



Désignation d'un immeuble

Direction générale du registre foncier

Référence légale : Art. 2981.1, 3035, 3036 et 3037 C.c.Q.
Art. 155 Loi sur l'application de la réforme du Code civil

Désignation de l'immeuble

Immeuble immatriculé

- ♦ Le lot entier

L'article 3032 C.c.Q édicte :

« Dès le jour de l'entrée en vigueur du plan cadastral, le numéro donné à un lot est sa seule désignation et suffit dans tout document qui y fait référence.

Lorsque le droit à publier porte sur un immeuble formé de plusieurs lots entiers, chacun des lots doit être individuellement désigné. »

L'officier doit s'assurer que le lot mentionné dans la réquisition existe, est actif et que le nom du cadastre est valable. De plus, la désignation doit être complétée par sa désignation secondaire, lorsque celle-ci fait partie de sa dénomination officielle. Pour les lots rénovés, le nom du cadastre est le « cadastre du Québec ». Cependant, toute autre appellation qui ne portera pas à confusion avec les autres cadastres existants pourra être acceptée. Ainsi, les appellations suivantes, « le cadastre rénové du Québec », « le cadastre de la province de Québec », « le cadastre officiel du Québec » seraient acceptables. Par contre, l'appellation suivante, et toute autre appellation semblable qui portera à confusion quant au nom du cadastre, seront refusées : « le cadastre de Québec ». De plus, les anciens noms de cadastre ne doivent plus être utilisés dans la désignation des immeubles situés en territoire rénové depuis 1994. Par exemple : « cadastre du Québec, Quartier St-Pierre » serait refusé. Serait toutefois permise l'indication du nom de l'ancien cadastre pour seule fin de concordance : « cadastre du Québec » autrefois connu comme étant le cadastre du quartier St-Pierre.

L'énumération abrégée n'est pas permise (ex. : lots 1 à 20) sauf exception. Cependant, la désignation individuelle n'a pas à être faite à la fois en lettres et en chiffres. Ainsi, les lots pourraient être individuellement désignés en lettres, mais abrégés en chiffre.

La désignation peut être en chiffres seulement ou en lettres seulement. Toutefois, si la désignation est en lettres et en chiffres et qu'il y a contradiction entre les lettres et les chiffres, l'officier refusera l'inscription sur l'immeuble où une telle discordance est constatée. Ainsi, si la réquisition d'inscription mentionne deux lots dont l'un est correctement désigné, l'inscription de la réquisition se fera sur ce lot seulement. L'état certifié de l'inscription indiquera le fait que la réquisition n'est pas inscrite à l'égard du ou des lots erronément désignés (art. 66 R.P.F.).

La réquisition d'inscription doit indiquer le nom de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble qui y est visé (art. 2981.1 C.c.Q.).

- ♦ La partie de lot situé dans un territoire qui n'a pas fait l'objet d'une rénovation cadastrale

Les articles 3036 et 3037 C.c.Q. de même que l'article 155, 2^o de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil précisent les éléments que doit contenir une désignation d'un immeuble situé dans un territoire n'ayant pas fait l'objet d'une rénovation cadastrale. La désignation par distraction est permise dans la mesure où que la partie distraite soit désignée conformément aux dispositions de l'article 3036 C.c.Q. La mention des mesures n'est pas requise.

Ainsi, la désignation d'une partie de lot située dans un territoire non rénové se fait par l'indication du numéro de lot, du nom exact du cadastre, de la circonscription foncière¹, de ses tenants et aboutissants et, s'il y a lieu, des éléments utiles pour situer l'immeuble en position relative.

Ces éléments utiles pour situer l'immeuble en position relative seront exigés par l'officier s'il apparaît clairement que sans ces éléments, l'immeuble est « coulissant » (ex. : partie de lot bornée par trois parties du même lot).

Les tenants et aboutissants sont requis pour décrire la partie de lot. Ils peuvent être les numéros de lots contigus, le nom d'une rue ou le nom d'un cours d'eau qui la bornent. La seule indication du nom du propriétaire d'un immeuble adjacent est également admise.

La désignation d'une partie de lot par distraction est possible dans la mesure où la partie distraite est décrite conformément aux dispositions de l'article 3036 C.c.Q.

Lorsqu'un immeuble est formé de parties de plusieurs lots, chacune des parties de lot doit être désignée par ses tenants et aboutissants (art. 3037 [1] C.c.Q.).

Il faut noter que certains cas visés par la loi ne peuvent être publiés sur une partie de lot, et ce, même en territoire non rénové, tel le cas des articles 3036 al. 2 et 3042 C.c.Q.

1. Art. 2981.1 C.c.Q.

- ♦ La partie d'un lot situé dans un territoire qui a fait l'objet d'une rénovation cadastrale

L'article 3030 C.c.Q. édicte :

«À moins qu'il ne porte sur un immeuble situé en territoire non cadastré, aucun droit de propriété ne peut être publié au registre foncier si l'immeuble visé n'est pas identifié par un numéro de lot distinct au cadastre.

Aucune déclaration de copropriété ou de coemphytéose ne peut être inscrite, à moins que l'immeuble n'ait fait l'objet d'un plan cadastral qui pourvoit à l'immatriculation des parties privatives et communes.

1991, c. 64, a. 3030.»

