

---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

---

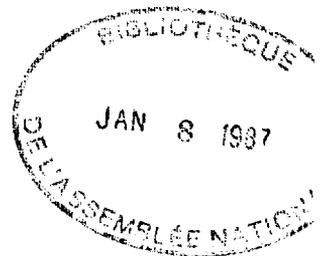
PREMIÈRE SESSION

TRENTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Avant-projet de loi

## **Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des sûretés réelles et de la publicité des droits**

---



Présenté par  
**M. Herbert Marx**  
Ministre de la Justice

---

Éditeur officiel du Québec  
1986

## NOTES EXPLICATIVES

*Le projet de loi propose d'introduire, au Code civil du Québec, deux nouveaux livres qui viennent s'ajouter au Livre deuxième sur la famille, déjà adopté et en vigueur, ainsi qu'aux livres premier, troisième et quatrième, lesquels portent respectivement sur le droit des personnes, des successions et des biens.*

*L'objet du projet de loi est de réformer le droit sur les sûretés réelles et sur la publicité des droits.*

### **LIVRE SIXIÈME: DES PRIORITÉS ET DES HYPOTHÈQUES**

*Le livre sixième, dans le cadre de la réforme du droit des sûretés réelles, révisé le régime juridique actuel des privilèges et des hypothèques. Il comprend cinq titres.*

*Le titre premier, sur le gage commun des créanciers, maintient, avec certains aménagements, la règle voulant que les biens d'un débiteur sont affectés à l'exécution de ses obligations et constituent le gage commun de ses créanciers.*

*Le titre deuxième, sur les priorités, maintient le droit de préférence, sans enregistrement, actuellement accordé par les privilèges, mais en faveur de certaines créances seulement.*

*Le titre troisième, intitulé Des hypothèques, compte quatre chapitres. Un premier, général, traite de la nature et des espèces d'hypothèques, ainsi que de leur objet et de leur étendue. Le deuxième chapitre, portant sur les hypothèques conventionnelles, indique qui peut être constituant d'une hypothèque, suivant son espèce, et aborde certaines règles relatives à l'obligation garantie par l'hypothèque conventionnelle. Enfin, ce chapitre énonce aussi des règles applicables aux diverses espèces d'hypothèques: l'hypothèque immobilière, l'hypothèque mobilière, avec ou sans dépossession, et l'hypothèque dite ouverte. Un troisième chapitre est consacré à l'hypothèque légale et un quatrième traite spécifiquement de certains effets de l'hypothèque.*

*Le titre quatrième porte sur les recours des créanciers prioritaires et hypothécaires. Un premier chapitre énonce les divers recours ouverts aux créanciers, alors qu'un deuxième énonce les dispositions communes à tous les recours, qu'il s'agisse des conditions générales de leur exercice, des formalités préalables à cet exercice, des effets des avis d'intention donnés par les créanciers d'exercer leurs recours et des droits du débiteur ou du tiers qui détient le bien. Un troisième chapitre aborde les recours communs aux créanciers prioritaires et hypothécaires, soit le délaissement et la vente du bien sous contrôle de justice, alors que le quatrième traite des recours proprement hypothécaires que sont la prise de possession ou la prise en paiement du bien et la vente de celui-ci par le créancier.*

## **LIVRE NEUVIÈME: DE LA PUBLICITÉ DES DROITS**

*Le Livre neuvième porte réforme du droit relatif à la publicité des droits, publicité qui s'opère par leur enregistrement. Il est divisé en sept chapitres.*

*Le premier chapitre établit quel est le domaine de la publicité en indiquant notamment quels sont les droit soumis ou admis à la publicité.*

*Le deuxième chapitre porte sur les effets de la publicité, entre autres, sur l'opposabilité des droits à l'égard des tiers, sur le rang des droits entre eux et sur la protection des tiers de bonne foi.*

*Le troisième chapitre prévoit la possibilité de la préinscription de certains droits.*

*Le quatrième chapitre est consacré aux modalités de la publicité par enregistrement. Il introduit les certificats de vérification des actes, prévoit l'enregistrement des droits par sommaire et avis, indique les registres où ils sont inscrits et, outre d'énoncer des règles particulières à certains enregistrements et à l'inscription des droits personnels et mobiliers, il énonce les devoirs du registrateur et établit la procédure de renouvellement des droits.*

*Le cinquième chapitre du livre porte sur les registres. Il indique les règles de consultation des registres et décrit les divers registres tenus pour l'enregistrement: le registre de présentation, le registre foncier, le registre des adresses et le registre des droits personnels et mobiliers.*

*Le sixième chapitre, sur l'immatriculation cadastrale, traite à la fois du plan cadastral et des modifications qui y sont apportées. Il prévoit aussi, en ce dernier cas, des règles pour le report des droits; il énonce également les règles applicables à l'aliénation de parties de lots.*

*Enfin, un dernier chapitre, portant sur la radiation des droits, traite successivement des causes de radiation, de certaines radiations spéciales et des formalités et effets de la radiation.*



## Avant-projet de loi

### Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des sûretés réelles et de la publicité des droits

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

#### ARTICLE PREMIER

Il est ajouté au Code civil du Québec, institué par le chapitre 39 des lois de 1980, un Livre sixième qui se lit comme suit :

#### « LIVRE SIXIÈME

#### DES PRIORITÉS ET DES HYPOTHÈQUES

#### TITRE PREMIER

#### DU GAGE COMMUN DES CRÉANCIERS

**2800.** Les biens du débiteur sont affectés à l'exécution de ses obligations et constituent le gage commun de ses créanciers.

**2801.** Le débiteur qui s'est obligé personnellement est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens meubles et immeubles, présents et futurs, à l'exception de ceux qui sont déclarés insaisissables et de ceux qui font l'objet d'une division autorisée par la loi.

**2802.** Le débiteur peut convenir avec son créancier de ne s'obliger qu'à l'égard de certains biens seulement. Il n'est alors tenu de remplir son engagement que sur les biens qu'ils décrivent.

**2803.** La stipulation d'insaisissabilité dans un acte à titre onéreux est sans effet.

De même, celle qui est faite dans un acte à titre gratuit est sans effet, sauf pour la portion des biens donnés ou légués qui, de l'avis du tribunal, est nécessaire en tant qu'aliments.

**2804.** Les créanciers peuvent saisir et faire vendre les biens de leur débiteur.

En cas de concours entre eux, la distribution du prix se fait en proportion de leur créance, à moins qu'il n'y ait entre eux des causes légitimes de préférence.

**2805.** Les priorités accordées par la loi à certaines créances et les hypothèques sont des causes légitimes de préférence.

## TITRE DEUXIÈME

### DES PRIORITÉS

**2806.** Est prioritaire la créance à laquelle la loi attache, en faveur d'un créancier, le droit d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires, suivant la cause de sa créance.

La créance prioritaire est indivisible.

**2807.** Les seules créances prioritaires sont les suivantes et, lorsqu'elles se rencontrent, elles sont, malgré toute convention contraire, colloquées dans cet ordre :

1° Les frais de justice et toutes les dépenses faites dans l'intérêt commun;

2° Les créances de ceux qui ont le droit, à l'égard d'un bien, d'être remboursés des impenses qu'ils ont faites sur celui-ci;

3° Les créances des municipalités et des commissions scolaires pour les taxes sur les immeubles qui y sont assujettis;

4° Les créances de l'État pour les taxes et les impôts.

**2808.** Les créances prioritaires pour les frais de justice et celles de l'État peuvent affecter les biens meubles ou immeubles.

Toutefois, sur les biens immeubles, la priorité attachée aux créances de l'État, pour les taxes et les impôts, ne vaut qu'à l'encontre des créanciers chirographaires.

**2809.** Les frais de justice et ceux faits dans l'intérêt commun des créanciers comprennent les frais faits pour la saisie et la vente des biens, ceux des actes de procédure qui ont pour but de fournir aux créanciers le moyen d'obtenir paiement de leurs créances et ceux qui ont servi à conserver le gage commun.

**2810.** Le créancier titulaire d'une hypothèque mobilière peut, à l'égard du bien grevé par l'hypothèque, notifier l'État, au moyen d'un avis, de l'enregistrement d'un avis d'intention d'exercer un recours en vertu du présent livre ou de l'exercice d'une procédure de saisie-exécution, et lui demander de dénoncer le montant de sa créance prioritaire, pour les taxes et les impôts, au registre des droits personnels et mobiliers. L'avis doit être déposé, pour enregistrement, avec la preuve de la notification.

La créance de l'État, pour les taxes et les impôts, ne demeure alors prioritaire, à l'égard du bien, qu'à concurrence des montants qu'il dénonce, au moyen d'un avis enregistré, dans les trente jours qui suivent la notification.

**2811.** Les créances prioritaires sont opposables aux autres créanciers et aux tiers, sans qu'elles aient à être publiées.

**2812.** Les créances prioritaires prennent rang, suivant leur ordre respectif, avant les hypothèques mobilières ou immobilières, quelle que soit leur date.

Si elles prennent le même rang, elles viennent ensemble par concurrence et en proportion du montant de chacune des créances.

**2813.** La cession de rang entre créanciers prioritaires doit être expresse. Lorsqu'elle a lieu, il se fait une interversion, entre eux, dans la mesure de leurs créances respectives, mais de manière à ne pas nuire aux créanciers intermédiaires, s'il s'en trouve.

