée par l'ajout.

COMMENTAIRE

On indique à la présente disposition la manière de rectifier ou d'ajouter des inscriptions ou des mentions sur certains documents particuliers soit les réquisitions d'inscription, le registre complémentaire des mentions en marge et le registre des mentions des actes microfilmés tenu dans le bureau de la circonscription foncière de Montréal⁸².

Ainsi, la rectification d'une inscription ou d'une mention faite sur ces documents s'effectue par le biais d'une note insérée au registre des mentions dont la tenue est prévue au nouvel article 2979.1 du Code civil introduit par l'article 26 de la Loi modifiant le Code civil⁸³. Cette note, qu'on retrouve sur la fiche ouverte pour la réquisition d'inscription visée par l'état certifié d'inscription, par l'inscription ou par la mention en marge, fait état de la rectification effectuée par l'officier.

En ce qui a trait à l'ajout d'une inscription ou d'une mention omise sur ces documents, l'officier effectue celle-ci sur le registre des mentions.

⁸² Plus d'un million d'actes du bureau de la publicité des droits de Montréal originaires sur support papier ont été reproduits et sont maintenant conservés sur microfilms. Afin d'effectuer les mentions et inscriptions relativement à ces documents, le registre des mentions des actes microfilmés fut créé dans ce bureau.

⁸³ Il est à noter que l'article 243 de cette loi permet à l'officier d'effectuer les rectifications ou les ajouts sur ces registres au registre des mentions. Cette disposition s'avérerait nécessaire dans le contexte où l'article 2979.1 prévoit que le registre des mentions porte les mentions et inscriptions prévues par la loi.

74. La rectification d'un état certifié d'inscription est faite par la délivrance d'un nouvel état certifié. Lorsque la rectification concerne l'un des éléments qui doivent figurer à l'état certifié en application de l'article 66, le nouvel état indique la nature de la rectification ; dans les autres cas, il ne porte aucune indication de rectification.

Nonobstant le premier alinéa, lorsque l'état certifié a été délivré par l'officier d'un bureau de la publicité des droits établi pour une circonscription foncière avant la date fixée dans un avis du ministre des Ressources naturelles indiquant que ce bureau est pleinement informatisé en ce qui a trait à la publicité foncière, sa rectification est faite au moyen d'une note, précisant la nature de la rectification, insérée dans la fiche tenue au registre des mentions relativement à la réquisition d'inscription pour laquelle l'état certifié a été délivré.

COMMENTAIRE

Le dernier article de cette section est consacré à la rectification d'un état certifié d'inscription⁸⁴. La façon de faire diffère selon la date à laquelle cet état a été délivré.

En effet, pour l'état certifié d'inscription délivré après la date d'informatisation d'un bureau, l'officier de la publicité des droits produit un nouvel état qui indique la nature de la rectification lorsque celle-ci touche un des renseignements prévus à l'article 66 du présent règlement⁸⁵.

Si l'état certifié d'inscription a été délivré avant cette date, l'officier procède alors à la rectification au moyen d'une note placée sur la fiche du registre des mentions relative à la réquisition pour laquelle l'état a été délivré⁸⁶.

⁸⁴ Qu'on appelait auparavant le certificat d'inscription.

⁸⁵ C'est-à-dire la date, l'heure et la minute de présentation de la réquisition, le livre foncier dans lequel elle a été inscrite, le numéro d'inscription de la réquisition à laquelle se rapporte l'état et, le cas échéant, les restrictions applicables relativement aux inscriptions portées sur les registres.

⁸⁶ Comme pour l'article précédent, l'article 243 de la Loi modifiant le Code civil permet de porter au registre des mentions les rectifications à l'état certifié d'inscription.

75. Les bureaux de la publicité des droits sont ouverts tous les jours, excepté les samedis et les jours visés à l'article 6 du Code de procédure civile (L.R.Q., c. C-25).

Le Bureau de la publicité foncière est toutefois ouvert le samedi, mais à des fins de consultation seulement.

COMMENTAIRE

Le présent article indique les jours d'ouverture des bureaux de la publicité des droits. Ainsi, les bureaux établis pour les circonscriptions foncières sont ouverts du lundi au vendredi, exception faite des jours visés à l'article 6 du *Code de procédure civile*. La règle antérieure est donc reprise⁸⁷.

