



Vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier

Direction générale du registre foncier

Mise en garde : La présente fiche juridique traite uniquement de la vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier effectuée dans le cadre de la Loi sur les cités et villes¹ (ci-après appelée L.C.V.), du Code municipal du Québec² (ci-après appelé C.M.) et de la Loi sur la commission municipale³ (ci-après appelée L.C.M.).

Généralités : La vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier (aussi appelée vente définitive) entraîne la radiation légale de certaines inscriptions (art. 3070 C.c.Q., 529 L.C.V., 75 L.C.M et 1048 C.M.). Elle doit être publiée à des fins d'inscription de droit avant d'être présentée à des fins de radiation (art. 3069 C.c.Q.).

Références légales

Loi sur les cités et villes

L'article 526 constitue la règle générale et édicte ce qui suit :

« L'acte de vente est consenti au nom de la municipalité par le maire ou par le greffier, par acte devant notaire.

S. R. 1964, c. 193, a. 562. »

Si l'adjudication est en faveur de la Ville, l'article 538 s'applique. Il édicte ce qui suit :

« Si le retrait n'est pas exercé dans l'année de l'adjudication, le greffier, l'huissier ou le syndic, suivant le cas, dresse et signe un acte de vente en faveur de la municipalité et le fait inscrire.

S. R. 1964, c. 193, a. 574; 1999, c. 40, a. 51; N.I. 2016-01-01 (NCPC). »

Code municipal du Québec

L'article 1045 édicte ce qui suit :

« L'acte de vente est consenti au nom de la municipalité régionale de comté, par le greffier-trésorier, en présence de deux témoins qui signent, ou, en minute, devant notaire.

C.M. 1916, a. 742; 1996, c. 2, a. 428. »

1. RLRQ, c. C-19.

2. RLRQ, c. C-27.1.

3. RLRQ, c. C-35.

Loi sur la commission municipale

L'article 74 édicte ce qui suit :

« Si l'immeuble adjudgé n'est pas retrait dans le délai ci-après mentionné, l'adjudicataire en demeure propriétaire irrévocable. Sur production du certificat d'adjudication et preuve du paiement des taxes municipales et scolaires devenues exigibles dans l'intervalle en raison du même immeuble, il a droit, à l'expiration dudit délai, à un acte de vente définitive. Cet acte est consenti au nom de la municipalité par le maire ou le greffier-trésorier par acte devant notaire ou par acte sous seing privé devant deux témoins.

S. R. 1964, c. 170, a. 67 »

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui

L'article 2938 C.c.Q. al. 1 édicte ce qui suit :

« Sont soumises à la publicité, l'acquisition, la constitution, la reconnaissance, la modification, la transmission et l'extinction d'un droit réel immobilier.

1991, c. 64, a. 2938. »

Forme légale et mode de présentation du document

Identification des titulaires et constituants (art. 2981 C.c.Q.)

- ♦ Vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier
 - Effectuée en vertu de l'article 526 de la Loi sur les cités et villes : Acte bilatéral entre le maire ou le greffier de la municipalité (ou la MRC art. 468 L.C.V.) et l'adjudicataire ou le dernier acquéreur de ses droits s'il y a lieu (art. 527 L.C.V.), notarié en brevet ou en minute. OU
 - Effectuée en vertu de l'article 538 de la Loi sur les cités et villes : Le greffier, l'huissier ou le syndic (ou la MRC art. 569 C.M.) dresse et signe un acte de vente en faveur de la municipalité. Cet acte peut également être notarié en brevet ou en minute.
 - *Acte* : Mentions prescrites par la loi (art. 2981, et 2813 et ss C.c.Q.). Copie authentique de l'acte notarié en minute, ou original de l'acte fait sous une autre forme (art. 37 Règlement sur la publicité foncière [R.P.F.]).
 - *Extrait (pour l'acte notarié en minute)* : Mentions prescrites par la loi (art. 2981 C.c.Q.). Éléments énoncés à l'article 2817 C.c.Q. Extrait authentique (art. 37 R.P.F.).
 - *Sommaire*⁴ : Le sommaire doit comporter les mentions prescrites par la loi (notamment celles des articles 2981 al. 1 C.c.Q. et 40 R.P.F.) et être accompagné du document résumé (art. 39 R.P.F.).
- ♦ Vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier effectuée en vertu de l'article 1045 du Code municipal du Québec : Acte bilatéral entre le greffier-trésorier de la municipalité régionale de comté et l'adjudicataire ou le dernier acquéreur de ses droits s'il y a lieu (art. 1442 C.c.Q.), en présence de deux témoins qui signent (l'affidavit n'est pas requis), ou notarié en minute.
 - *Acte* : Mentions prescrites par la loi (art. 2981 et 2813 et ss C.c.Q.). Copie authentique de l'acte notarié en minute, ou original de l'acte signé par le greffier-trésorier devant deux témoins (art. 37 Règlement sur la publicité foncière [R.P.F.]).

