



Emphytéose

Direction générale du Registre foncier

Références légales

L'article 1195 C.c.Q. définit l'emphytéose comme suit :

« L'emphytéose est le droit qui permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable.

L'emphytéose s'établit par contrat ou par testament.

1991, c. 64, a. 1195. »

L'emphytéose est un démembrement du droit de propriété au même titre que l'usufruit, l'usage et la servitude¹. Ainsi, l'emphytéote acquiert seul le droit d'usage, le droit à la totalité des fruits et des revenus, le droit d'accession ainsi que le droit de disposer de l'immeuble. Ce qui reste au propriétaire, c'est le droit de retrouver un jour son bien, enrichi des améliorations de l'emphytéote ainsi que le droit d'aliéner l'immeuble sujet aux droits de l'emphytéote².

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui, selon l'article 2938 al. 1 C.c.Q. « Sont soumises à la publicité, l'acquisition, la constitution, la reconnaissance, la modification, la transmission et l'extinction d'un droit réel immobilier. »

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

- ♦ *Acte lui-même* : Copie authentique de l'acte notarié, ou original de l'acte sous seing privé (articles 2813 et suivants C.c.Q., et article 37 Règlement sur la publicité foncière [R.P.F.]).
- ♦ *Extrait* : Possible pour l'acte notarié. Éléments énoncés à l'article 2817 C.c.Q. Extrait authentique (article 37 R.P.F.). Date de délivrance de l'extrait.
- ♦ *Sommaire* : Notarié ou sous seing privé, et doit être accompagné du document résumé (articles 3005 C.c.Q. et 39 R.P.F.).

1. Article 1119 C.c.Q.; *Sun Life Assurance Co. of Canada c. 137578 Canada inc.*, 500-09-0060000-988, 23 octobre 2000, 2000 CanLII 4708 (QC CA), juges Jean-Louis Baudouin, Thérèse Rousseau-Houle, Louis Rochette.
2. François FRENETTE, *De la propriété superficière, de l'usufruit, de l'usage et de l'emphytéose*, La Réforme du Code civil, Les presses de l'Université Laval, Sainte-Foy, 1993, vol. 1, p. 701.

Mentions prescrites : Oui, articles 1195 et 2981 C.c.Q., et article 40 R.P.F., s'il y a lieu.

Identification des titulaires ou constituants : Oui, article 2981 C.c.Q.

Désignation de l'immeuble : Oui, articles 2981, 2981.1 et 3032 et suivants C.c.Q. L'emphytéose étant un démembrement du droit de propriété, il fait partie des actes qui ne sont pas soumis à l'article 18 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois³. N'étant pas un droit de propriété au sens de l'article 3030 C.c.Q., il est donc admis à la publicité durant la période d'interdiction, et il est admis en territoire rénové, et ce, peu importe s'il s'agit d'un lot complet ou d'une partie de lot (art. 3030 et 3054 C.c.Q.)^{4, 5}.

Mentions exigées par la Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents⁶ : Oui, voir notamment les articles 1, 8, 21, 23 et 24 de la loi.

Mentions exigées par la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières^{7, 8}

Oui, aux fins de l'application de la loi en titre, l'emphytéose est assimilée à un transfert et les mentions sont requises, lors des événements suivants :

- ♦ L'établissement de l'emphytéose⁹, voir article 1 in fine de la loi en titre.
- ♦ La modification de l'emphytéose, lorsqu'elle vise la désignation de l'immeuble, ou lorsqu'elle vise à ajouter ou à modifier le nom de l'emphytéote.
- ♦ La cession des droits de l'emphytéote¹⁰, voir article 1 in fine de la loi en titre.
- ♦ La cession des droits du propriétaire de l'immeuble objet de l'emphytéose¹¹.

Toutefois, lors du remembrement à la fin de l'emphytéose, c'est-à-dire lors du retour au propriétaire de l'ensemble des droits sur l'immeuble¹², les mentions ne sont pas requises¹³.