**2814.** Celui qui est subrogé aux droits d'un créancier prioritaire exerce le même droit de préférence.

Cependant, le créancier prioritaire demeure préféré, pour ce qui lui reste dû, au subrogé envers qui il ne s'est pas obligé à fournir et faire valoir le montant pour lequel la subrogation est acquise.

**2815.** Les personnes qui sont subrogées aux droits d'un même créancier prioritaire, de même que le cédant pour ce qui lui reste dû, sont payés par concurrence.

Néanmoins, ceux qui ont obtenu une cession avec la garantie de fournir et faire valoir sont payés par préférence à tous les autres cessionnaires, ainsi qu'au cédant, en tenant compte, entre eux, de la date de la signification de leurs cessions respectives.

**2816.** Lorsqu'il y a lieu à contribution ou à collocation entre plusieurs créanciers prioritaires, celui dont la créance est indéterminée ou non liquidée, ou suspendue par une condition, est colloqué suivant son rang, sujet cependant aux conditions prescrites au Code de procédure civile.

## TITRE TROISIÈME

### DES HYPOTHÈQUES

#### CHAPITRE PREMIER

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

###### SECTION I

###### DE LA NATURE DE L'HYPOTHÈQUE

**2817.** L'hypothèque est un droit réel sur un ou plusieurs biens, meubles ou immeubles, affectés à l'exécution d'une obligation, en vertu duquel le créancier peut être mis en possession du bien ou le suivre en quelques mains qu'il soit, le prendre en possession ou en paiement, le vendre ou le faire vendre et être alors préféré sur le produit de cette vente suivant le rang fixé dans ce code.

**2818.** L'hypothèque n'est qu'un accessoire et ne vaut qu'autant que l'obligation dont elle garantit l'exécution subsiste.

**2819.** L'hypothèque est indivisible et subsiste en entier sur tous les biens qui sont grevés, sur chacun d'eux et sur chaque partie de ces biens, malgré la divisibilité du bien ou de l'obligation.

**2820.** L'hypothèque doit être publiée, conformément au présent livre ou au Livre de la publicité des droits, pour que les droits qu'elle confère soient opposables aux tiers.

## SECTION II

### DES ESPÈCES D'HYPOTHÈQUE

**2821.** L'hypothèque n'a lieu que dans les cas et suivant les formes autorisées par la loi.

Elle est ou conventionnelle, ou légale.

**2822.** L'hypothèque conventionnelle naît de la convention; l'hypothèque légale est celle qui résulte de la loi seule.

**2823.** L'hypothèque est mobilière ou immobilière, selon qu'elle affecte un meuble ou un immeuble, ou une universalité soit mobilière, soit immobilière.

L'hypothèque mobilière a lieu avec dépossession ou sans dépossession du meuble hypothéqué.

**2824.** L'hypothèque conventionnelle peut être suspendue quant à ses effets, auquel cas elle est dite ouverte et peut alors affecter, à la fois, des meubles et des immeubles.

## SECTION III

### DE L'OBJET ET DE L'ÉTENDUE DE L'HYPOTHÈQUE

**2825.** L'hypothèque grève soit un ou plusieurs biens particuliers, corporels ou incorporels, soit un ensemble de biens présents ou futurs compris dans une universalité.

**2826.** L'hypothèque garantit, outre le capital, les intérêts qu'il produit et tous les frais légitimement engagés pour les recouvrer.

**2827.** L'hypothèque ne peut porter sur des biens que la loi déclare insaisissables.

Elle ne peut, non plus, porter sur des pensions alimentaires, sur des salaires ou d'autres rémunérations, ou sur des honoraires non exigibles.

**2828.** L'hypothèque créée sur la nue-propriété s'étend à la pleine propriété lors de l'extinction de l'usufruit. Il en va de même de l'hypothèque créée par le propriétaire sur un bien qui fait l'objet d'une emphytéose.

**2829.** L'hypothèque sur le bien d'autrui ou sur un bien futur ne porte sur ces biens qu'à compter du moment où le constituant devient le titulaire du droit hypothéqué.

**2830.** L'hypothèque s'étend à tout ce qui s'unit ou s'incorpore au bien, dès l'incorporation.

**2831.** L'hypothèque subsiste sur le meuble nouveau qui résulte de la transformation d'un bien grevé d'hypothèque et s'étend à celui qui résulte du mélange ou de l'union de plusieurs meubles dont certains sont ainsi grevés. Celui qui acquiert la propriété du nouveau bien, notamment par application des règles de l'accession mobilière, est tenu de ces hypothèques.

**2832.** L'hypothèque qui greève une universalité de biens subsiste, lors même que l'un d'eux est aliéné, et se reporte sur tout bien acquis en remplacement de celui-ci.

Si aucun bien nouveau ne remplace le bien grevé et que celui-ci a été aliéné dans le cours ordinaire des activités de l'entreprise, l'hypothèque ne subsiste et ne se reporte que sur le prix qui résulte de l'aliénation.

**2833.** L'hypothèque qui greève une universalité de biens subsiste, malgré la perte ou la destruction des biens hypothéqués, lorsque le débiteur les remplace dans un délai qui, eu égard à la quantité ou à la nature de ces biens, revêt un caractère raisonnable.

**2834.** L'hypothèque qui greève une universalité de créances ne s'étend pas aux nouvelles créances du débiteur, quand celles-ci résultent de la vente de ses autres biens, faite par un tiers dans l'exercice de ses droits.

Elle ne s'étend pas, non plus, à la créance qui résulte d'un contrat d'assurance de choses sur les autres biens meubles ou immeubles du débiteur.

**2835.** L'hypothèque sur des actions du capital-actions d'une personne morale subsiste sur les actions ou autres valeurs mobilières reçues ou émises lors de l'achat, du rachat, de la conversion ou de l'annulation, ou d'une autre transformation des actions hypothéquées.

Le créancier ne peut s'opposer à ces transformations en raison de son hypothèque, mais s'il est en possession des actions, il est autorisé, du fait même de l'hypothèque, à procéder aux formalités requises pour compléter l'opération.

**2836.** L'hypothèque subsiste, en faveur du créancier qui refuse de recevoir paiement ou qui est absent du lieu où la dette est payable, sur la somme d'argent offerte et consignée par son débiteur aux termes du présent code, si les offres et la consignation sont autorisées par le tribunal et si l'hypothèque fait alors l'objet d'une réduction notée en marge de son inscription au registre. En cas, le déposant ne peut plus retirer la somme d'argent offerte et consignée.

**2837.** L'hypothèque sur une partie indivise d'un bien subsiste en autant que, par le partage ou par un autre acte déclaratif de propriété, le constituant ou son ayant droit conserve des droits sur quelque partie de ce bien, sous réserve des dispositions du Livre Des successions.

Si le constituant ne retient aucun droit sur le bien, l'hypothèque subsiste et se reporte, selon son rang, sur le prix de la cession qui revient au constituant, sur le paiement résultant de l'exercice d'un droit de retrait ou d'un pacte de préférence, ou sur la soulte payable au constituant.

**2838.** Lorsque plusieurs hypothèques grevant des biens distincts se reportent sur des sommes d'argent, les droits des créanciers hypothécaires sur ces sommes sont concurrents et proportionnels à la valeur des biens hypothéqués.

## CHAPITRE DEUXIÈME

### DE L'HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE

#### SECTION I

##### DU CONSTITUANT DE L'HYPOTHÈQUE

**2839.** L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par celui qui a la capacité d'aliéner les biens qu'il y soumet.

Elle peut être consentie par le débiteur de l'obligation qu'elle garantit ou par un tiers.

**2840.** Celui qui n'a sur un bien qu'un droit conditionnel ou susceptible d'être frappé de nullité ne peut consentir qu'une hypothèque sujette à la même condition ou nullité.

**2841.** À moins qu'elle n'exploite une entreprise, une personne physique ne peut consentir une hypothèque mobilière sans dépossession, que sur le bien déterminé qu'elle acquiert.

**2842.** Seule la personne qui exploite une entreprise, même si elle agit ainsi à titre d'administrateur du bien d'autrui, peut, que l'entreprise ait trait à un bien ou à un service et qu'elle soit ou non à caractère commercial, consentir une hypothèque sur une universalité de biens, meubles ou immeubles, présents ou futurs, corporels ou incorporels.

Elle ne peut cependant hypothéquer que des biens qui sont utilisés pour le service et l'exploitation de l'entreprise ou qui en font l'objet. Ainsi, elle peut hypothéquer les animaux, la machinerie, l'outillage ou le matériel d'équipement professionnel, les créances et comptes à recevoir, les brevets et marques de commerce, ou encore les meubles corporels qui font partie de l'actif de l'entreprise et qui sont détenus afin d'être vendus ou traités dans le processus de fabrication ou de transformation d'un bien destiné à la vente ou à la fourniture de services.

**2843.** Seule la personne qui exploite une entreprise, même si elle agit ainsi à titre d'administrateur du bien d'autrui, peut consentir une hypothèque sur des choses mobilières corporelles représentées par un connaissance, un reçu ou un autre titre négociable.

**2844.** Seul le fiduciaire ou la personne morale peut consentir une hypothèque ouverte sur les biens du patrimoine fiduciaire ou sur ceux de la personne morale.

