



Attestations

Direction générale du registre foncier

Référence légale

- ♦ Art. 2730 al. 3, 2988 à 2993, 2995, 2999.1 al. 3, 2999.1.1 al. 3, 3062 al. 2 et 3073.1 al. 3 C.c.Q.
- ♦ Art. 54 du Règlement sur la publicité foncière (R.P.F.) et 156 de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil.

Généralités

Les règles relatives aux attestations visent à accroître la fiabilité du registre foncier. En vertu de l'article 2984 C.c.Q., les réquisitions d'inscription doivent être attestées de la manière prévue par la loi ou par les règlements, à moins qu'elles ne bénéficient d'une exception à ces règles¹. L'officier doit s'assurer que l'attestation porte sur tous les éléments requis par la loi. Elle ne peut être restreinte suivant la volonté des parties ou de celui qui atteste ni être faite sous quelque réserve que ce soit.

Les personnes habilitées à attester sont les notaires, les avocats, les arpenteurs-géomètres et les officiers de justice, selon les dispositions législatives concernées. Toutefois, les déclarations de résidence familiale, les baux immobiliers et les avis prévus par la loi (à l'exception de l'avis cadastral, de l'avis d'une hypothèque légale ou mobilière, des avis requis pour l'inscription d'un droit, pour la radiation ou la réduction d'une inscription résultant d'un jugement en matière familiale ou pour la radiation d'une déclaration de résidence familiale et de l'avis de remplacement d'un fondé de pouvoir de créanciers actuels ou futurs) peuvent être attestés par deux témoins, dont l'un est assermenté (art. 2995 C.c.Q.).

Les éléments faisant l'objet de l'attestation varient selon la nature et la forme du document dont on requiert l'inscription. Ces éléments sont les suivants : l'**identité** (art. 2988 à 2991 C.c.Q.), la **qualité** (art. 2988, 2989 et 2991 C.c.Q.), la **capacité des parties** à l'acte (art. 2988, 2989 et 2991 C.c.Q.), ainsi que le fait que le **document traduit la volonté des parties** (art. 2988, 2989 et 2991 C.c.Q.), la **validité de la forme de l'acte** (art. 2991 C.c.Q.), l'**exactitude du contenu du sommaire** (art. 2992 C.c.Q.) et l'**exactitude du contenu de l'avis** prévu aux articles 2730, 2999.1, 2999.1.1, 3062 et 3073.1 C.c.Q.

1. Par exemple, les actes juridictionnels comme les jugements, les décisions de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, les décisions du Tribunal administratif du Québec, n'ont pas à être attestés (art. 2990 C.c.Q.).

L'attestation est consignée dans une déclaration écrite (art. 2993 C.c.Q.) et doit se trouver à la fin de la réquisition, après la signature des parties (art. 54 al. 1 R.P.F.).

Notons que les actes reçus par un notaire ou le procès-verbal d'abornement reçu par un arpenteur-géomètre sont attestés du seul fait de l'apposition à l'acte de la signature du notaire ou de l'arpenteur-géomètre (art. 2730, 2988, 2989, 2992 al. 2, 2999.1 al. 3, 2999.1.1, 3062 et 3073.1 C.c.Q.).

Signalons enfin que s'il est impossible d'attester un acte admis ou soumis à la publicité, le requérant peut s'adresser au tribunal pour obtenir l'autorisation de publier l'acte malgré l'absence d'attestation (art. 2994 C.c.Q.).

Attestation d'un acte notarié

L'article 2988 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« Le notaire qui reçoit un acte donnant lieu à l'inscription ou à la suppression d'un droit sur le registre foncier, ou à la réduction d'une inscription, atteste, par sa seule signature, qu'il a vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties, et que le document traduit la volonté exprimée par elles.

1991, c. 64, a. 2988; 2000, c. 42, a. 33. »

La présence dans l'acte de certains éléments d'attestation, en plus de la signature du notaire, ne peut avoir l'effet de modifier ou de limiter la portée légale de cette signature, elle ne constitue donc pas une cause de refus. L'attestation visée par l'article 2988 C.c.Q. est complète par la seule signature du notaire.

