



Avis de préinscription

Direction générale du registre foncier

Référence légale

L'article 2966 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« Toute demande en justice qui concerne un droit réel soumis ou admis à l'inscription sur le registre foncier peut, au moyen d'un avis, faire l'objet d'une préinscription. (...) »

L'article 2967 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« Lorsque, par suite du recel, de la suppression ou de la contestation d'un testament, ou à cause de tout autre obstacle, une personne se trouve, sans sa faute, hors d'état de publier un droit résultant de ce testament, elle peut, pour conserver ce droit, procéder, dans l'année qui suit le décès, à la préinscription du droit auquel elle prétend par la présentation d'un avis. »

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui

- ♦ Il est possible de publier par avis de préinscription toute demande en justice qui concerne un droit réel admis ou soumis à la publicité (art. 2966 C.c.Q.).
- ♦ Également, lorsqu'à la suite du recel, de la suppression ou de la contestation d'un testament, ou à cause de tout autre obstacle, une personne se trouve, sans sa faute, dans l'impossibilité de publier un droit résultant de ce testament, cette personne peut produire un avis pour publier le droit auquel elle prétend (art. 2967 C.c.Q.)¹.

Forme légale et mode de présentation du document : Avis notarié ou sous seing privé

Mentions prescrites : Oui (art. 3008 C.c.Q.)

Avis de préinscription d'une demande en justice

- ♦ Mentions de l'article 2981 C.c.Q.;
- ♦ Mentions de l'article 41 Règlement sur la publicité foncière (R.P.F.);
- ♦ Mentions de l'article 43 R.P.F. :
 1. la désignation des parties;
 2. le tribunal saisi et le district judiciaire et le numéro du dossier judiciaire;
 3. la nature de la demande et du droit qui en fait l'objet;
 4. le numéro d'inscription du document visé, s'il en est.

1. Voir l'article 2968 C.c.Q. pour la prise d'effet des droits faisant l'objet d'une préinscription.

Avis de préinscription de droits résultant d'un testament

- ♦ Mentions de l'article 2981 C.c.Q.;
- ♦ Mentions de l'article 41 R.P.F.;
- ♦ Mentions de l'article 44 R.P.F. :
 1. la désignation du testateur et de la date du décès;
 2. la nature du droit auquel une personne prétend ainsi que le motif de la préinscription².

Désignation de l'immeuble : Oui (art. 2981 C.c.Q. 2981.1, 3032 C.c.Q. et suivants)

Mentions de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières³ : Aucune

Attestations : Oui

- ♦ *Avis notarié* (art. 2988 C.c.Q.).
- ♦ *Avis sous seing privé* (art. 2991 ou 2995 C.c.Q.; art. 54 R.P.F.).
- ♦ L'article 54 R.P.F. précise les règles au regard de l'attestation.

Documents à produire : Aucun

Autres

Admis à la publicité

- ♦ L'avis de préinscription d'une demande en justice concernant un bail;
- ♦ L'avis de préinscription d'une action en recouvrement d'impôts fonciers des municipalités;
- ♦ L'avis de préinscription qui vise un jugement en reconnaissance d'hypothèque (art. 2735 C.c.Q.).

Refusé à la publicité

La Cour a déclaré à maintes reprises que les articles se rapportant à la préinscription doivent être interprétés de façon stricte⁴. Le but recherché par le mécanisme de la préinscription n'est pas de nuire au propriétaire⁵, mais de faire connaître un droit qui sera réputé être inscrit (pourvu que le jugement passé en force de chose jugée ou de la transaction soit publié dans les 30 jours) à la date de publication de l'avis de préinscription. Ainsi, le jugement qui est demandé et qui sera éventuellement prononcé doit pouvoir être admis à la publicité.

- ♦ L'action de l'article 2727 al. 3 C.c.Q. (des personnes qui ont participé à la construction et à la rénovation) et celle de l'article 2800 C.c.Q. (syndicat des copropriétaires) ne peuvent se publier par un avis de préinscription. C'est l'action elle-même qui doit être produite.