**2845.** Nul ne peut hypothéquer quelque droit résultant d'un contrat d'assurance sur la vie, si ce n'est avec le consentement des personnes qui y ont des droits irrévocables.

## SECTION II

### DE L'OBLIGATION GARANTIE PAR L'HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE

**2846.** L'hypothèque peut être consentie pour quelque obligation que ce soit.

**2847.** L'hypothèque créée pour garantir le paiement d'une somme d'argent est valable, encore qu'au moment de sa création le débiteur

n'ait pas reçu ou n'ait reçu que partiellement la prestation en raison de laquelle il s'est obligé.

Cette règle s'applique, notamment, en matière d'ouverture de crédit ou d'émission d'obligations et autres titres d'emprunt par une personne morale ou par un fiduciaire.

**2848.** L'hypothèque n'est valide qu'en autant que l'acte constitutif indique la cause de l'obligation et, de manière certaine et déterminée, la somme pour laquelle elle est consentie et la valeur de l'obligation dont elle garantit l'exécution.

La valeur de l'obligation n'en est pas moins considérée certaine et déterminée si l'acte, plutôt que de stipuler un taux fixe d'intérêt, contient les éléments nécessaires à la détermination du taux d'intérêt effectif de l'obligation.

**2849.** L'acte constitutif n'a pas à indiquer la somme d'argent pour laquelle l'hypothèque est consentie et la valeur de l'obligation, dans le cas où l'hypothèque garantit le paiement d'une rente viagère ou d'une autre obligation appréciable en argent, stipulée dans une donation.

**2850.** La valeur de l'obligation est indéterminée lorsque l'hypothèque garantit le paiement d'une créance éventuelle, tel le cas d'une ouverture de crédit ou d'une obligation stipulée renouvelable à l'acte constitutif.

**2851.** Lorsque l'obligation est indéterminée dans sa valeur, le créancier ne peut publier son hypothèque qu'à concurrence d'une valeur estimée qu'il doit déclarer, expressément, au moment de la création de l'hypothèque ou subséquemment. Dans ce dernier cas, un avis indiquant la valeur estimée doit être déposé pour enregistrement, dans les meilleurs délais, et signifié au débiteur et au constituant, de la même manière que l'avis d'intention d'exercer un recours.

**2852.** Le débiteur peut, si le créancier est en défaut de déclarer la valeur estimée, déterminer lui-même la valeur de son obligation. Il doit alors déposer, pour enregistrement, un avis indiquant la valeur de son obligation, accompagné d'un état de la dette que le créancier doit lui fournir.

À défaut pour le créancier de fournir au débiteur un état de la dette, la déclaration que fait ce dernier suffit.

**2853.** L'avis estimatif a l'effet de déterminer le montant de l'obligation garantie par l'hypothèque au montant indiqué à l'avis et, le cas échéant, de réduire la somme pour laquelle elle a été créée.

**2854.** Lorsque l'obligation est indéterminée dans sa valeur, l'hypothèque subsiste malgré le paiement total ou partiel de l'obligation, à moins qu'elle n'ait été radiée.

**2855.** Si le créancier refuse de prêter les sommes d'argent qu'il a prêtées ou qu'il s'est engagé à prêter aux termes de l'acte constitutif, le débiteur peut obtenir la radiation ou la réduction de l'hypothèque, sur paiement, le cas échéant, des seuls montants alors dus.

**2856.** L'hypothèque qui garantit le paiement des obligations ou autres titres d'emprunt, émis par le fiduciaire ou la personne morale autorisée à le faire en vertu de la loi, doit être consentie par acte notarié et en minute, en faveur du fondé de pouvoir des créanciers.

### SECTION III

#### DE L'HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE

**2857.** L'hypothèque immobilière doit, à peine de nullité absolue, être consentie par acte notarié et en minute.

Elle est publiée par enregistrement.

**2858.** L'hypothèque immobilière n'est valide qu'en autant que l'acte constitutif contient spécialement la désignation du bien hypothéqué.

**2859.** L'hypothèque qui porte sur une universalité d'immeubles n'a d'effet, à l'égard de chacun des immeubles grevés, que si elle est enregistrée contre chacun d'eux.

**2860.** Les parties peuvent convenir que l'hypothèque d'un immeuble emporte l'hypothèque des loyers qu'il produit, présents et futurs, et des indemnités payées en vertu des contrats d'assurance qui couvrent l'immeuble ou les loyers, mais ces hypothèques doivent être publiées comme toute autre hypothèque mobilière.

### SECTION IV

#### DE L'HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE

§ 1.— *Dispositions particulières à l'hypothèque mobilière sans dépossession*

**2861.** L'hypothèque mobilière sans dépossession doit, à peine de nullité absolue, être créée par écrit.

Elle est publiée par enregistrement.

**2862.** L'acte constitutif d'une hypothèque mobilière doit contenir une description suffisante du bien qui en est l'objet.

**2863.** L'hypothèque mobilière grevant les fruits et les produits du sol, tels les récoltes et les minéraux, ainsi que les matériaux ou d'autres choses qui font partie intégrante d'un immeuble, prend effet au moment où ceux-ci deviennent des meubles ayant une entité distincte, pourvu qu'au préalable l'hypothèque ait été enregistrée contre l'immeuble. Cependant, elle ne prend rang qu'à compter de son enregistrement au registre des droits personnels et mobiliers.

**2864.** Le créancier hypothécaire conserve son droit de suite sur un bien meuble grevé d'une hypothèque publiée par enregistrement, vendu en dehors du cours normal des activités d'une entreprise, en déposant, pour enregistrement, un avis au registre des droits personnels et mobiliers, sous le nom de l'acquéreur; le cas échéant, il indique à l'avis le numéro de série du bien.

**2865.** L'avis de conservation de l'hypothèque doit être déposé dans les quinze jours qui suivent le moment où le créancier a eu connaissance du transfert du bien ou celui où il y a consenti; dans le même délai, le créancier transmet une copie de l'avis à l'acquéreur.

L'avis doit indiquer le nom du débiteur, celui de l'acquéreur et, s'il en est, le numéro de série du bien, sa marque de commerce, de même que le nom du fabricant ou du distributeur.

§ 2.—*Dispositions particulières à l'hypothèque mobilière avec dépossession*

**2866.** L'hypothèque mobilière avec dépossession est créée par la remise du bien ou du titre au créancier ou, si le bien est déjà entre ses mains, par la détention qu'il en fait, pour sûreté de sa créance, du consentement du propriétaire. Cette hypothèque doit, cependant, être constatée par écrit si un tiers possède pour le compte du créancier.

**2867.** L'hypothèque mobilière avec dépossession est publiée par la possession du bien ou du titre qu'exerce le créancier, et elle ne le demeure qu'en autant que la possession est continue.

**2868.** La possession demeure continue même si son exercice est empêché par le fait d'un tiers, sans que le créancier y ait consenti, ou même si cet exercice est interrompu, temporairement, par la remise

du bien ou du titre au constituant, ou à un tiers, afin qu'il l'évalue, le répare, le transforme ou l'améliore.

**2869.** Le créancier peut, avec l'accord du constituant, exercer sa possession par l'intermédiaire d'un tiers, mais, en ce cas, la détention par le tiers ne vaut publicité qu'à compter du moment où celui-ci reçoit une preuve écrite de l'hypothèque.

**2870.** Le créancier qui est empêché d'exercer sa possession peut revendiquer le bien de celui qui le détient, à moins que l'empêchement ne résulte de l'exercice, par un autre créancier, d'un recours commun ou hypothécaire.

**2871.** L'hypothèque mobilière avec dépossession peut être, subséquentement à sa création, publiée par enregistrement, mais, même alors, la possession du créancier doit être continue pour que l'hypothèque subsiste et conserve le rang qu'elle avait.

**2872.** L'hypothèque mobilière qui grève des choses corporelles représentées par un connaissement, un reçu ou un autre titre négociable, ou des droits incorporels, est opposable aux créanciers du constituant depuis le moment où le créancier a donné valeur, quoique le titre ne lui ait pas encore été remis.

L'hypothèque doit néanmoins, pour subsister, être enregistrée dans les dix jours de sa création.

**2873.** Si le titre est négociable par endossement et délivrance, ou par délivrance seulement, la remise au créancier a lieu par l'endossement et la délivrance, ou par la délivrance seulement.

§ 3.— *Dispositions particulières à l'hypothèque mobilière sur des créances ou des droits incorporels*

**2874.** L'hypothèque mobilière qui grève soit une créance ou un droit incorporel que détient le constituant contre un tiers, soit une universalité de créances ou de droits incorporels, peut être créée avec ou sans dépossession.

Cependant, dans l'un et l'autre cas, le créancier ne peut faire valoir son hypothèque à l'encontre des tiers, tant qu'une copie ou un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque n'a pas été remis aux débiteurs des créances ou des droits hypothéqués, ou que ces derniers n'ont pas, par écrit, accepté l'hypothèque.

Si le débiteur ne peut être trouvé au Québec, l'hypothèque doit lui être signifiée par un avis général et être enregistrée pour valoir remise de l'acte au débiteur.

**2875.** L'hypothèque qui grève une universalité de créances ou des droits incorporels doit, même lorsqu'elle est créée par la remise du titre au créancier, être publiée par enregistrement.