Attestation d'un procès-verbal d'abornement de l'arpenteur-géomètre

L'article 2989 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« L'arpenteur-géomètre qui dresse un procès-verbal d'abornement amiable, même celui fait sans formalité, atteste, par sa seule signature, qu'il a vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties et que le document traduit la volonté exprimée par elles.

1991, c. 64, a. 2989; 2000, c. 42, a. 34; N.I. 2016-01-01 (NCPC). »

La présence dans l'acte de certains éléments d'attestation, en plus de la signature de l'arpenteur-géomètre, ne peut avoir l'effet de modifier ou de limiter la portée légale de cette signature. Elle ne constitue donc pas une cause de refus.

Attestation par les officiers de justice, les secrétaires ou greffiers municipaux, ainsi que les rédacteurs d'actes authentiques publics (contenu non exhaustif)

L'article 2990 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« Les officiers de justice, les secrétaires ou greffiers municipaux, ainsi que les autres rédacteurs d'actes authentiques publics autres que les actes juridictionnels, doivent attester qu'ils ont vérifié l'identité des parties aux actes dressés par eux et soumis à la publicité foncière.

1991, c. 64, a. 2990; 2000, c. 42, a. 35. »

Réquisition présentée dans le cadre de la vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier (note : Énumération non exhaustive)

Attestation non requise pour :

- ♦ L'avis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier.
- ♦ Le retrait : attestation non requise pour le certificat (Loi sur la commission municipale) et pour la quittance du greffier-trésorier (Code municipal).
- ♦ La liste des immeubles non vendus.
- ♦ Le jugement de distribution.

Attestation requise pour :

- ♦ La liste des lots vendus (adjudication) (art. 2990 C.c.Q.).
- ♦ Le retrait en vertu de l'article 532 de la Loi sur les cités et villes prend la forme d'un acte reçu devant notaire, l'attestation est celle de l'article 2988 C.c.Q.
- ♦ Si la vente définitive faite sous l'autorité de la Loi sur les cités et villes est notariée, l'attestation est celle de l'article 2988 C.c.Q. Lorsque la municipalité s'est portée adjudicataire d'un immeuble et que le « retrait n'est pas exercé dans l'année de l'adjudication »², le greffier peut dresser un acte de vente en faveur de la ville³. La seule attestation requise est celle à l'égard de la municipalité conformément à l'article 2990 C.c.Q. et seul l'original de l'acte peut être présenté à des fins de publicité.
- ♦ « Quant à la vente sous l'autorité du Code municipal, l'acte de vente doit être consenti au nom de la municipalité régionale de comté sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble vendu par le greffier-trésorier et doit être reçu en minute, devant notaire (l'attestation est celle de l'article 2988 C.c.Q.), ou signé et dressé par le greffier-trésorier en présence de deux témoins. Dans ce dernier cas, l'attestation sera celle de l'article 2990 C.c.Q. et seul l'original de l'acte peut être présenté à des fins de publicité. »
- ♦ « Dans le cas de la Loi sur la commission municipale, l'acte de vente doit être consenti au nom de la municipalité par le maire ou le greffier-trésorier et doit être reçu devant notaire (l'attestation est celle de l'article 2988 C.c.Q.) ou signé et dressé par le maire ou le greffier-trésorier en présence de deux témoins⁴. Dans ces derniers cas, l'attestation sera celle de l'article 2990 C.c.Q. seul l'original de l'acte peut être présenté à des fins de publicité. »

2. Loi sur les cités et villes, art. 538 (RLRQ, c. C -19).

3. Loi sur les cités et villes, art. 538 (RLRQ, c. C -19).

4. Art. 74 de la Loi sur la commission municipale.

Vente sous contrôle de justice (faisant suite à une saisie) (articles 742 et ss C.p.c. (2014))

L'acte de vente⁵, s'il est notarié, devra être attesté conformément à l'article 2988 C.c.Q. L'avis de vente sous seing privé devra être attesté conformément à l'article 2995 C.c.Q. ou à l'article 2991 C.c.Q. Le procès-verbal de saisie n'a pas à être attesté.