2. Le testament ne peut être publié que dans le contexte d'une préinscription.

3. RLRQ, c. D-15.1.

4. *Aéroterm de Montréal Inc. c. Banque Royale du Canada*, [1998] R.J.Q. 990 (C.A.).

5. Dans l'affaire citée précédemment, le juge Chamberland affirme que la comparaison avec la saisie avant jugement est convaincante. La préinscription ne requiert pas d'autorisation préalable et compte tenu de son effet rétroactif, elle a le même effet. De plus, à la différence de la saisie avant jugement, le propriétaire d'un immeuble visé par une préinscription ne bénéficie d'aucun moyen préliminaire pour attaquer cette préinscription.

- ♦ L'avis de préinscription d'une demande en divorce.
- ♦ Une action en inopposabilité d'un transfert d'immeuble.
- ♦ L'avis de préinscription d'une action en recouvrement d'impôts non fonciers des municipalités.
- ♦ Si la demande en justice vise l'obtention d'une hypothèque aux termes d'un jugement, l'avis ne peut être admis⁶ puisque le jugement ne pourra faire l'objet d'une inscription au registre foncier.
- ♦ L'avis de préinscription visant une ordonnance de type Mareva comportant des restrictions au droit de disposer⁷.

Radiation légale en présence d'un avis de préinscription

Avant d'effectuer une radiation légale conformément aux articles 3069 et 3070 C.c.Q., l'officier analyse l'incidence qu'aurait la publication d'un éventuel jugement rendu en lien avec l'avis de préinscription avec effet rétroactif et son incidence sur le titre du titulaire, ainsi que sur la radiation légale. Il en va de même s'il y avait une incidence sur les actes à radier (par exemple, modification d'un rang dans le cas d'une prise en paiement). Dans ce cas, la radiation légale ne pourra être effectuée avant la radiation de l'inscription de l'avis de préinscription, volontairement ou conformément à l'article 3066.2 C.c.Q. Lorsque l'avis de préinscription n'a aucune incidence sur les radiations que l'officier doit effectuer, celui-ci traite la radiation légale sans toutefois radier l'avis de préinscription.

Exemples où l'avis de préinscription doit être radié avant de procéder à la radiation légale

- ♦ Avis de préinscription qui dénonce une procédure judiciaire susceptible d'affecter le titre de propriété du débiteur/propriétaire.
- ♦ Avis de préinscription qui vise la radiation de l'hypothèque, objet du recours.
- ♦ Avis de préinscription qui vise la radiation d'une tierce hypothèque et dont le rang de cette hypothèque changerait quelque chose quant aux droits à radier ou quant à l'admissibilité même de la réquisition de radiation (créancier de rang antérieur ayant publié un préavis d'exercice dans les délais).
- ♦ Avis de préinscription qui concerne un droit de propriété dans un testament.
- ♦ Avis de préinscription qui vise la radiation d'une radiation d'un acte qui influencerait le processus de radiation légale.

6. Louis Payette, dans son traité sur « *Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec*, 3^e édition, 2006 », semble également d'avis que la préinscription ne peut s'appliquer à l'hypothèque.

Code civil du Québec annoté 2966/3; Le concept de préinscription ne s'applique pas à l'hypothèque.

Lebel c. Caisse populaire Desjardins Saint-Basile-le-Grand, (C.S., 2001-04-03), SOQUIJ AZ-50084673; dans cette cause, le procureur de la requérante soutient que la doctrine et la jurisprudence sont d'accord pour reconnaître que ces dispositions ne s'appliquent pas à l'hypothèque :

C.S. Hull, no 550-05-000686-959, *Club Richelieu de Gracefield c. Caisse populaire Desjardins de Maniwaki* : « Enfin, les procureurs, lors de l'audition, ont fait allusion à l'article 2966 C.c.Q., lequel traite de la préinscription au moyen d'un avis de "toute demande en justice qui concerne un droit réel soumis ou admis à l'inscription sur le registre foncier". Le tribunal estime que ce concept de préinscription ne s'applique pas à l'hypothèque. » (page 4)

Il nous semble assez raisonnable de considérer que, les droits sujets à la préinscription étant de nature un accessoire au droit réel, il est nécessaire que celui-ci existe déjà pour donner ouverture à la préinscription.