Quant au Bureau de la publicité foncière, il est ouvert du lundi au samedi à l'exception des jours prévus à l'article 6 du *Code de procédure civile*⁸⁸. On y précise que ce bureau est ouvert le samedi à des fins de consultation seulement.

⁸⁷ Article 58 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

⁸⁸ L.R.Q., ch. C-25.

76. Les heures de présentation, sur place ou à distance, des réquisitions sont de 9 h à 15 h dans tous les bureaux de la publicité des droits.

COMMENTAIRE

Le présent article reconduit la règle antérieure en ce qui a trait aux heures de présentation des réquisitions⁸⁹.

⁸⁹ Article 58 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

77. La consultation des registres et autres documents tenus ou conservés dans les bureaux de la publicité des droits à des fins de publicité se fait sur place ou à distance et, en ce dernier cas, elle se fait à partir d'un écran de visualisation.

La consultation sur place ne peut toutefois se faire que dans les bureaux établis pour les circonscriptions foncières. En outre, la consultation à distance n'est possible qu'à l'égard des registres et autres documents tenus ou conservés sur un support informatique.

COMMENTAIRE

Le présent article a trait à la manière de consulter les différents documents des bureaux de la publicité des droits. On indique deux façons de faire soit sur place ou à distance.

En ce qui concerne la consultation sur place, celle-ci ne peut s'effectuer que dans les bureaux établis pour les circonscriptions foncières. En effet, aucune consultation ne peut être effectuée au Bureau de la publicité foncière.

La consultation à distance s'effectue à partir d'un écran de visualisation. À cet effet, des écrans sont disponibles pour la clientèle dans les bureaux de la publicité des droits établis pour les circonscriptions foncières lorsque ces bureaux sont informatisés. Les clients peuvent également consulter les documents à partir de leurs bureaux s'ils disposent de l'équipement informatique nécessaire.

78. Les heures de consultation sur place sont de 9 h à 16 h ; à distance, les registres doivent être accessibles à la consultation, à partir d'autres écrans de visualisation que ceux des bureaux établis pour les circonscriptions foncières, au moins de 8 h à 23 h, sauf le samedi, où ils doivent être ainsi accessibles au moins de 8 h à 17 h.

COMMENTAIRE

Cet article complète la disposition précédente et prévoit les heures de consultation des documents. Ainsi, les recherches faites sur place dans les bureaux établis dans les circonscriptions foncières relativement aux documents tenus ou conservés sur support papier ainsi que la consultation à distance des documents sur support informatique à partir d'un écran de visualisation se trouvant dans l'un de ces bureaux sont de 9 h à 16 h. Pour les recherches à distance faites autrement qu'à l'aide des écrans de visualisation mis à la disposition du public dans les bureaux établis pour les circonscriptions foncières, les heures de consultation sont de 8 h à 23 h du lundi au vendredi et de 8 h à 17 h le samedi.

79. Nonobstant les articles 76 et 78, les heures de présentation des réquisitions dans les bureaux de la publicité des droits, de même que celles de consultation, sur place ou à distance, des registres et autres documents qui y sont tenus ou conservés sont de 9 h à 10 h les 24 et 31 décembre.

COMMENTAIRE

Cet article reprend la règle antérieure prévoyant une exception aux heures de présentation des réquisitions et de consultation des documents⁹⁰. En effet, il indique que ces heures sont de 9 h à 10 h les 24 et 31 décembre.

⁹⁰ Article 58 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*.

80. L'état certifié que l'officier de la publicité des droits est tenu de délivrer à toute personne qui le requiert en application de l'article 3019 du code doit indiquer, outre le type de l'état certifié, le nom de la personne qui le requiert, le numéro de lot attribué à l'immeuble et le nom du cadastre dans lequel il est situé, ou le numéro d'ordre de la fiche relative au droit réel, au réseau ou à l'immeuble et le nom du registre dans lequel elle est portée, le nom de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble, le droit ou le réseau, le nom de son propriétaire ou titulaire le cas échéant, la période pour laquelle l'état est délivré et tous les numéros d'inscription des réquisitions qui y sont visées, s'il en est.

Daté et signé par l'officier qui le délivre, l'état certifié est complété, s'il en est, par les copies des réquisitions d'inscription qui y sont visées, avec les documents qui les accompagnent lorsqu'elles prennent la forme d'un sommaire et, le cas échéant, les extraits pertinents du registre des mentions et du registre complémentaire afférents à chacune de ces réquisitions.