Vente sous contrôle de justice (recours hypothécaires) (articles 742 et ss C.p.c. (2014))

L'acte de vente⁶, s'il est notarié, devra être attesté conformément à l'article 2988 C.c.Q. L'avis de vente sous seing privé devra être attesté conformément à l'article 2995 C.c.Q. ou à l'article 2991 C.c.Q.

Jugements

Les jugements provenant des tribunaux du Québec⁷ doivent porter la signature manuscrite de l'officier public qui en est le dépositaire (art. 2815 C.c.Q.). En outre, cette signature devra être complétée par l'indication du titre de « greffier », de « greffier adjoint » ou de « greffier spécial » (art. 67, 334 et 335 C.p.c. (2014)) afin de permettre à l'officier de vérifier l'authenticité de telles copies. La seule présence d'une mention portant sur la qualité de l'officier signataire de la certification est suffisante (ex. : personne désignée par le greffier en vertu de l'article 67 C.p.c. (2014)).

Attestation d'un acte sous seing privé

L'article 2991 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« L'acte sous seing privé donnant lieu à l'inscription ou à la suppression d'un droit sur le registre foncier, ou à la réduction d'une inscription, doit indiquer la date et le lieu où il a été dressé; il y est joint l'attestation par un notaire ou un avocat qu'il a vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties, la validité de l'acte quant à sa forme et que le document traduit la volonté exprimée par les parties. »

Pour une personne morale, ou pour une partie agissant à un acte par l'intermédiaire d'un représentant, il est insuffisant d'attester uniquement à l'égard du signataire. En effet, la capacité et la volonté, à titre d'exemple, doivent toujours être vérifiées à l'égard du représenté et non seulement à l'égard du représentant.

Le notaire ou l'avocat qui signe un avis d'hypothèque légale, un préavis d'exercice, etc., ne peut attester cet avis, car il ne peut attester notamment de sa propre identité.

L'attestation à l'égard de la partie comprend aussi la capacité et l'identité de la personne la représentant. En effet, la partie détermine qui peut la représenter, et cet élément est compris dans l'attestation de la partie. C'est pourquoi le représentant d'une partie ne peut pas attester de cette partie.

5. L'acte de vente doit être signé par le vendeur et l'acquéreur, ou par le vendeur et l'adjudicataire dans le cas de la vente aux enchères (art. 1763 C.c.Q.).
6. L'acte de vente doit être signé par le vendeur et l'acquéreur (art. 2793 C.c.Q.), ou par le vendeur et l'adjudicataire dans le cas de la vente aux enchères (art. 1763 C.c.Q.).
7. Sauf exception, toute décision étrangère doit être reconnue en vertu des dispositions de l'article 3155 C.c.Q. pour être admise à la publicité foncière.

Attestation d'un sommaire

L'article 2992 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« Lorsque l'inscription sur le registre foncier est requise au moyen d'un sommaire, l'attestation du notaire ou de l'avocat qui dresse le sommaire du document porte en outre sur l'exactitude du contenu du sommaire.

Si le sommaire est notarié, la seule signature du notaire tient lieu de telle attestation. »

Seul l'avocat ou le notaire qui dresse le sommaire peut attester de l'exactitude du contenu du sommaire. Lorsque le sommaire est sous seing privé, on présume que c'est celui qui l'a attesté qui l'a dressé. Ainsi, le sommaire et l'attestation peuvent être signés par la même personne, une fois à titre de requérant et une fois à titre de personne qui atteste.

Bien entendu l'acte que le sommaire résume doit être également attesté conformément aux articles 2988, 2991 ou 2995 C.c.Q., à défaut de quoi l'attestation de l'acte résumé pourra se retrouver dans le sommaire, en plus de celle portant sur l'exactitude du sommaire. Si le sommaire notarié concerne un acte sous seing privé qui n'a pas été attesté, les attestations peuvent se retrouver après la signature du comparant au sommaire et immédiatement avant celle du praticien. L'attestation peut également se retrouver après la signature des parties et du notaire. Dans ce cas, l'attestation originale devra être refaite sur le sommaire ou être jointe.