Cet enregistrement et la signification qui en est faite aux débiteurs, au moyen d'un avis individuel ou général de cet enregistrement, tiennent lieu de la remise de l'acte aux débiteurs. L'avis est signifié de la même manière que l'avis d'intention d'exercer un recours.

**2876.** L'hypothèque qui grève une créance ou un droit incorporel que détient le constituant contre un tiers, eux-mêmes garantis par une hypothèque publiée par enregistrement, doit être publiée par l'enregistrement de l'hypothèque; le créancier doit remettre un double du certificat de cet enregistrement au débiteur de la créance ou du droit hypothéqué.

**2877.** L'hypothèque mobilière qui grève une créance ou un droit incorporel, ou une universalité de créances ou de droits incorporels, ne porte que sur les sommes payées ou autrement acquittées après l'acceptation du débiteur, la remise de l'acte ou du certificat d'enregistrement, ou la signification de l'avis, ou encore, s'il s'agit d'une hypothèque ouverte, après la signification de l'avis général de clôture.

#### § 4.— *Autre disposition*

**2878.** L'hypothèque mobilière qui grève un navire n'a d'effet que si, au moment où elle est enregistrée, le navire qui en fait l'objet n'est pas immatriculé en vertu de la Loi sur la marine marchande du Canada ou en vertu d'une loi étrangère équivalente.

L'hypothèque peut être aussi créée sur la cargaison d'un navire immatriculé ou sur le fret, que les biens soient ou non à bord, mais elle est alors assujettie, le cas échéant, aux droits que d'autres personnes peuvent avoir sur les biens en vertu de telles lois.

### SECTION V

#### DE L'HYPOTHÈQUE OUVERTE

**2879.** L'hypothèque est ouverte lorsque son effet est suspendu, et elle le demeure jusqu'au moment du dépôt, pour enregistrement, par le créancier, d'un avis de clôture de l'hypothèque.

Il est nécessaire alors, pour qu'elle ait effet, que l'hypothèque ait été enregistré au préalable et, dans le cas d'affectation de biens immeubles, qu'elle l'ait été contre chacun des biens.

**2880.** Jusqu'à la clôture de l'hypothèque ouverte, le constituant peut aliéner ou hypothéquer les biens grevés, ou en disposer comme si l'hypothèque n'avait pas été créée.

Les conditions ou restrictions stipulées à l'acte constitutif quant à ces droits n'ont d'effet, jusqu'alors, qu'entre les parties, malgré la connaissance qu'en ont les tiers.

**2881.** La vente en bloc consentie par le constituant, ou la fusion ou la réorganisation dont la personne morale fait l'objet, n'est pas opposable au titulaire de l'hypothèque ouverte.

**2882.** L'hypothèque ouverte prend effet lorsque le débiteur manque à quelque une des obligations qui lui incombent et que le créancier dénonce ce défaut dans un avis de clôture qu'il enregistre; ce dernier doit signifier l'avis au débiteur et au constituant, de la même manière que l'avis d'intention d'exercer un recours.

**2883.** L'hypothèque ouverte emporte, au moment de sa clôture, les effets d'une hypothèque, mobilière ou immobilière, à l'égard des droits que le constituant peut encore avoir, à ce moment, dans les biens grevés; si, parmi ceux-ci, se trouve une universalité, elle greève aussi les biens dans lesquels le débiteur acquiert des droits après la clôture.

**2884.** L'hypothèque ouverte qui greève soit une créance ou un droit incorporel, soit une universalité de créances ou de droits incorporels, devient opposable aux débiteurs des créances et des droits hypothéqués, ainsi qu'aux tiers, dès l'enregistrement de l'avis de clôture si l'hypothèque a été enregistrée et qu'un avis général de la clôture est publié, de la même manière que l'avis général d'intention d'exercer un recours.

**2885.** Le créancier titulaire d'une hypothèque ouverte grevant une universalité de biens peut, à compter de l'enregistrement de l'avis de clôture, exercer le recours de prise de possession, par préférence à tout autre créancier qui n'aurait publié son hypothèque qu'après la date d'enregistrement de l'hypothèque ouverte.

**2886.** Lorsque plusieurs hypothèques ouvertes grevent les mêmes biens, la clôture de l'une d'elles permet aux autres créanciers d'enregistrer un avis de clôture.

**2887.** Le créancier peut, lorsqu'il est remédié au défaut du débiteur, requérir le registrateur de radier l'avis de clôture.

Les effets de la clôture cessent à compter de cette radiation et l'effet de l'hypothèque est à nouveau suspendu.

## CHAPITRE TROISIÈME

### DE L'HYPOTHÈQUE LÉGALE

**2888.** Les seuls droits et créances qui peuvent donner lieu à une hypothèque légale sont les suivants :

1° Les créances de l'État pour les taxes et les impôts, et certaines autres créances de l'État ou des personnes morales de droit public, spécialement prévues dans les lois particulières ;

2° Les droits et créances des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble ;

3° La créance du vendeur non payé pour le prix du bien ;

4° Les droits et créances des copartageants pour la garantie des partages faits entre eux et des soultes ou retours ;

5° La créance du syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges communes et des contributions au fonds de prévoyance ;

6° Les droits qui résultent d'un jugement ou d'un acte de cautionnement reçu en justice.

**2889.** Les hypothèques légales de l'État, y compris celles pour les taxes et les impôts, de même que les hypothèques des personnes morales de droit public, peuvent affecter des biens meubles ou immeubles.

Ces hypothèques ne sont acquises qu'à compter du dépôt, pour enregistrement, d'un avis indiquant la loi en vertu de laquelle existe l'hypothèque, les biens du débiteur sur lesquels le créancier entend la faire valoir et le montant de la créance. Cet avis doit être signifié au débiteur de la même manière que l'avis d'intention d'exercer un recours.

L'enregistrement, par l'État, d'une hypothèque légale mobilière, pour les taxes et les impôts, n'empêche pas l'État de se prévaloir plutôt, à son choix, de sa créance prioritaire.

**2890.** L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble ne peut affecter que cet immeuble. Elle n'est acquise qu'en faveur des architecte, ingénieur, fournisseur de matériaux, ouvrier, entrepreneur, ou sous-entrepreneur, à raison de leurs travaux sur l'immeuble, ou des matériaux ou services qu'ils ont fournis ou préparés pour ces travaux.

L'hypothèque est limitée à la valeur marchande, au moment où ils ont été fournis, de ces travaux, matériaux ou services et, entre eux, les créanciers qui en bénéficient prennent le même rang et viennent par concurrence.

**2891.** L'hypothèque légale des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble subsiste, sans enregistrement, pendant les trente jours qui suivent la fin des travaux.

À l'expiration de ce délai, elle n'est conservée que par le dépôt, pour enregistrement, d'un avis désignant l'immeuble affecté par l'hypothèque, auquel est joint un état détaillé de la créance. Cet avis doit être signifié au débiteur de la même manière que l'avis d'intention d'exercer un recours.

Elle s'éteint six mois après cet enregistrement, à moins que le créancier ne prenne une action contre le propriétaire de l'immeuble pour la conserver et ne dépose, pour enregistrement, un avis de cette action.

**2892.** L'hypothèque légale du vendeur s'exerce sur le bien qu'il a vendu pour tout ce qui lui est dû sur le prix.

Elle a effet à compter de l'enregistrement de la vente.

**2893.** L'hypothèque légale des copartageants s'exerce sur les biens qui étaient communs.

Elle a effet à compter de l'enregistrement du partage.

**2894.** L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires porte sur la fraction du copropriétaire en défaut de payer ses charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance et n'est acquise qu'à compter du dépôt pour enregistrement d'un avis.

L'avis indique la nature de la réclamation, le montant exigible au moment de l'enregistrement, le montant prévu pour les charges et créances de l'année en cours et celles pour les deux années qui suivent; ce dernier montant ne peut excéder celui de l'année en cours, majoré d'un taux raisonnable pour tenir compte des augmentations prévisibles.

**2895.** Tout créancier, aux termes d'un acte de cautionnement reçu en justice ou d'un jugement rendu par un tribunal ayant juridiction au Québec et portant condamnation à payer une somme d'argent, peut acquérir une hypothèque légale sur un bien, meuble ou immeuble, de son débiteur.

Il l'acquiert par le dépôt, pour enregistrement, d'un avis désignant le bien grevé par l'hypothèque et spécifiant le montant de l'obligation, et, s'il s'agit d'une rente ou d'une pension alimentaire, le montant des versements. Une copie du jugement doit être produite avec l'avis. Cet avis doit être signifié au débiteur de la même manière que l'avis d'intention d'exercer un recours.

**2896.** À moins que l'hypothèque légale ne soit celle de l'État ou d'une personne morale de droit public, le tribunal peut, à la demande du propriétaire du bien grevé d'une hypothèque légale, déterminer le bien sur lequel l'hypothèque pourra s'exercer ou permettre au requérant de substituer à cette hypothèque une autre sûreté suffisante pour garantir le paiement; il peut alors ordonner la radiation de l'hypothèque légale enregistrée.