COMMENTAIRE

Le présent article complète les articles 3019 du Code civil et 704 du *Code de procédure civile* en ce qui concerne le contenu de l'état certifié. Le contenu de la première page de cet état est sensiblement le même qu'antérieurement. Toutefois, plutôt que de faire une analyse de chacune des réquisitions d'inscription mentionnées à la première page, l'officier fournit au requérant, s'il y a lieu, une copie de ces réquisitions, avec les documents qui les accompagnent lorsque ces réquisitions prennent la forme de sommaire. Outre ces copies, l'officier fournit également, le cas échéant, une copie pertinente du registre des mentions et du registre complémentaire⁹¹.

Cette nouvelle façon de faire accélère le traitement des demandes d'états certifiés d'autant plus que les copies de réquisitions d'inscription sur support informatique sont produites par le système informatisé. En outre, la clientèle peut consulter elle-même les réquisitions qui l'intéresse puisqu'elles sont fournies avec l'état certifié.

⁹¹ Dans l'éventualité où les réquisitions qui accompagnent l'état certifié ont donné lieu à des inscriptions ou à des mentions au registre des mentions ou au registre complémentaire prévu à l'article 16 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*. Voir le commentaire fait sous l'article suivant.

81. Les copies ou extraits des documents qui ont justifié une inscription sur les registres et que l'officier de la publicité des droits est tenu de délivrer à toute personne qui le requiert en application de l'article 3019 du code doivent être accompagnés, le cas échéant, des extraits pertinents du registre des mentions et du registre complémentaire.

COMMENTAIRE

Le but de la présente disposition est de préciser que les copies des réquisitions d'inscription sont accompagnées, s'il y a lieu, d'un extrait du registre des mentions et du registre complémentaire⁹². Il est important pour la clientèle d'obtenir ces extraits afin de connaître toute inscription ou mention qui pourrait affecter ses droits. L'on sait qu'en vertu de différentes dispositions prévues au Code civil et à la Loi modifiant le Code civil, plusieurs des inscriptions et mentions antérieurement faites en marge des réquisitions d'inscription ou au registre complémentaire s'effectuent maintenant au registre des mentions⁹³.

⁹² Il est utile de préciser que le registre complémentaire des mentions en marge renferme les inscriptions et mentions que fait l'officier quand ces marges sont remplies. Voir à ce sujet, l'article 16 du *Règlement provisoire sur le registre foncier*. Quant au registre des mentions, il est utilisé dans les bureaux informatisés et remplace la marge des réquisitions d'inscriptions.

⁹³ Voir notamment les articles 3014, 3014.1 et 3057 du Code civil et les articles 243 et 244 de la Loi modifiant le Code civil. Tel qu'indiqué dans les commentaires sous l'article 22 du présent règlement, aucune inscription ou mention n'est effectuée en marge des réquisitions même dans l'éventualité où celles-ci sont conservées sur support papier dans les bureaux établis pour les circonscriptions foncières.

82. Les réquisitions d'inscription présentées au Bureau de la publicité foncière, de même que les documents qui les accompagnent, sont acheminés par voie électronique.

Ces réquisitions et documents ne peuvent y être acceptés que si l'envoi électronique est accompagné d'un sceau de même nature apposé au moyen d'un dispositif, fourni par l'Officier de la publicité foncière aux producteurs des logiciels requis, attestant que l'envoi rencontre toutes les spécifications techniques requises et qu'il comporte un fichier explicatif, conforme à ces spécifications, portant entre autres un numéro de client attribué par l'Officier de la publicité foncière.

COMMENTAIRE

Le premier article de cette section consacrée aux dispositions particulières à l'accès à distance précise, en premier lieu, que les réquisitions d'inscription présentées au Bureau de la publicité foncière sont acheminées par voie électronique. Une réquisition sur support papier ne peut être présentée au Bureau de la publicité foncière. Elle doit obligatoirement être présentée au bureau de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble concerné par la réquisition. Cette réquisition présentée sur support papier sera numérisée au bureau de la circonscription et ensuite transmise, par voie électronique, au Bureau de la publicité foncière pour traitement.

La disposition indique, en second lieu, que les réquisitions d'inscription transmises par voie électronique ne peuvent être acceptées que si l'envoi électronique qui les contient porte un sceau qui a été apposé par un dispositif fourni par l'Officier de la publicité foncière aux fournisseurs de logiciels.