Pour le sommaire corrigé, la seule attestation exigée par l'officier est celle de l'article 2992 C.c.Q.

Attestation des déclarations de résidence familiale, des baux immobiliers ou des avis prévus par la loi (à l'exception de l'avis d'hypothèque légale ou mobilière, des avis requis pour l'inscription d'un droit, pour la radiation ou la réduction d'une inscription résultant d'un jugement en matière familiale ou pour la radiation d'une déclaration de résidence familiale, de l'avis cadastral ou de l'avis de remplacement d'un fondé de pouvoir de créanciers actuels ou futurs)

L'article 2995 al. 2 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« Pour l'inscription sur le registre foncier des déclarations de résidence familiale, des baux immobiliers ou des avis prévus par la loi, à l'exception des avis requis pour l'inscription d'une hypothèque légale ou mobilière, des avis requis pour l'inscription d'un droit, pour la radiation ou la réduction d'une inscription résultant d'un jugement en matière familiale ou pour la radiation d'une déclaration de résidence familiale, de l'avis cadastral d'inscription d'un droit ou de l'avis de remplacement d'un fondé de pouvoir de créanciers actuels ou futurs, les documents présentés n'ont pas à être attestés par un notaire ou un avocat, mais par deux témoins, dont l'un sous serment. »

Les documents mentionnés à cet article peuvent également être attestés conformément à l'article 2991 C.c.Q. ou à l'article 2988 C.c.Q.

La déclaration sous serment doit contenir les éléments mentionnés à l'article 105 C.p.c. (2014).

Avis de faillite et certificat de cession et de nomination

Il s'agit de deux réquisitions distinctes. L'avis de faillite notarié devra être attesté conformément à l'article 2988 C.c.Q., ou conformément à l'article 2991 ou 2995 C.c.Q. s'il est sous seing privé. Quant au certificat de cession et de nomination, il n'a pas à être attesté puisqu'il est signé par un officier public.

Certificat relatif à la proposition de consommateur (art.66.29 L.F.I.)

Ce certificat n'est pas un avis. L'attestation ne peut donc être celle de l'article 2995 C.c.Q., mais doit plutôt être celle de l'article 2988 C.c.Q. si le document est notarié, ou celle de l'article 2991 C.c.Q. s'il est sous seing privé.

Déclaration d'abandon d'une réserve

L'abandon d'une réserve se présente par déclaration, le mode de réquisition par avis n'étant pas prévu. L'attestation doit donc être celle de l'article 2988 C.c.Q. si le document est notarié ou celle de l'article 2991 C.c.Q. s'il est sous seing privé.

Bail immobilier - Bail minier

Le bail immobilier de l'article 2995 C.c.Q. est celui mentionné à l'article 1851 C.c.Q. Les baux mentionnés à l'article 8 de la Loi sur les mines sont des droits réels immobiliers. En conséquence, si l'acte relatif au bail minier est sous seing privé, l'attestation de l'article 2991 est nécessaire, et s'il revêt la forme notariée, l'article 2988 C.c.Q. reçoit application.

L'attestation d'un avis d'inscription des droits résultant d'un bail immobilier autre qu'un bail relatif à un logement de même que l'avis de la cession d'un tel bail (art. 2999.1 C.c.Q.)

L'article 2999.1 al. 3 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« L'exactitude du contenu de l'avis doit, dans tous les cas, être attestée par un notaire ou un avocat. Si l'avis est notarié, la seule signature du notaire tient lieu de cette attestation. ».

Les avis mentionnés à l'article 2999.1 al. 3 C.c.Q. doivent être attestés conformément aux articles 2988, 2991 ou 2995 C.c.Q. De plus, ils doivent faire l'objet d'une attestation supplémentaire par un notaire ou un avocat et portant sur l'exactitude du contenu de l'avis.