## CHAPITRE QUATRIÈME

### DE CERTAINS EFFETS DE L'HYPOTHÈQUE

#### SECTION I

##### DES DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

**2897.** L'hypothèque ne dépouille ni le constituant ni le possesseur, qui continuent de jouir des droits qu'ils ont sur les biens grevés et peuvent en disposer, à la condition, néanmoins, de ne pas porter atteinte aux droits du créancier hypothécaire.

**2898.** Ni le constituant ni le possesseur ne peuvent détruire ou détériorer le bien hypothéqué, ou en diminuer sensiblement la valeur, si ce n'est par une utilisation normale du bien ou en cas de nécessité.

#### SECTION II

##### DU CRÉANCIER EN POSSESSION DU BIEN HYPOTHÉQUÉ

**2899.** Le créancier d'un hypothèque mobilière avec dépossession doit faire tous les actes nécessaires à la conservation du bien grevé mis en sa possession.

Il ne peut utiliser le bien sans la permission du constituant.

**2900.** Le créancier perçoit les fruits et revenus du bien hypothéqué.

**2901.** Le créancier remet au constituant les fruits qu'il a perçus, à moins d'une stipulation au contraire, mais il impute les revenus perçus, d'abord au paiement des frais légitimement engagés, puis des intérêts qui lui sont dus, s'il en est, et enfin au paiement du capital de la dette.

**2902.** En cas de rachat en espèces des actions du capital-actions d'une personne morale par l'émetteur, le créancier qui reçoit le prix l'impute comme s'il s'agissait de revenus.

**2903.** Le créancier ne répond pas de la perte ou de la détérioration du bien hypothéqué, survenue à la suite d'un cas fortuit ou résultant de sa vétusté, de sa nature périssable, ou de l'usage normal et autorisé du bien.

**2904.** Le constituant est tenu de rembourser au créancier les impenses faites par ce dernier pour la conservation du bien.

**2905.** Le constituant ne peut obtenir la restitution du bien hypothéqué qu'après avoir exécuté son obligation, à moins que le créancier en possession du bien n'abuse de ses droits.

Le créancier tenu ou condamné à restituer le bien perd alors son hypothèque.

**2906.** L'héritier du débiteur, qui paie sa part de la dette, ne peut demander sa part du bien hypothéqué tant qu'une partie de la dette reste due.

L'héritier du créancier en possession, qui reçoit sa portion de la dette, ne peut remettre le bien hypothéqué au préjudice de ceux de ses cohéritiers qui n'ont pas été payés.

### SECTION III

#### DU CRÉANCIER EN POSSESSION DE CRÉANCES HYPOTHÉQUÉES

**2907.** Le créancier qui détient une hypothèque sur une créance perçoit les revenus qu'elle produit, ainsi que le capital de la créance hypothéquée qui échoit durant l'existence de l'hypothèque; il donne aussi quittance des sommes qu'il perçoit.

Il impute les montants perçus au paiement de l'obligation, suivant les règles générales du paiement.

**2908.** Le débiteur qui consent une hypothèque sur une créance accepte, sauf stipulation contraire, que le créancier impute sur le capital qui lui est dû les sommes qu'il perçoit, même si cette dette n'est pas encore exigible.

**2909.** Le créancier peut autoriser le débiteur hypothécaire à percevoir, à leur échéance, les remboursements de capital, ou les revenus des créances hypothéquées.

Son hypothèque se reporte sur les montants ainsi perçus.

**2910.** Le créancier peut, à tout moment, retirer l'autorisation de percevoir qu'il a donnée à son débiteur. Il doit alors lui signifier, ainsi qu'au débiteur des créances hypothéquées, un avis à l'effet qu'il percevra désormais les sommes exigibles. Cet avis est signifié de la même manière que l'avis d'intention d'exercer un recours et doit, si l'hypothèque est enregistrée, être déposé pour enregistrement.

**2911.** Le créancier n'est pas tenu, durant l'existence de l'hypothèque, d'agir en justice pour recouvrer les créances hypothéquées, en capital ou en intérêts, mais il doit, dans un délai raisonnable, informer son débiteur de tout défaut dans le paiement des sommes exigibles sur ces créances.

**2912.** Dans tous les cas, le créancier ou le débiteur hypothécaire peut, en mettant l'autre en cause, intenter une action en recouvrement d'une créance hypothéquée.

L'action du créancier interrompt la prescription qui pouvait courir contre le débiteur hypothécaire.

**2913.** Le créancier rend au débiteur hypothécaire les sommes perçues qui excèdent le capital de la créance, les intérêts et les frais légitimement engagés, malgré toute stipulation selon laquelle le créancier les conserverait, à quelque titre que ce soit.

**2914.** Le débiteur, qui accepte que son créancier hypothèque sa créance en faveur d'un tiers, ne peut plus opposer à celui-ci la compensation qu'il eût pu opposer à son propre créancier, avant son acceptation.

L'hypothèque non acceptée par le débiteur, mais qui lui est opposable, n'empêche que la compensation des obligations du créancier originaire, postérieures au moment où elle est devenue opposable.

## TITRE QUATRIÈME

### DES RECOURS DES CRÉANCIERS PRIORITAIRES ET HYPOTHÉCAIRES

#### CHAPITRE PREMIER

##### DES DIVERS RECOURS OUVERTS AUX CRÉANCIERS

**2915.** Les créanciers prioritaires et hypothécaires ne peuvent, pour faire valoir et réaliser leur sûreté, exercer, outre les mesures provisionnelles prévues au Code de procédure civile, que les recours prévus au présent titre.

**2916.** Les créanciers prioritaires peuvent, lorsque leur débiteur est en défaut et que leur créance est liquide et exigible, faire vendre le bien grevé sous contrôle de justice et en obtenir le délaissement.

Ils ont aussi droit d'être préférés sur le prix, même lorsque le bien est vendu à l'initiative d'un autre créancier.

**2917.** Si le détenteur, par son fait, détruit ou détériore le bien grevé, les créanciers prioritaires ou hypothécaires peuvent, outre leurs autres recours, recouvrer de lui les dommages qui en résultent, jusqu'à concurrence de leur créance; le montant ainsi perçu est imputé sur leur créance.

**2918.** Outre les recours ouverts aux créanciers prioritaires, les créanciers hypothécaires peuvent, lorsque leur débiteur est en défaut et que leur créance est liquide et exigible, exercer les recours hypothécaires.

Ils peuvent ainsi, dans les cas où la loi le permet, prendre possession du bien grevé en quelques mains qu'il se trouve, le prendre en paiement de leur créance ou le vendre eux-mêmes.

**2919.** Les créanciers hypothécaires peuvent, pour faire reconnaître leur droit et interrompre la prescription, intenter l'action en déclaration d'hypothèque.

## CHAPITRE DEUXIÈME

## DES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUS LES RECOURS

## SECTION I

## DES CONDITIONS GÉNÉRALES D'EXERCICE

**2920.** Celui des créanciers hypothécaires dont le rang est antérieur peut exercer ses recours par priorité à ceux qui viennent après lui.

Toutefois, ce créancier peut être tenu de payer les frais légitimement engagés par un créancier subséquent si, étant avisé de l'exercice d'un recours par cet autre créancier, il néglige lui-même d'agir dans un délai raisonnable avant d'invoquer son droit prioritaire à exercer un recours.

**2921.** Le créancier dont l'hypothèque grève plusieurs biens peut exercer ses recours, simultanément ou successivement, sur les biens qu'il juge à propos.

**2922.** Lorsque des créanciers de rang postérieur n'ont de créance prioritaire ou d'hypothèque à faire valoir que sur l'un de plusieurs biens grevés en faveur d'un même créancier, la créance prioritaire ou l'hypothèque de ce dernier se répartit, si deux ou plusieurs de ces biens sont vendus sous contrôle de justice et que le prix en soit à distribuer, proportionnellement à ce qui reste à distribuer sur leurs prix respectifs.

**2923.** Le titulaire d'une hypothèque ouverte ne peut exercer ses recours qu'après l'enregistrement de l'avis de clôture.

**2924.** Le titulaire d'une hypothèque mobilière avec dépossession, qui grève des actions du capital-actions d'une personne morale, n'est pas tenu de dénoncer son droit à l'émetteur des actions; dans tous les cas, cependant, l'exercice de ses droits et recours hypothécaires est soumis aux dispositions et conventions qui régissent le transfert des actions hypothéquées.

**2925.** Les recours sont exercés contre le propriétaire ou le possesseur du bien, même s'ils ne sont pas tenus personnellement de la dette, ou contre l'administrateur du bien d'autrui qui détient le bien et en a la maîtrise.

**2926.** Lorsque le bien affecté par une créance prioritaire ou grevé d'une hypothèque est l'objet d'un usufruit, les recours doivent être exercés, simultanément, contre le nu-propriétaire et contre l'usufruitier,

ou dénoncés à celui des deux contre qui ils n'ont pas été exercés en premier lieu.

## SECTION II

### DES FORMALITÉS PRÉALABLES À L'EXERCICE DES RECOURS

**2927.** Le créancier qui entend exercer un recours doit signifier un avis de son intention au débiteur et, le cas échéant, au tiers détenteur contre lequel il entend exercer son recours.

Cet avis doit dénoncer l'omission ou la contravention du débiteur et rappeler le droit du débiteur, ou d'un tiers pour lui, de remédier à ce défaut. Il doit aussi indiquer la nature du recours que le créancier entend exercer, et sommer le débiteur ou le tiers détenteur, selon le cas, de délaisser le bien, dans les vingt jours de la signification si le bien est un meuble, dans les soixante jours s'il est un immeuble, ou dans les dix jours lorsque l'intention du créancier est d'exercer le recours en prise de possession.