Dans les faits, il s'agit d'un dispositif électronique intégré dans le logiciel requis pour transiger avec le registre foncier. Ce dispositif procède automatiquement à une série de vérifications visant à s'assurer que l'envoi est conforme aux spécifications techniques nécessaires pour permettre le traitement de la réquisition et, s'il l'est, un sceau électronique est apposé à l'envoi. À l'arrivée au registre foncier, le système informatique vérifie ce sceau pour s'assurer de sa présence et de sa conformité. Ce dispositif électronique permet de procéder à plusieurs vérifications techniques avant même que la réquisition ne soit reçue au Bureau de la publicité foncière. Sans ce dispositif, il se pourrait que des réquisitions, après avoir été reçues au Bureau, soient refusées pour des motifs purement techniques qui en empêchent le traitement.

83. La présentation des réquisitions d'inscription et des documents qui les accompagnent au Bureau de la publicité foncière requiert l'utilisation de bclés et certificats de signature et de chiffrement délivrés par un prestataire de services de certification agréé par le Conseil du trésor.

Un prestataire de services de certification ne peut être agréé par le Conseil du trésor que si la délivrance et l'archivage des bclés et certificats qu'il assume rencontrent les conditions minimales prévues en annexe au présent règlement.

COMMENTAIRE

Le présent article établit le principe selon lequel toute personne désirant transmettre une réquisition d'inscription par voie électronique doit nécessairement détenir des bclés et des certificats de signature et de chiffrement qui ont été délivrés par un prestataire de services de certification agréé par le Conseil du trésor. Pour pouvoir être agréé par le Conseil du trésor, un prestataire de services de certification doit respecter les conditions minimales prévues en annexe au présent règlement.

Les dispositions suivantes du présent règlement précisent l'utilité des bclés et des certificats de signature et de chiffrement.

84. Toute signature requise pour la présentation d'une réquisition d'inscription au Bureau de la publicité foncière doit être apposée au moyen d'une bicle de signature.

COMMENTAIRE

Cette disposition est de concordance avec la disposition précédente. Elle précise que toute signature requise doit être apposée au moyen d'une bicle de signature délivrée conformément à l'article 83 et à l'annexe du présent règlement.

85. Les données formant les réquisitions d'inscription et les documents présentés au Bureau de la publicité foncière n'y sont considérées reçues que si elles sont transmises intégralement et si l'Officier de la publicité foncière peut y avoir accès et les déchiffrer.

Lorsque ces conditions sont remplies, l'Officier de la publicité foncière transmet aussitôt, par voie électronique, un accusé de réception aux personnes qui ont requis l'inscription.

COMMENTAIRE

La présente disposition prévoit que pour qu'une réquisition d'inscription acheminée par voie électronique soit considérée reçue au Bureau de la publicité foncière, il ne suffit pas qu'elle y ait été transmise, encore faut-il qu'elle ait été transmise intégralement et que l'Officier puisse y avoir accès et la déchiffrer. À ces conditions, l'Officier achemine, en retour, un accusé de réception électronique.

86. Dès la réception des données formant les réquisitions d'inscription et les documents présentés au Bureau de la publicité foncière, l'Officier de la publicité foncière vérifie l'identité des personnes dont la signature était requise pour la présentation des réquisitions au moyen de la clé publique et du certificat de signature dont ces personnes sont titulaires. Il doit s'assurer que le certificat de signature de chacun de ces titulaires, ainsi que sa signature numérique, sont valides et que les données transmises sont intègres.

COMMENTAIRE

Cette disposition complète la disposition précédente en précisant que dès la réception d'une réquisition d'inscription acheminée par voie électronique au Bureau de la publicité foncière, l'Officier utilise les clés publiques et les certificats de signature des signataires afin de vérifier leur identité. Il s'assure également que les données transmises sont intègres, c'est-à-dire qu'elles sont complètes et n'ont pas été altérées.

87. Les réquisitions d'inscription et les documents présentés au Bureau de la publicité foncière sont conservés tels quels, mais épurés des formats de transmission et des balises de données qui les accompagnaient. Ces réquisitions et documents, ainsi épurés, sont accessibles au public.

Les réquisitions d'inscription et les documents transmis au Bureau de la publicité foncière par l'officier du bureau de la publicité des droits d'une circonscription foncière dans lequel ces réquisitions et documents avaient été présentés sur un support papier, sont conservés au moyen d'un algorithme de compression de type « sans perte de données ». Une version compressée de ces réquisitions et documents est produite au moyen d'un algorithme de compression de type « avec perte de données », lequel conserve néanmoins intacte et intégrale l'information transmise, et seule cette version est accessible au public.