Matière familiale

L'attestation d'un avis visant à acquérir une hypothèque légale sur un bien immeuble à la suite d'un jugement rendu en matière familiale

L'article 2730 al. 3 *in fine* édicte ce qui suit :

« En outre, l'exactitude du contenu de cet avis doit être attestée par un notaire ou un avocat. Si l'avis est notarié, la seule signature du notaire tient lieu de cette attestation. »

L'avis mentionné à l'article 2730 al. 3 C.c.Q. doit être attesté conformément aux articles 2988 ou 2991 C.c.Q. De plus, il doit faire l'objet d'une attestation supplémentaire par un notaire ou un avocat et portant sur l'exactitude du contenu de l'avis.

L'attestation d'un avis d'inscription des droits résultant d'un jugement en matière familiale (art. 2999.1.1. C.c.Q.)

L'article 2999.1.1 al. 3 édicte ce qui suit :

« L'exactitude du contenu de l'avis doit être attestée par un notaire ou un avocat. Si l'avis est notarié, la seule signature du notaire tient lieu de cette attestation. »

L'avis mentionné à l'article 2999.1.1 C.c.Q. doit être attesté conformément aux articles 2988 ou 2991 C.c.Q. De plus, il doit faire l'objet d'une attestation supplémentaire par un notaire ou un avocat et portant sur l'exactitude du contenu de l'avis.

L'attestation d'un avis pour une réquisition fondée sur un jugement ordonnant la radiation d'une déclaration de résidence familiale (art. 3062 C.c.Q.)

L'article 3062 al. 2 *in fine* édicte ce qui suit :

« L'exactitude du contenu de cet avis doit être attestée par un notaire ou un avocat. Si l'avis est notarié, la seule signature du notaire tient lieu de cette attestation. »

L'avis mentionné à l'article 3062 al. 2 C.c.Q. doit être attesté conformément aux articles 2988 ou 2991 C.c.Q. De plus, il doit faire l'objet d'une attestation supplémentaire par un notaire ou un avocat et portant sur l'exactitude du contenu de l'avis.

L'attestation d'un avis pour une réquisition fondée sur un jugement en matière familiale qui ordonne la radiation d'un droit publié ou la réduction d'une inscription (art. 3073.1 C.c.Q.)

L'article 3073.1 al. 3 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« L'exactitude du contenu de l'avis doit être attestée par un notaire ou un avocat. Si l'avis est notarié, la seule signature du notaire tient lieu de cette attestation. »

L'avis mentionné à l'article 3073.1 C.c.Q. doit être attesté conformément aux articles 2988 ou 2991 C.c.Q. De plus, il doit faire l'objet d'une attestation supplémentaire par un notaire ou un avocat et portant sur l'exactitude du contenu de l'avis.

Les actes provenant de l'étranger

L'article 3097 al. 1 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« Les droits réels ainsi que leur publicité sont régis par la loi du lieu de la situation du bien qui en fait l'objet. »

Les actes provenant de l'étranger sont soumis aux règles des attestations prévues au Code civil du Québec. Ainsi, les professionnels étrangers qui correspondent à ceux mentionnés aux articles 2988 et suivants du Code civil peuvent effectuer les attestations relatives à ces actes. Toutefois, la signature d'un notaire étranger ne vaut pas attestation. Ce dernier devra attester de tous les éléments mentionnés à l'article 2991 C.c.Q. La preuve de la signature et de la qualité de ces professionnels sera exigée.

Dans le cas où c'est un officier public⁸ qui a reçu et attesté un acte qualifié de semi-authentique (art. 2822 C.c.Q.), l'officier n'a pas à exiger la preuve de la signature et de la qualité de cet officier public. Il en est de même pour les actes authentiques provenant de l'étranger.

L'endroit où doivent se retrouver la déclaration d'attestation et son contenu (art. 2993 C.c.Q. et 54 R.P.F.)