4. Articles 3005 et 3070 al. 3 C.c.Q.

- *Extrait (pour l'acte notarié en minute)* : Mentions prescrites par la loi (art. 2981 C.c.Q.). Éléments énoncés à l'article 2817 C.c.Q. Extrait authentique (art. 37 R.P.F.).
 - *Sommaire*⁵ : Le sommaire doit comporter les mentions prescrites par la loi (notamment celles des articles 2981 al. 1 C.c.Q. et 40 R.P.F.) et être accompagné du document résumé (art. 39 R.P.F.).
- ♦ Vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier effectuée en vertu de l'article 74 de la Loi sur la commission municipale : Acte bilatéral par le maire ou le greffier-trésorier de la municipalité et l'adjudicataire ou le dernier acquéreur de ses droits s'il y a lieu (art. 1442 C.c.Q.), sous seing privé devant deux témoins (l'affidavit n'est pas requis), ou notarié en brevet ou en minute.
- *Acte* : Mentions prescrites par la loi (art. 2981 et 2813 et ss C.c.Q.). Copie authentique de l'acte notarié en minute, ou original de l'acte signé devant témoins ou de l'acte notarié en brevet (art. 37 Règlement sur la publicité foncière [R.P.F.]).
 - *Extrait (pour l'acte notarié en minute)* : Mentions prescrites par la loi (art. 2981 C.c.Q.). Éléments énoncés à l'article 2817 C.c.Q. Extrait authentique (art. 37 R.P.F.).
 - *Sommaire*⁶ : Le sommaire doit comporter les mentions prescrites par la loi (notamment celles des articles 2981 al. 1 C.c.Q. et 40 R.P.F.) et être accompagné du document résumé (art. 39 R.P.F.).

Mentions prescrites : Aucune

Désignation de l'immeuble : Oui

Articles 2981, 2981.1 et 3032 et suivants C.c.Q. La vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier fait partie des actes soumis à l'article 18 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois⁷. Elle n'est donc pas admise à la publicité durant la période d'interdiction. En territoire rénové, cet acte ne peut être admis à la publicité que si l'immeuble désigné est un lot complet (art. 3030 et 3054 C.c.Q.)⁸.

La désignation de l'immeuble contenue dans la vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier présentée à des fins de radiation doit concorder avec celle contenue dans le préavis de vente et dans l'adjudication, à défaut de quoi la radiation légale des droits éteints ne sera que partielle.

5. Articles 3005 et 3070 al. 3 C.c.Q.

6. Articles 3005 et 3070 al. 3 C.c.Q.

7. RLRQ, c. R-3.1.

8. M^{es} DELAGE, Jean-François, DESJARDINS, Yvan, LAMONTAGNE, Denys-Claude, MARQUIS, Paul-Yvan, ROCH, Claude, PÉPIN, Yves, ZACCARDELLI, Martin, et DUCHAINE, Pierre, La rénovation cadastrale, R.D./N.S., Titres immobiliers, Doctrine, Document 1, décembre 2004, page 30.

Mentions exigées par les lois suivantes, le cas échéant

- ♦ Loi concernant les droits sur les transferts de terrains⁹ (s'applique aux transferts intervenus entre le 10 mai 1976 et le 9 mai 1996 inclusivement¹⁰).
- ♦ Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents¹¹.
- ♦ Loi sur les bureaux de la publicité des droits¹².

Mentions en vertu de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières¹³ : Oui, il s'agit d'un transfert au sens de la loi.

Attestations : Oui

- ♦ Vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier effectuée en vertu de l'article 526 de la Loi sur les cités et villes :
 - Notariée (art. 2988 C.c.Q.).
 - *Sommaire* : Article 2993 C.c.Q. L'attestation de l'article 2992 C.c.Q. est requise, sauf si le sommaire est notarié. Dès lors, la signature du notaire tient lieu de cette attestation (art. 2992 al. 2 C.c.Q.).
 - L'article 54 R.P.F. précise les règles au regard de l'attestation.
- ♦ Vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier effectuée en vertu de l'article 538 de la Loi sur les cités et villes ou de l'article 1045 du Code municipal du Québec :
 - Notariée (art. 2988 C.c.Q.).
 - Autre (art. 2990 C.c.Q.).
 - *Sommaire* : Article 2993 C.c.Q. L'attestation de l'article 2992 C.c.Q. est requise, sauf si le sommaire est notarié. Dès lors, la signature du notaire tient lieu de cette attestation (art. 2992 al. 2 C.c.Q.).
 - L'article 54 R.P.F. précise les règles au regard de l'attestation.
- ♦ Vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier effectuée en vertu de l'article 74 de la Loi sur la commission municipale :
 - Notariée (art. 2988 C.c.Q.).
 - Sous seing privé (art. 2991 C.c.Q.) (l'affidavit n'est cependant pas requis).
 - *Sommaire* : Article 2993 C.c.Q. L'attestation de l'article 2992 C.c.Q. est requise, sauf si le sommaire est notarié. Dès lors, la signature du notaire tient lieu de cette attestation (art. 2992 al. 2 C.c.Q.).
 - L'article 54 R.P.F. précise les règles au regard de l'attestation.