**2928.** L'avis d'intention est signifié personnellement et en mains propres, ou par courrier recommandé ou certifié. S'il ne peut être ainsi signifié, il peut l'être au moyen d'un avis général publié, une seule fois, dans un journal circulant dans la localité de la résidence du débiteur ou du constituant de l'hypothèque, ou, si le débiteur exploite une entreprise, dans la localité où est établie celle-ci.

**2929.** Le créancier qui a signifié un avis de son intention d'exercer un recours doit, dans un délai raisonnable, déposer cet avis, pour enregistrement, avec le procès-verbal de signification ou la preuve de celle-ci.

**2930.** Le registrateur est tenu de dénoncer l'enregistrement de l'avis d'intention du créancier, par lettre recommandée ou certifiée, à tout autre créancier prioritaire ou hypothécaire, ou à toute autre personne qui a donné avis de son adresse à l'égard de ce bien.

**2931.** Les courtiers en valeurs mobilières qui, à titre de créanciers, ont une hypothèque sur les valeurs mobilières qu'ils détiennent pour leur débiteur peuvent, dans le cours normal de leurs affaires et si les règles et les usages qui s'appliquent au lieu où ils transigent, ainsi que la convention qu'ils ont avec leur débiteur le permettent, vendre ces valeurs ou les prendre en paiement, sans être tenus de donner un avis de leur intention ou de respecter les délais prescrits par le présent titre.

## SECTION III

## DES EFFETS DE L'AVIS D'INTENTION

**2932.** L'aliénation du bien affecté par une créance prioritaire ou grevée d'une hypothèque, faite par le débiteur ou le tiers détenteur après l'enregistrement par le créancier de l'avis de son intention d'exercer un recours, est sans effet à l'égard de ce créancier, à moins que l'acquéreur ne consigne le montant de la dette, y compris les intérêts dus au créancier et les frais légitimement engagés par celui-ci.

**2933.** Le tiers détenteur peut être condamné personnellement à payer les fruits et revenus qu'il a perçus et à réparer les dommages qu'il a pu causer au bien, depuis la signification de l'avis d'intention du créancier.

## SECTION IV

## DES DROITS DU DÉBITEUR OU DU TIERS DÉTENTEUR

**2934.** Le débiteur ou le tiers détenteur auquel est signifié l'avis d'intention du créancier d'exercer un recours, ou tout autre intéressé, peut faire échec au recours du créancier en lui payant, outre les frais légitimement engagés, ce qui lui est dû en capital et intérêts ou, si l'intention du créancier est de prendre le bien en paiement ou s'il le permet, en remédiant à l'omission ou à la contravention mentionnée dans l'avis, et à toute omission ou contravention subséquente.

Il peut exercer ce droit en tout temps, jusqu'à ce que le bien ait été pris en paiement ou vendu.

**2935.** Le créancier hypothécaire qui a donné un avis de son intention d'exercer un recours n'a le droit d'exiger du débiteur ou d'un tiers détenteur aucune indemnité autre que les intérêts échus et les frais légitimement engagés.

## CHAPITRE TROISIÈME

DES RECOURS COMMUNS AUX CRÉANCIERS PRIORITAIRES  
ET HYPOTHÉCAIRES

## SECTION I

## DU DÉLAISSEMENT

**2936.** Le créancier prioritaire ou hypothécaire, qui a enregistré un avis de son intention d'exercer un recours, peut faire condamner

le débiteur ou le tiers détenteur qui refuse de remettre volontairement le bien dans le délai imparti, à le délaisser.

Le tribunal ordonne le délaissement s'il constate l'existence de la créance et le défaut du débiteur.

**2937.** Le débiteur ou le tiers détenteur peut s'opposer au délaissement en démontrant l'existence de quelque cause valable d'opposition, telle le fait que le créancier est tenu envers lui à une obligation de garantie, l'extinction de la dette, l'insaisissabilité du bien, la nullité de la créance prioritaire ou de l'hypothèque, ou encore le préjudice sérieux qui lui résulte d'une irrégularité dans la procédure, sauf, en ce cas, le pouvoir du tribunal de permettre qu'il y soit remédié.

**2938.** Le créancier peut, avant l'expiration du délai imparti, obtenir du tribunal une ordonnance de délaissement du bien lorsqu'il est à craindre que, sans cette mesure, le recouvrement de sa créance ne soit mis en péril, ou lorsque le bien est de nature périssable ou susceptible de se déprécier rapidement. En ces derniers cas, il est autorisé à exercer immédiatement ses recours.

La demande n'a pas à être signifiée au débiteur ou au tiers détenteur, mais l'ordonnance doit l'être. Si celle-ci est annulée par la suite, le créancier est tenu de remettre le bien ou de rembourser le prix de l'aliénation.

**2939.** Lorsque la bonne foi du créancier ou son aptitude à administrer le bien dont il demande le délaissement, ou son habileté à le vendre est mise en doute, le tribunal peut ordonner au créancier de fournir une sûreté pour garantir le bon exercice de ses droits.

**2940.** Le tiers détenteur, qui a une créance prioritaire en raison des impenses que lui-même ou ses auteurs non tenus personnellement de la dette ont faites sur le bien, peut demander que le délaissement du bien affecté n'ait lieu qu'à la charge d'être payé de sa créance prioritaire sur le bien.

**2941.** Le tiers détenteur, qui a reçu le bien en paiement de sa créance, prioritaire ou hypothécaire, antérieure à celle visée à l'avis d'intention, ou qui a acquitté des créances prioritaires ou hypothécaires antérieures, peut demander que le délaissement n'ait lieu qu'à la condition que le créancier lui donne caution que la vente du bien se fera à si haut prix qu'il sera payé intégralement de ses créances prioritaires ou hypothécaires antérieures.

**2942.** Les droits réels que le tiers détenteur avait sur le bien au moment où il l'a acquis, ou qu'il a éteints durant sa possession, renaissent après le délaissement.

L'hypothèque renaît à la date où elle avait été publiée. Toutefois, les créanciers hypothécaires du tiers détenteur sont subrogés dans ses droits, en observant, entre eux, l'ordre de préférence.

Un avis indiquant la renaissance du droit réel ou de l'hypothèque doit être déposé pour enregistrement.

**2943.** Le délaissement s'effectue par la remise actuelle du bien meuble au créancier ou à son fondé de pouvoir, ou par l'abandon de l'immeuble de manière que le créancier ou son fondé de pouvoir en prenne possession, à moins que le tribunal n'en ordonne autrement.

Ainsi, si le bien doit être vendu sous contrôle de justice, le délaissement peut être fait en faveur de la personne chargée de la vente.

**2944.** Le tiers détenteur condamné à délaisser le bien doit le faire dans le délai imparti par le jugement ; à défaut, il devient personnellement responsable de la dette.

## SECTION II

### DE LA VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE

**2945.** Le tribunal peut, à la demande du créancier qui a enregistré un avis de son intention d'exercer le recours de vente sous contrôle de justice et lorsque le délai imparti pour délaisser le bien est expiré, ordonner que la vente ait lieu sous contrôle de justice.

Il désigne alors la personne qui procédera à la vente, détermine les conditions et les charges de la vente, indique si elle peut être faite de gré à gré, par appel d'offres ou aux enchères publiques et fixe, après s'être enquis de la valeur du bien, une mise à prix.

**2946.** Le créancier peut demander que la vente ait lieu à charge de son hypothèque.

**2947.** La personne chargée par le tribunal de vendre est tenue, outre de suivre les règles prescrites au Code de procédure civile, d'aviser de ses démarches les parties intéressés, de faire rapport au tribunal, et de lui rendre compte du produit de la vente.

Elle agit au nom du débiteur ou du tiers détenteur et elle est tenue de dénoncer sa qualité à l'acquéreur.

**2948.** Les priorités et les hypothèques qui ne sont pas réservées dans les conditions et les charges de la vente sont éteintes par celle-ci.

**2949.** Lorsqu'un créancier acquiert le bien sur lequel il avait une créance prioritaire ou hypothécaire, le débiteur est libéré de sa dette envers ce créancier, jusqu'à concurrence de la valeur marchande du bien au temps de l'acquisition, déduction faite de toute autre créance ayant priorité de rang sur celle de l'acquéreur.

Le débiteur est aussi libéré lorsque, dans les trois années qui suivent la vente, le créancier reçoit, en revendant le bien ou une partie de celui-ci, ou en faisant sur lui d'autres opérations, une valeur au moins égale au montant de sa créance, en capital, intérêts et frais, des impenses qu'il a faites sur le bien, portant intérêt au taux légal ou, le cas échéant, au dernier taux prévu par l'acte d'hypothèque, et des autres créances prioritaires ou hypothécaires qui prennent rang avant la sienne.

**2950.** Le créancier est présumé avoir acquis le bien s'il est vendu à une personne qui lui est liée et, notamment, à un parent ou allié jusqu'au deuxième degré, ou à une personne vivant sous son toit, ou encore à un associé ou à une personne morale dont il est un administrateur ou qu'il contrôle.