COMMENTAIRE

Cette disposition précise quelles versions des réquisitions d'inscription acheminées par voie électronique au Bureau de la publicité foncière sont accessibles à la consultation. Ainsi, les réquisitions acheminées directement au Bureau de la publicité foncière sont disponibles à la consultation après avoir été épurées des formats de transmission et des balises de données qui les accompagnent. Quant aux réquisitions acheminées au Bureau de la publicité foncière par un bureau établi dans une circonscription foncière, une version compressée en est rendue disponible à la consultation.

88. Lorsque l'Officier de la publicité foncière doit fournir une copie d'une réquisition d'inscription ou d'un document conservé sur un support informatique, cette copie est fournie à partir de la réquisition ou du document accessible au public, ou à partir de la version accessible au public de cette réquisition ou de ce document, selon le cas.

Le nom des signataires, déterminé après vérification de leur identité, doit apparaître sur la copie, lorsque celle-ci a été produite à partir de la réquisition ou du document présenté au Bureau de la publicité foncière.

COMMENTAIRE

Le présent article précise à partir de quelle version d'une réquisition d'inscription acheminée par voie électronique au Bureau de la publicité foncière sont réalisées les copies. Ainsi, la copie d'une réquisition est réalisée à partir de la version accessible au public, soit la version épurée des formats de transmission et des balises de données ou à partir de la version compressée, selon que la réquisition a été acheminée directement au Bureau de la publicité foncière ou par l'intermédiaire d'un bureau établi dans une circonscription foncière (voir le commentaire sous l'article précédent).

La disposition précise également que la copie réalisée à partir de la version d'une réquisition acheminée directement au Bureau de la publicité foncière porte le nom des signataires de la réquisition. En effet, une réquisition présentée par voie électronique est signée de la même façon et les signatures manuscrites n'apparaissent pas sur la réquisition. L'Officier procède donc à la vérification des signatures électroniques et indique, sur la copie, le nom des signataires. Une telle précision n'est pas nécessaire pour la réquisition acheminée par l'intermédiaire d'un bureau établi pour une circonscription foncière puisque dans ce cas la réquisition y a été numérisée de telle sorte qu'elle est l'image de la réquisition présentée sur support papier et que les signatures manuscrites apparaissent sur cette image.

89. Les documents qui, en vertu de la loi, doivent porter la signature de l'Officier de la publicité foncière agissant dans l'exercice de ses fonctions d'officier public ne peuvent être transmis par voie électronique qu'au moyen d'une bclé de signature délivrée par un prestataire de services de certification agréé par le Conseil du trésor.

COMMENTAIRE

À l'instar des réquisitions d'inscription acheminées au Bureau de la publicité foncière, certains documents transmis électroniquement par l'Officier de la publicité foncière sont également signés par lui au moyen d'une bclé de signature. Cette mesure vise à assurer la sécurité des transmissions électroniques.

90. La numérotation des fiches d'un registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État prévue à l'article 10, de même que celle des fiches d'un registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré prévue à l'article 14, se font en tenant compte de la numérotation existante dans ces registres à la date fixée dans l'avis du ministre des Ressources naturelles indiquant que le bureau de la publicité des droits qui les tient est pleinement informatisé en ce qui a trait à la publicité foncière.

COMMENTAIRE

Le présent article complète les articles 10 et 14 du présent règlement et précise que la numérotation des fiches du registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État et celle des fiches du registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré tenu pour chaque circonscription foncière doivent continuer celles existantes à la date d'informatisation de chacun de ces bureaux. Cette règle évite qu'un même numéro soit utilisé à plus d'une reprise pour une même circonscription foncière. Ainsi, à titre d'exemple, si à la date d'informatisation d'un bureau la dernière fiche ouverte au registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État porte le numéro 14-A-123, la première fiche de ce registre ouverte après la date d'informatisation de ce bureau portera le numéro 14-A-124 et non 14-A-001.

91. Afin de tenir compte de la numérotation existante des réquisitions d'inscription conservées dans les bureaux de la publicité des droits jusqu'à la date fixée dans l'avis du ministre des Ressources naturelles indiquant, pour chacun de ces bureaux, qu'il est pleinement informatisé en ce qui a trait à la publicité foncière, la numérotation visée à l'article 55 commence, pour les réquisitions reçues à compter de cette date, au numéro 10.000.001 dans le cas des réquisitions d'inscription de droits et de radiations ou de réductions, et au numéro 6.000.001 dans le cas des réquisitions d'inscription d'adresses.