Développements en droit immobilier, no 135, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Julie BORDUAS; dans cette cause, LA COUR : ACCUEILLE la requête pour les motifs précités. *Club Richelieu de Gracefield c. Caisse populaire Desjardins de Maniwaki*, (C.S. 1995-05-26), SOQUIJ AZ-95021507, J.E. 95-1276, REJB 1995-29013; dans cette cause, le juge Jean-Pierre Plouffe a souligné que le concept de la préinscription ne s'appliquait pas à l'hypothèque.

7. Desjardins Assurances générales inc. c. Malo, 2020 QCCA 462.

Lorsque l'avis de préinscription publié et non radié à l'égard de certains droits n'a aucune incidence sur le fait de radier ou non légalement advenant la publication du jugement avec effet rétroactif, ni sur les actes qui seront radiés par l'officier, celui-ci effectue la radiation légale des articles 3069 et 3070 C.c.Q. sans toutefois radier l'avis de préinscription.

Exemples où l'avis de préinscription n'empêche pas de procéder à la radiation légale

- ♦ Avis de préinscription qui vise les droits dans un bail.
- ♦ Avis de préinscription qui vise la reconnaissance ou l'annulation d'un droit d'usage, d'un usufruit ou d'une servitude.
- ♦ Avis de préinscription qui dénonce une action en recouvrement de l'impôt foncier.

Radiation

- ♦ *Volontaire* : Le bénéficiaire de l'avis peut consentir volontairement à la radiation. Dans ce cas, l'attestation sera celle de l'article 2988 ou 2991 C.c.Q.⁸.
- ♦ *Légale* : L'avis de préinscription des droits résultant d'un testament est radié, à la demande de tout intéressé, lorsque le testament n'a pas été publié dans les trois ans de la date d'ouverture de la succession. La réquisition doit être accompagnée de l'acte de décès du testateur (art. 3066.2 al. 2 C.c.Q.).

L'avis de préinscription d'une demande en justice est radié par :

- La production d'un certificat du greffier attestant que la demande a été discontinuée (art. 3066.2 C.c.Q.).

OU

- La production d'un jugement rejetant la demande, accompagné d'un certificat de non-appel (art. 3066.2 C.c.Q.). Si le jugement rejetant la demande ne contient pas le numéro d'inscription de l'avis de préinscription à radier, le requérant devra également présenter une réquisition de radiation contenant un lien entre le jugement présenté et le numéro d'inscription visé par la radiation.
- ♦ *Judiciaire* : Jugement ordonnant la radiation (art. 3063 C.c.Q.), accompagné du certificat de non-appel (art. 3073 C.c.Q.).

Service en ligne de réquisition d'inscription

1. Sélectionner le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
2. *Nature* : Avis de préinscription
3. *Parties requises* : Nom du bénéficiaire
Nom du propriétaire ou du débiteur

Le document doit être présenté sur support technologique. Pour plus de détails, veuillez consulter le site Web du Registre foncier du Québec en ligne à la section « Service en ligne de réquisition d'inscription ».

Pour la présentation d'un acte sous seing privé, veuillez consulter la fiche *Acte sous seing privé*.

Date : 2008-02-04

Modifiée les : 2010-09-27, 2012-02-17, 2013-12-02, 2014-09-16, 2014-12-04, 2016-01-01, 2017-07-19, 2018-11-20, 2019-11-19, 2021-05-31, 2021-11-08 et 2022-07-28

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 de loi officiels.