**2951.** Le débiteur libéré a le droit d'obtenir quittance du créancier.

Si ce dernier refuse, le débiteur peut s'adresser au tribunal pour faire constater sa libération et obtenir radiation.

**2952.** La libération du débiteur principal entraîne la libération de ses cautions et de ses autres garants, qui peuvent exercer les mêmes droits que le débiteur principal, même indépendamment de lui.

## CHAPITRE QUATRIÈME

### DES RECOURS HYPOTHÉCAIRES

#### SECTION I

##### DE LA PRISE DE POSSESSION

#### § 1.—*Des conditions d'exercice du recours*

**2953.** Le fondé de pouvoir des créanciers qui détient une hypothèque pour garantir le paiement des obligations ou autres titres d'emprunt, émis par un fiduciaire ou une personne morale autorisée à le faire en vertu de la loi, peut prendre temporairement possession

du bien hypothéqué et l'administrer au bénéfice des créanciers. Il agit alors à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la pleine administration.

**2954.** La prise de possession du bien ne porte pas atteinte aux droits du locataire.

§ 2.—*De la fin de la possession*

**2955.** Outre qu'elle cesse lorsque les créanciers sont satisfaits de leur créance en capital, intérêts et frais, ou lorsque le fondé de pouvoir a enregistré un avis de son intention d'exercer un autre recours, la prise de possession prend fin dans les circonstances où prend fin l'administration du bien d'autrui.

Le bien possédé doit être alors remis au débiteur ou au tiers détenteur, ou encore à ses ayants droit, au lieu préalablement convenu ou, à défaut, au lieu où il se trouve.

**2956.** Le fondé de pouvoir doit, à la fin de l'administration, rendre compte.

Le compte est rendu à l'amiable et son acceptation par le débiteur ou le tiers détenteur opère clôture de celui-ci. Si le compte ne peut être ainsi rendu ou clos, la reddition de compte a lieu en justice.

**2957.** Le fondé de pouvoir des créanciers qui, en raison de son administration, obtient satisfaction de la dette, est tenu de remettre au débiteur, outre le bien, tout surplus restant entre ses mains après l'acquittement de la dette, des dépenses de l'administration et des frais légitimement engagés pour exercer la possession du bien.

## SECTION II

### DE LA PRISE EN PAIEMENT

**2958.** Lorsque le débiteur a déjà acquitté, au moment de l'enregistrement de l'avis d'intention du créancier, la moitié, ou plus, de l'obligation garantie par hypothèque, la prise en paiement ne peut avoir lieu sans que le tribunal l'autorise.

S'il refuse l'autorisation, le tribunal peut, néanmoins, réviser les modalités de paiement du solde, selon les conditions qu'il juge raisonnables, lorsque le débiteur est une personne physique qui n'exploite pas une entreprise.

**2959.** Les créanciers hypothécaires subséquents ou le débiteur peuvent, à l'intérieur des délais impartis pour délaisser, exiger que le créancier abandonne son recours de prise en paiement et procède à la vente du bien, pourvu qu'ils aient alors déposé, pour enregistrement, un avis à cet effet et remboursé les frais légitimement engagés par le créancier. Cet avis doit être signifié au créancier, au constituant et au débiteur, le cas échéant, de la même manière que l'avis d'intention d'exercer un recours.

**2960.** Le créancier requis de vendre doit y procéder, à moins qu'il ne préfère désintéresser les créanciers subséquents qui ont enregistré l'avis, ou à moins, dans le cas où le débiteur a enregistré tel avis, que le tribunal ne permette au créancier de prendre en paiement, aux conditions qu'il détermine.

**2961.** Lorsqu'il n'a pas été remédié au défaut ou que le créancier n'a pas été payé dans le délai impartis pour délaisser, celui-ci prend le bien en paiement par l'effet du jugement en délaissement, ou par un acte volontairement consenti, si les créanciers subséquents ou le débiteur ne lui ont pas indiqué leur intention d'exiger qu'il procède à la vente.

**2962.** La prise en paiement éteint l'obligation jusqu'à concurrence de la valeur marchande du bien pris en paiement. Le créancier doit payer au débiteur ou au tiers détenteur, selon le cas, la valeur du bien pris en paiement qui excède le montant de l'obligation.

Le montant de l'obligation considéré pour la prise en paiement comprend, outre le capital, les intérêts et les frais légitimement engagés par le créancier pour l'exercice de ses droits, les sommes d'argent que ce dernier a payé à un créancier prioritaire ou hypothécaire qui lui était préférable.

**2963.** Le créancier qui prend le bien en paiement est réputé propriétaire, à compter de l'enregistrement de l'avis de son intention. Il le prend dans l'état où il se trouvait alors, et libre des hypothèques publiées après la sienne.

Les droits réels créés après l'enregistrement de l'avis ne lui sont pas opposables, encore qu'ils aient été publiés, s'il n'y a pas consenti.

### SECTION III

#### DE LA VENTE PAR LE CRÉANCIER

**2964.** Tout créancier hypothécaire qui a enregistré un avis de son intention de vendre lui-même le bien grevé peut, après avoir obtenu

le délaissement du bien, procéder à la vente de gré à gré, par appel d'offres ou aux enchères publiques.

**2965.** Le créancier doit vendre le bien sans retard inutile, pour un prix commercialement raisonnable, et dans le meilleur intérêt du détenteur.

Il peut, dans ce but, si l'hypothèque porte sur une universalité de biens, les vendre en bloc ou séparément; il peut aussi continuer temporairement l'utilisation du bien, en terminer la transformation, ou procéder à la récolte sur pied, ou à l'extraction des minéraux ou autres produits du sol faisant l'objet de l'hypothèque. Il a alors droit au paiement des impenses qu'il a faites.

**2966.** Le créancier qui vend lui-même le bien agit au nom de son débiteur ou du tiers détenteur et il est tenu de dénoncer sa qualité à l'acquéreur.

**2967.** Le créancier qui procède par appel d'offres peut le faire par la voie des journaux ou sur invitation.

L'appel d'offres doit contenir des renseignements qui soient suffisants pour permettre à toute personne intéressée de présenter, en temps et lieu, une soumission.

**2968.** Le créancier est tenu d'accepter la soumission la plus élevée, à moins que les conditions dont elle est assortie ne la rendent moins avantageuse qu'une autre offrant un prix moins élevé, ou que le prix offert ne soit pas un prix commercialement raisonnable.

**2969.** Le créancier qui procède à la vente aux enchères publiques doit le faire aux date, heure et lieu fixés dans l'avis de vente signifié à son débiteur ou au tiers détenteur.

**2970.** Le créancier impute le produit de la vente au paiement des frais légitimement engagés pour l'exercice du recours, à celui des créances primant ses droits, puis au paiement de sa créance, jusqu'à concurrence du produit de la vente.

Il doit remettre au débiteur ou au tiers détenteur le surplus du prix qui reste après l'imputation, s'il en est; lorsqu'au contraire, le produit de la vente ne suffit pas à payer la créance et les frais, il conserve, à l'encontre de son débiteur, une créance pour ce qui lui reste dû.

**2971.** Le créancier doit rendre compte au débiteur ou au tiers détenteur du produit de la vente dans les dix jours.

Cette reddition de compte peut être contestée en la manière établie au Code de procédure civile.

**2972.** Le débiteur peut être libéré de sa dette envers le créancier, dans les mêmes conditions et de la même manière qu'à la suite d'une vente sous contrôle de justice, lorsque le bien est vendu à une personne liée au créancier.

**2973.** L'acquéreur prend le bien à charge des hypothèques qui le grevaient au moment de l'enregistrement de l'avis d'intention, à l'exclusion de celle du créancier agissant et de celles qui primaient les droits de ce dernier. Il le prend également à charge des autres droits réels qui grevaient le bien à ce moment.

Les droits réels créés après l'enregistrement de l'avis ne lui sont pas opposables, encore qu'ils aient été publiés, s'il n'y a pas consenti.

## TITRE CINQUIÈME

### DE L'EXTINCTION DES PRIORITÉS ET DES HYPOTHÈQUES

**2974.** La priorité accordée par la loi à certaines créances cesse de plein droit lorsque l'obligation qui en est la cause s'éteint.

**2975.** L'hypothèque s'éteint par l'extinction totale de l'obligation dont elle garantit l'exécution. Cependant, dans le cas d'une ouverture de crédit et dans tout autre cas où le débiteur s'oblige à nouveau en vertu d'une stipulation contenue à l'acte constitutif d'hypothèque, celle-ci subsiste malgré l'extinction de l'obligation, à moins qu'elle n'ait été radiée.

**2976.** L'hypothèque immobilière s'éteint après trente ans de la date de son enregistrement, ou de l'enregistrement d'un avis qui lui donne effet ou la renouvelle, à moins que l'enregistrement n'ait été renouvelé avant l'expiration de ce délai.

Cette disposition ne s'applique pas à l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires sur la fraction d'un copropriétaire, laquelle s'éteint après deux ans de la date de son enregistrement.

**2977.** L'hypothèque mobilière publiée par enregistrement, sauf si elle est ouverte et qu'elle porte aussi sur des immeubles, s'éteint après

cinq ans de la date de son enregistrement, ou de l'enregistrement de l'avis qui lui donne effet ou la renouvelle, à moins que l'enregistrement n'ait été renouvelé avant l'expiration de ce délai.