COMMENTAIRE

On prévoit au présent article une règle concernant la numérotation des réquisitions d'inscription qui complète celle prévue à l'article 55 du présent règlement. Elle vise à éviter toute confusion avec les numérotations existantes dans chacun des bureaux de la publicité des droits et plus particulièrement avec celles du bureau de Montréal. Ainsi, la nouvelle numérotation provinciale commencera au chiffre 10 000 001 pour les réquisitions d'inscription de droits et de radiations ou de réductions et au chiffre 6 000 001 pour les réquisitions d'inscription d'adresses.

92. Les articles 15, 16 et 17 sont applicables, dans les bureaux de la publicité des droits établis pour les circonscriptions foncières de Montréal et de Laval, non seulement aux réquisitions d'inscription publiées à l'index des noms tenu dans ces bureaux à compter des dates fixées dans un avis du ministre des Ressources naturelles indiquant qu'ils sont pleinement informatisés en ce qui a trait à la publicité foncière, mais également à toutes les réquisitions d'inscription qui y ont été publiées depuis le 1^{er} janvier 1994.

COMMENTAIRE

Le présent article établit une règle particulière en ce qui concerne l'index des noms informatisé des bureaux des circonscriptions foncières de Laval et de Montréal. En effet, il prévoit que l'index des noms de chacun de ces bureaux contient non seulement toutes les inscriptions faites depuis la date d'informatisation de chacun d'eux mais également toutes les inscriptions qui y ont été effectuées depuis le premier janvier 1994⁹⁴. De plus, on indique au présent article que les inscriptions faites entre le premier janvier 1994 et la date d'informatisation de chacun de ces bureaux doivent respecter les règles établies aux articles 15 à 17 du présent règlement, c'est-à-dire qu'elles sont effectuées sur des fiches établies au nom des titulaires et constituants de droits de la manière prévue à l'article 17.

⁹⁴ La présente disposition complète l'article 245 de la Loi modifiant le Code civil qui prévoit que les index des noms des circonscriptions foncières de Montréal et de Laval sont conservés dans ces bureaux pour la période antérieure au premier janvier 1994.

93. Les dispositions du paragraphe 1^o du deuxième alinéa de l'article 26, relatives aux avis d'adresse qui ont été présentés et acceptés dans un bureau de la publicité des droits antérieurement à la date fixée dans l'avis du ministre des Ressources naturelles indiquant qu'il est pleinement informatisé en ce qui a trait à la publicité foncière, n'ont d'effet, à l'égard de tout bureau autre que ceux établis dans les circonscriptions foncières de Montréal et de Laval, qu'à compter de la date fixée dans un arrêté pris à cette fin par le ministre des Ressources naturelles.

COMMENTAIRE

La présente disposition complète l'article 26 du présent règlement qui prévoit le contenu du répertoire des adresses. Le paragraphe 1^o de ce dernier article précise que le répertoire des adresses contient une fiche par avis d'adresse déposé dans les bureaux établis pour les circonscriptions foncières entre le 23 juin 1982 et la date d'informatisation de chacun de ces bureaux. Cependant, comme les avis d'adresse déposés avant la date d'informatisation d'un bureau ne sont pas reproduits sur support informatique, il faut alors que les renseignements contenus dans ces avis d'adresse soient saisis avant qu'ils puissent être intégrés au répertoire des adresses. Il est probable que cette saisie ne sera pas complétée avant la date d'informatisation de chacun des bureaux. C'est pourquoi le présent article prévoit qu'une fiche ne sera ouverte pour ces avis d'adresse qu'à compter de la date fixée dans un arrêté pris par le ministre des Ressources naturelles.

94. Le présent règlement entrera en vigueur à la date fixée dans l'avis du ministre des Ressources naturelles, conformément à l'article 237 de la Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière, indiquant qu'un premier bureau de la publicité des droits est pleinement informatisé en ce qui a trait à la publicité foncière.

COMMENTAIRE

Le dernier article du présent règlement concerne sa date d'entrée en vigueur. Ainsi, cette date correspond à celle de l'informatisation du premier bureau de la publicité des droits. Le présent règlement régit uniquement les bureaux informatisés. Pour les bureaux non informatisés c'est le *Règlement provisoire sur le registre foncier* qui continue de s'appliquer⁹⁵.