3. RLRQ, c. R-3.1.

4. Mes DELAGE, Jean-François, DESJARDINS, Yvan, LAMONTAGNE, Denys-Claude, MARQUIS, Paul-Yvan, ROCH, Claude, PEPIN, Yves, ZACCARDELLI, Martin et DUCHAINE, Pierre, *La rénovation cadastrale*, R.D./N.S., Titres immobiliers, Doctrine, Document 1, décembre 2004, p. 31 (note de bas de page 110), et p. 32 (n° 82).

5. *H.L.P. Société en commandite c. Ville de Beauport*, 200-09-001410-973 (C.A.), le 27 mars 2000.

6. RLRQ, c. A-4.1.

7. RLRQ, c. D-15.1.

8. Mes CAJOLET, Marie-Pier et MARION, Caroline, *Les droits sur les mutations immobilières*, R.D./N.S., 2^e édition, 2011 (à jour au 1^{er} août 2010), pages 51 à 60 (n^{os} 107 à 124).

9. *9267-0801 Québec inc. c. Montréal (Ville de)*, C.S., 500-17-074853-121, 25 novembre 2014, EYB 2014-244939, j. Paul Mayer. Ce jugement a été porté en appel : C.A. Montréal, n° 500-09-024964-157, 23 décembre 2014; *4053532 Canada inc. c. Longueuil (Ville de)*, 2013 QCCA 1428, EYB 2013-226080 ; requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée le 20 février 2014 (35595).

10. Idem note 9.

11. *4053532 Canada inc. c. Longueuil (Ville de)*, 2013 QCCA 1428, EYB 2013-226080 ; requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée le 20 février 2014 (35595); *Québec (Ville) c. Racine*, C.A. Québec, n° 200-09-000086-857, 31 mars 1989, J.E. 89-743, EYB 1989-63245 (C.A.), juges Yves Bernier, Louise Mailhot, John R. Hannan (ad hoc).

12. Article 1209 C.c.Q.

13. Idem note 11.

Attestations : Oui

- ♦ *Notarié* : Article 2988 C.c.Q.
- ♦ *Sous seing privé* : Article 2991 C.c.Q.
- ♦ *Sommaire* : Article 2992 C.c.Q.

Documents à produire : Aucun, sauf si la réquisition est présentée par sommaire.

Radiation

- ♦ *Volontaire* : Par les deux parties (le propriétaire actuel du terrain et l'emphytéote) (article 3059 C.c.Q.)¹⁴. Avant de radier, l'officier doit s'assurer que les droits n'ont pas été cédés et que la chaîne des propriétaires est faite dans l'acte.
- ♦ *Judiciaire* : Jugement ordonnant la radiation (art. 3063 C.c.Q.), accompagné du certificat de non-appel (article 3073 C.c.Q.).

Il faut noter que l'annulation de l'emphytéose publiée comme acte au long est également admise.

Service en ligne de réquisition d'inscription

1. Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
2. *Nature* : Emphytéose.
3. *Parties requises* : Nom du propriétaire;
Nom de l'emphytéote.

Immeuble : Un maximum de 20 immeubles peut être indiqué dans la demande. Les immeubles additionnels seront ajoutés lors du traitement par un officier; vous n'avez pas à remplir plusieurs demandes.

Toutes les natures contenues à l'acte doivent être dénoncées. Il est possible de le faire à l'étape du « Résumé » en cliquant sur « Ajouter une nature ». Vous devrez de nouveau remplir les champs de la demande d'inscription avec les nouvelles informations.

Pour la présentation d'un acte sous seing privé, consultez la fiche « Acte sous seing privé ».

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 ».

Date : 2015-10-22

Modifiée : 2018-10-01 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 de loi officiels.

14. LAMONTAGNE, Denys-Claude, *La publicité foncière*, 2^e édition, par. 383.