9. RLRQ, c. D-17.

10. Article 49.1 de la Loi concernant les droits sur les transferts de terrains, introduit par la Loi modifiant la Loi sur les impôts, la Loi sur la taxe de vente du Québec et d'autres dispositions législatives (L.Q. 1997, c. 14, a. 3).

11. RLRQ, c. A-4.1.

12. RLRQ, c. B-9.

13. RLRQ, c. D-15.1.

Documents à produire : Aucun

Particularités

- ♦ Lorsque l'adjudicataire a cédé ses droits à un tiers, et que ladite cession est contenue dans la vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier faite par la municipalité au tiers, la vente doit contenir les mentions relatives à la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières pour chacun des transferts.
- ♦ Lorsqu'une procédure de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier a été entreprise avant l'adoption d'un décret de fusion, l'article 117 de la Loi sur l'organisation territoriale municipale prévoit que la procédure est continuée par la personne qui l'a entreprise, conformément aux dispositions législatives applicables sur le territoire de la municipalité, la veille de la date du décret de fusion. La municipalité qui a lancé la procédure doit donc la poursuivre nonobstant la fusion. Toutefois, l'article 117 de la Loi sur l'organisation territoriale municipale ne s'applique pas à une municipalité qui est aux droits d'une autre en vertu d'une disposition législative. Dans ce cas, la municipalité qui est aux droits d'une autre est la seule autorisée à poursuivre les procédures de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier.
- ♦ Selon les articles 468 L.C.V. et 569 C.M., une municipalité peut déléguer à une autre municipalité son pouvoir d'agir dans la procédure de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier. Une telle vente peut donc être effectuée par une municipalité ou une municipalité régionale de comté selon la loi applicable, au bénéfice d'une autre municipalité. Cependant les radiations légales ne pourront être effectuées que si l'un ou l'autre des documents publiés au regard de la vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier contient une référence à l'entente conclue entre les municipalités concernées portant sur ladite délégation de pouvoir.

Présentation de la vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier à des fins de radiation

- ♦ Effet : Radiation légale (art. 3069, 3070 et 3074 C.c.Q).
- ♦ La radiation légale porte sur l'inscription des charges et droits publiés sur l'immeuble vendu, avant la date de l'adjudication, soit :
 - Les hypothèques immobilières;
 - Le préavis de vente concerné par la vente;
 - L'adjudication concernée par la vente;
 - L'hypothèque de loyers;
 - Les droits accessoires et les mentions relatives aux hypothèques radiées par la vente (art. 3074 C.c.Q.).

Tout autre droit réel ou personnel, y compris ceux énumérés aux articles 529 de la Loi sur les cités et villes, 1048 du Code municipal du Québec et 75 de la Loi sur la commission municipale, n'est pas éteint par l'exercice de ce recours.

- ♦ L'acte de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier doit :
 - Lorsque l'immeuble est situé sur le territoire d'une municipalité régie par la Loi sur les cités et villes, être reçu ou dressé au moins un an après la date de l'adjudication. S'il a été reçu ou dressé avant l'expiration de ce délai, le propriétaire, les créanciers hypothécaires et le procureur général le cas échéant doivent être intervenus à l'acte dans le but de consentir à ce que la vente soit faite avant l'expiration du délai d'un an (art. 525 L.C.V.).
 - Lorsque l'immeuble est situé sur le territoire d'une municipalité régie par le Code municipal du Québec (art. 1044) ou par la Loi sur la commission municipale (art. 77 al. 2) :
 - Pour une adjudication faite le 11 juin 2008 ou avant, être reçu ou dressé au moins 2 ans après la date réelle (effective) de l'adjudication¹⁴.
 - Pour une adjudication faite le 12 juin 2008 ou après, être reçu ou dressé au moins 1 an après la date de l'adjudication.
 - S'il a été reçu ou dressé avant l'expiration de l'un ou l'autre des délais mentionnés ci-dessus, le propriétaire, les créanciers hypothécaires et le procureur général le cas échéant doivent être intervenus à l'acte dans le but de consentir à ce que la vente soit faite avant l'expiration dudit délai.
- ♦ Notez que des règles particulières peuvent s'appliquer à la radiation légale qui sera effectuée, lorsque certains documents relatifs à la vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier sont publiés sur le lot visé par la radiation, par exemple une ordonnance de confiscation¹⁵ ou un acte de retrait.

Service en ligne de réquisition d'inscription

Vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier (pour inscription)

- ♦ Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
- ♦ *Nature* : Vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier.
- ♦ *Partie requise* : Nom du vendeur
Nom de l'acquéreur

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 ».

Vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier (pour radiation)

- ♦ Sélectionnez le type de réquisition « Radiation ».
- ♦ Sélectionnez le type de radiation « Radiation légale ».
- ♦ *Partie requise* : Nom du requérant.

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 : 2020-07-31 Modifiée : 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.

14. L.Q. 2008, c. 18, a. 124.

15. Voir la Loi sur la confiscation, l'administration et l'affectation des produits et instruments d'activités illégales (RLRQ, c. C-52.2).