⁹⁵ Voir à ce sujet, la disposition préliminaire prévue à l'article 1 de *Règlement modifiant le Règlement provisoire sur le registre foncier* et les remarques faites sous l'article 240 dans le cahier d'information portant sur la Loi modifiant le Code civil.

ANNEXE
(a. 83)

CONDITIONS MINIMALES DE DÉLIVRANCE ET D'ARCHIVAGE DE BICLÉS ET DE CERTIFICATS DE SIGNATURE ET DE CHIFFREMENT

Les conditions minimales de délivrance et d'archivage de biclés et de certificats de signature et de chiffrement que doit remplir un prestataire de services de certification pour être agréée par le Conseil du trésor en application de l'article 83 sont les suivantes :

1° la fiabilité des données formant les réquisitions d'inscription et les documents présentés au Bureau de la publicité foncière doit être assurée par un système de cryptographie asymétrique ;

2° le système de cryptographie asymétrique utilisé doit comporter une fonction de hachage permettant de vérifier l'intégrité et l'intégralité des données reçues au Bureau de la publicité foncière ;

3° le système de cryptographie asymétrique utilisé doit prévoir la délivrance d'une biclé de signature permettant notamment de signer les réquisitions d'inscription et les documents présentés et d'identifier leur signataire, de même que la délivrance d'une biclé de chiffrement dont la fonction est d'assurer la confidentialité des réquisitions et des documents ; cette confidentialité doit résulter du chiffrement des données formant ces réquisitions ou documents, au moyen d'une clé secrète variable de façon aléatoire issue d'un système de cryptographie symétrique ; cette clé doit elle-même être chiffrée avec la clé publique qui compose la biclé de chiffrement du Bureau de la publicité foncière, et celui-ci doit pouvoir déchiffrer les données transmises avec sa clé privée ;

4° chacune des biclés de signature et de chiffrement délivrées doit être constituée d'une paire unique et indissociable de clés, l'une publique et l'autre privée, mathématiquement liées entre elles ; chaque clé publique doit être mentionnée dans un certificat, que délivre le prestataire de services de certification, servant à associer cette clé publique au titulaire de la biclé ;

5° les certificats de signature et de chiffrement délivrés doivent être sur un support informatique et porter notamment les éléments suivants :

- le nom distinctif de leur titulaire, constitué de son nom joint à un code unique,
- le nom du prestataire de services de certification et sa signature,
- la clé publique de vérification de signature ou la clé publique de chiffrement, selon le cas, ainsi que le numéro de série, la version, la date de délivrance et la date d'expiration du certificat,
- le nom de leur émetteur et l'identification de l'algorithme qu'il utilise, ainsi que le sceau numérique qui en résulte et par lequel l'émetteur effectue la certification ;

6° les certificats de chiffrement doivent être inscrits dans un répertoire tenu sur un support informatique et mis à jour par le prestataire de services de certification émetteur; ce répertoire doit contenir notamment les numéros de série des certificats de signature et de chiffrement suspendus, révoqués, retirés ou supprimés ;

7° le prestataire de services de certification doit respecter les recommandations, normes ou standards qui suivent ou leur équivalent :

- la Recommandation X.500 (11/93) de l'Union internationale des télécommunications (UIT), de façon générale, reprise comme norme internationale par l'Organisation internationale de normalisation (ISO) et la Commission électrotechnique internationale (CEI) sous l'appellation globale d'ISO/CEI 9594 : 1995, pour ce qui est de la gestion du répertoire dans lequel sont inscrits des renseignements relatifs aux certificats et aux clés publiques qui font partie intégrante des biclés,
- la Recommandation X.509 (11/93) de l'UIT, de façon particulière, reprise comme norme internationale par l'ISO et la CEI sous l'appellation d'ISO/CEI 9594-8 : 1995 Technologies de l'information – Interconnexion de systèmes ouverts (OSI) – L'Annuaire : Cadre d'authentification, pour ce qui est de la délivrance et de l'archivage des biclés et des certificats de signature et de chiffrement,

- le standard FIPS 140-1 du National Institute of Standards and Technology (NIST), du gouvernement fédéral des États-Unis, pour ce qui est des algorithmes DES, DSA et SHA-1 utilisés dans le cadre de la cryptographie.

**Ressources
naturelles**

Québec