L'article 2993 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« Sauf dans les cas où elle résulte de la signature du notaire ou de l'arpenteur-géomètre, l'attestation est consignée dans une déclaration qui énonce obligatoirement, outre la date à laquelle elle est faite, les nom et qualité de son auteur et le lieu où il exerce ses fonctions ou sa profession. »

L'article 54 R.P.F. édicte ce qui suit : « Les attestations prescrites sont portées à la fin des réquisitions, après la signature des parties. »

Disposition transitoire

Attestation d'un acte fait avant le 1^{er} janvier 1994

L'article 156 de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil édicte ce qui suit :

« Les actes faits avant le 1^{er} janvier 1994 sont admis à la publicité sans qu'il soit nécessaire d'y joindre l'attestation prévue par les articles 2988 à 2991 du nouveau code. »

Toutefois, les actes sous seing privé doivent être signés par les parties en présence de deux témoins dont l'un sous serment, conformément aux exigences de l'article 2131 C.c.B.C., pour bénéficier de l'exemption prévue par l'article 156 L.A. À défaut de respecter ces exigences, ils devront être attestés conformément à l'article 2991 C.c.Q. Cependant, les avis authentiques qui, sous l'ancien code, ne nécessitaient pas d'attestation par deux témoins continuent à ne nécessiter aucune attestation.

8. Contrairement au notaire du Québec, le notaire public de *Common Law* n'est pas un officier public. Ainsi, il ne peut valablement faire les attestations prévues aux articles 2988, 2991 et 2992 C.c.Q. De même, les avocats du Québec et du Canada ne sont pas des officiers publics.

Enfin, lorsque la publicité d'un acte reçu avant le 1^{er} janvier 1994 est requise au moyen d'un sommaire, l'attestation de l'exactitude du contenu du sommaire prévu à l'article 2992 C.c.Q. demeure obligatoire.

Par ailleurs, étant donné que les présomptions de vérification prévues à l'article 3009 risquent de ne pas s'appliquer dans certains cas, l'officier effectue des contrôles par exemple :

1. Sur présentation d'une réquisition de radiation ou réduction (notarié ou sous seing privé) portant une date antérieure au 1^{er} janvier 1994 (non accompagnée d'une attestation), l'officier exerce le même contrôle qu'il effectuait avant le 1^{er} janvier 1994. Pour ce faire, il vérifie la présence des états matrimoniaux et des pièces justificatives requises pour s'assurer de la capacité et de la qualité des parties. Il est aussi possible d'attester le document conformément aux articles 2988 et ss C.c.Q.
2. Une subrogation, transport ou cession antérieure au 1^{er} janvier 1994.
Si une subrogation, un transport ou cession d'une créance hypothécaire a été enregistrée avant 1994 sans que les résolutions ne soient produites ou avec des documents insuffisants pour habilitier le signataire, l'officier exige soit :
 - ledit acte accompagné d'une attestation qui y est jointe ou;
 - les résolutions qui auraient dû être produites à l'époque ou;
 - l'attestation complétant ce rapport.
3. Celui qui requiert la radiation peut avoir la capacité voulue, mais l'officier doit s'assurer que le créancier au transport publié avant 1994 avait lui-même cette capacité. Rappelons que l'officier a l'obligation de vérifier que celui qui requiert la radiation est bien le titulaire ou le bénéficiaire de la créance (art. 3059 et 3009 C.c.Q.).
4. Une cession de rang passée avant le 1^{er} janvier 1994 ou publiée avant ou après cette même date (si non attestée), lorsqu'il a à déterminer le rang des hypothèques à radier légalement suite à l'exercice d'une prise de paiement. L'officier doit s'assurer de la qualité et de la capacité des parties à un acte de cession de rang publiée avant le 1^{er} janvier 1994 lorsqu'il a à déterminer le rang des hypothèques à radier légalement suite à une prise en paiement. En vérifiant, par exemple, que le signataire d'une personne morale était autorisé aux termes d'une résolution suffisante ou encore que le consentement ou le concours du conjoint avait, le cas échéant, été obtenu.

Date : 2008-02-04

Modifiée les : 2010-09-27, 2012-02-11, 2013-12-02, 2014-02-24 et 2014-12-04, 2015-06-12, 2015-08-04, 2016-01-01, 2016-09-02, 2017-07-19, 2021-02-01, 2021-11-08 et 2022-01-31

Ce document vous est fourni à titre d'aide-mémoire. Son contenu n'a aucune valeur légale et reflète la situation à la date de sa rédaction. Le cas échéant, il faut se reporter aux textes officiels de loi.