La réquisition d'inscription qui vise à publier un droit autre qu'un droit de propriété sur une partie d'un lot rénové peut être inscrite sur le registre foncier². L'immeuble doit être désigné par la mention de ses tenants et aboutissants et de ses mesures; la désignation doit aussi contenir les éléments utiles pour situer l'immeuble en position relative. La désignation par distraction n'est pas permise (art. 3036 et 3037 C.c.Q.).

« Lorsqu'un immeuble est formé de parties de plusieurs lots, chacune des parties doit être désignée par ses tenants, aboutissants et mesures respectifs.

La désignation par distraction des parties de ce lot, ou par la seule mention du nom des propriétaires des tenants et aboutissants, n'est pas admise³. »

La réquisition d'inscription doit indiquer le nom de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble qui y est visé (art. 2981.1 C.c.Q.).

Immeuble non immatriculé (immeuble non numéroté en territoire cadastré)

Il existe des immeubles non numérotés situés en territoire cadastré (ex. : un chemin). Ces immeubles doivent être désignés conformément aux dispositions de l'article 3036 C.c.Q., à l'exception du numéro du lot et du nom du cadastre.

Si dans la réquisition d'inscription l'officier constate qu'il s'agit d'un immeuble non numéroté situé en territoire cadastré (absence de mention selon laquelle ce lot est en territoire non cadastré), la réquisition sera inscrite à l'index des noms⁴.

2. À titre d'exemple : la servitude, le bail, le droit d'usage, le droit d'habitation, l'emphytéose, le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, avis d'expropriation.

3. Art. 3037 C.c.Q.

4. La désignation des parties doit être faite conformément à l'article 33 R.P.F.

La réquisition d'inscription doit indiquer le nom de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble qui y est visé (art. 2981.1 C.c.Q.). Si l'immeuble *n'est pas immatriculé*, la réquisition doit, pour les actes visés par la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières et ceux dont la nature est énumérée à l'article 12 de la Loi sur les bureaux de la publicité des droits, « 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. » (art. 52 R.P.F.). Ces renseignements peuvent se retrouver dans la désignation de l'immeuble, sous une rubrique distincte à la fin de la réquisition ou du document ou encore dans une déclaration d'une des parties à l'acte portant l'indication requise. Sans le nom de la municipalité, la saisie ne peut être effectuée.

Présence d'une mention indiquant que l'immeuble est situé en territoire non cadastré : S'il est mentionné qu'il s'agit d'un immeuble non numéroté et sis en territoire non cadastré (mention à cet égard), l'officier applique la procédure relative aux immeubles situés en territoire non cadastré et exige la référence à la fiche déjà établie ou le fait qu'il y a absence de fiche. Dans ce dernier cas, une réquisition d'ouverture de fiche est obligatoire s'il s'agit d'un droit réel établi par convention ou d'une convention afférente à un droit réel. Toutefois, la réquisition est inscrite à l'index des noms s'il n'y a pas de numéro de fiche dans la réquisition (mention d'absence de fiche), que le propriétaire ou titulaire n'en demande pas l'ouverture et qu'il ne s'agit pas d'un droit réel établi par convention (exemple : saisie).

Immeuble situé en territoire non cadastré

L'article 3035 C.c.Q. édicte :

« L'officier ne peut accepter la réquisition relative à un immeuble situé en territoire non cadastré, à un réseau, ou à un droit réel d'exploitation de ressources de l'État, lorsqu'elle ne contient pas la désignation de la fiche immobilière ou qu'elle n'est pas accompagnée d'un avis qui fait référence à cette fiche, à moins qu'elle ne comprenne ou ne soit accompagnée d'une réquisition visant l'établissement d'une fiche.

La réquisition visant l'établissement d'une fiche n'est toutefois pas nécessaire lorsque la réquisition relative à l'immeuble ou au droit visé ne constate aucun droit réel établi par une convention ni convention afférente à un droit réel; mais l'inscription ne peut en ce cas, jusqu'à l'établissement d'une fiche, être faite qu'à l'index des noms. »

L'immeuble doit être décrit conformément aux dispositions de l'article 3036, 3037 C.c.Q. et de l'article 155, 2^o de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil.

« Après l'établissement de la fiche, toute personne qui rédige un acte soumis ou admis à la publicité est tenue de désigner l'immeuble qui a fait l'objet de l'établissement de la fiche par le numéro qui lui a été attribué et de préciser que cet immeuble correspond en tout ou en partie à celui qui a justifié l'établissement de la fiche. Faute de ces précisions, l'inscription doit être refusée. » (art. 3034 al. 2 C.c.Q.).

De plus, s'il est mentionné que la désignation correspond en partie seulement, cette dernière devra être décrite. Après l'établissement de la fiche, l'indication de la circonscription foncière dans la réquisition d'inscription n'est plus requise (art. 2981.1 C.c.Q.).

Si l'immeuble *n'est pas immatriculé*, la réquisition doit, pour les actes dont la nature est visée par la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (art. 9) ou dont la nature est énumérée à l'article 12 de la Loi sur les bureaux de la publicité des droits, « 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. » (art. 58 R.P.F.). Ces renseignements peuvent se retrouver dans la désignation de l'immeuble, sous une rubrique distincte à la fin de la réquisition ou du document ou encore dans une déclaration d'une des parties à l'acte portant l'indication requise. Sans le nom de la municipalité, la saisie ne peut être effectuée.

Date : 2008-06-13

Modifiée le : 2015-08-04, 2016-07-28, 2017-01-09, 2017-04-21, 2019-04-24, 2020-01-30 et 2021-11-08

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.