Celle publiée par la mise en possession du créancier s'éteint lorsque cesse la possession.

**2978.** L'hypothèque s'éteint par la perte totale du bien hypothéqué, son changement de nature, sa mise hors commerce ou son expropriation.

Toutefois, lorsqu'un bien meuble devient immeuble, l'hypothèque mobilière subsiste malgré le changement de nature du bien, pourvu que, dans les dix jours de la connaissance qu'en acquiert le créancier, elle ait été enregistrée au registre foncier.

**2979.** Dans le cas où un créancier hypothécaire prend le bien hypothéqué en paiement, l'hypothèque des créanciers de rang postérieur ne s'éteint que par l'enregistrement de l'acte ou du jugement autorisant la prise en paiement.

**2980.** L'hypothèque s'éteint aussi par les autres causes prévues par la loi. »

Art. 2 Il est également ajouté au Code civil du Québec un Livre neuvième qui se lit comme suit:

## « LIVRE NEUVIÈME

### DE LA PUBLICITÉ DES DROITS

#### CHAPITRE PREMIER

#### DU DOMAINE DE LA PUBLICITÉ

##### SECTION I

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**3300.** La publicité des droits se fait par l'enregistrement, à moins que la loi ne permette expressément un autre mode.

La publicité profite aux personnes dont les droits sont ainsi publiés.

**3301.** L'enregistrement peut être requis par toute personne, même mineure ou sous un régime de protection, pour elle-même ou pour une autre.

**3302.** Toute restriction au droit de publier un droit soumis à la publicité, ainsi que toute clause pénale qui s’y rapporte, sont sans effet.

## SECTION II

### DES DROITS SOUMIS À LA PUBLICITÉ

**3303.** Sont soumis à la publicité la constitution, l’acquisition, la transmission et l’extinction de tout droit réel immobilier, de même que toute modalité qui les concerne, telle la clause de résolution, de résiliation, de révocation ou d’extinction éventuelle d’un droit réel immobilier.

Les droits mobiliers sont soumis à la publicité dans la mesure où la loi le prescrit.

**3304.** Est également soumis à la publicité le jugement reconnaissant un droit ou prononçant la nullité, la résolution, la révocation, la résiliation ou l’extinction d’un droit réel immobilier, ou d’un droit mobilier soumis à l’enregistrement.

**3305.** Les transferts de contrôle et d’administration d’immeubles par le gouvernement du Québec en faveur du gouvernement du Canada, et inversement, sont admis à la publicité.

Il en est de même des transferts de contrôle et d’administration par le gouvernement du Canada ou par le gouvernement du Québec en faveur de personnes morales de droit public, et inversement.

## CHAPITRE DEUXIÈME

### DES EFFETS DE LA PUBLICITÉ

#### SECTION I

##### DE L’OPPOSABILITÉ

**3306.** La publicité des droits les rend opposables aux tiers, établit leur rang et, lorsque la loi le prévoit, leur donne effet.

Entre les parties, les droits ont leur effet, encore qu’ils ne soient pas publiés, sauf disposition expresse de la loi.

**3307.** Un droit qui est enregistré est réputé connu de celui qui acquiert ou publie un droit sur le même bien.

**3308.** Toute inscription au registre foncier est réputée exacte dix ans après la date d'enregistrement du document qui y donne lieu. Auparavant, elle est seulement, comme toute inscription dans un autre registre, présumée telle.

## SECTION II

### DU RANG

**3309.** Les droits ont rang suivant la date, l'heure et la minute de leur inscription au registre de présentation ou, lorsque la loi autorise ce mode de publicité, suivant le moment de la remise du bien ou du titre au créancier, selon le cas.

Toutefois, l'hypothèque qui porte sur une universalité d'immeubles ne prend rang, à l'égard de chaque immeuble, qu'à compter de l'enregistrement de l'hypothèque contre chacun d'eux.

**3310.** Lorsque deux documents relatifs au même bien sont présentés pour enregistrement au même moment, l'ancienneté du document établit la préférence.

Toutefois, lorsque deux hypothèques sont enregistrées au même moment, elles prennent le même rang et viennent ensemble, par concurrence et en proportion du montant de chacune des créances.

**3311.** L'hypothèque du vendeur, pour le paiement du prix de vente, prend rang avant toute autre hypothèque consentie par l'acquéreur et grevant le bien vendu, si elle est publiée dans les dix jours de la vente; au-delà de ce délai, elle prend rang suivant les règles applicables à toute autre hypothèque.

**3312.** L'hypothèque immobilière publiée avant l'enregistrement du titre du constituant ne prend rang qu'à compter de l'enregistrement de ce titre, mais, le cas échéant, après l'hypothèque créée dans l'acte d'acquisition.

**3313.** Les hypothèques grevant des meubles qui ont été transformés, mélangés ou unis, de telle sorte qu'un meuble nouveau en est résulté, prennent rang au moment où la première hypothèque a été publiée sur l'un des biens qui ont servi à former le nouveau bien.

**3314.** L'hypothèque mobilière qui, au moment où elle a été acquise, l'a été sur le meuble d'autrui ou sur un meuble futur, prend rang à compter du moment où elle a été publiée, mais après l'hypothèque du vendeur.

**3315.** L'hypothèque ouverte prend rang à la date de l'enregistrement de l'avis de clôture.

Si plusieurs hypothèques ouvertes ont fait l'objet d'un avis de clôture, elles prennent rang, entre elles, à la date du premier enregistrement de l'hypothèque, sans égard à la date d'enregistrement de l'avis de clôture.

**3316.** La cession de rang entre créanciers hypothécaires doit être publiée.

Lorsqu'elle a lieu, il se fait une interversion, entre eux, dans la mesure de leurs créances respectives, mais de manière à ne pas nuire aux créanciers intermédiaires, s'il s'en trouve.

**3317.** Celui qui est subrogé aux droits d'un créancier hypothécaire exerce le même droit de préférence.

Cependant, le créancier hypothécaire demeure préféré, pour ce qui lui reste dû, au subrogé envers qui il ne s'est pas obligé à fournir et faire valoir le montant pour lequel la subrogation est acquise.

**3318.** Les personnes qui sont subrogées aux droits d'un même créancier hypothécaire, de même que le cédant pour ce qui lui reste dû, sont payés par concurrence.

Néanmoins, ceux qui ont obtenu cession avec garantie de fournir et faire valoir sont payés par préférence à tous les autres cessionnaires, ainsi qu'au cédant, en tenant compte, entre eux, de la date de la notification de leurs cessions respectives.

**3319.** Lorsqu'il y a lieu à contribution ou à collocation entre plusieurs créanciers hypothécaires, celui dont la créance est indéterminée ou non liquidée, ou suspendue par une condition, est colloqué suivant son rang, mais selon les conditions prescrites au Code de procédure civile.

De même, celui dont la créance à terme est devenue exigible par la vente du bien hypothéqué est colloqué suivant son rang.

### SECTION III

#### DE CERTAINS AUTRES EFFETS

**3320.** La mention, faite dans un document déposé pour enregistrement, d'un droit décrit dans un document antérieur, mais non publié, n'a pas pour effet de publier ce droit.

**3321.** L'enregistrement n'interrompt pas le cours de la prescription.

Toutefois, l'enregistrement de toute mutation d'un droit réel immobilier interrompt la prescription à l'égard de ce droit.

**3322.** Une personne ne peut prescrire la partie d'un lot visiblement délimité par un arpenteur-géomètre.

**3323.** Le créancier qui saisit un bien, meuble ou immeuble, ne peut se voir opposer les droits publiés après l'enregistrement du procès-verbal de saisie.

**3324.** La publicité d'un droit de créance conserve au créancier, au même rang que le capital, les intérêts échus de l'année courante et des trois années précédentes.

De même, la publicité d'un droit de rente conserve la préférence pour les arrérages de l'année courante et des trois années précédentes.

**3325.** Le créancier n'a d'hypothèque pour le surplus des arrérages d'intérêts ou de rente, qu'à compter de l'enregistrement d'un avis énonçant le montant des arrérages réclamés.

Néanmoins, les intérêts échus lors de l'enregistrement initial et dont le montant est énoncé dans l'avis sont conservés par cet enregistrement.

**3326.** La substitution n'a d'effet, à l'égard des biens acquis en remploi de biens substitués, que s'il en est fait mention dans l'acte d'acquisition et que celle-ci est publié.

La publicité de la substitution ne porte pas atteinte aux droits des tiers qui ont publié les droits qu'ils tiennent du grevé, en vertu d'un acte à titre onéreux.

#### SECTION IV

##### DE LA PROTECTION DES TIERS DE BONNE FOI

**3327.** Celui qui acquiert un droit réel, à titre onéreux, en se fondant de bonne foi sur une inscription aux registres, est maintenu dans son acquisition.

**3328.** L'avis donné, ou la connaissance acquise d'un droit non publié soumis à la publicité, ne supplée jamais au défaut de publicité et ne peut préjudicier aux droits des tiers de bonne foi.

**3329.** Le défaut de publicité peut être opposé par tout intéressé à toute personne, même mineure ou sous un régime de protection, ainsi qu'à l'État.

**3330.** Tout intéressé peut demander au tribunal, en cas d'erreur ou d'omission, ou pour tout autre motif, de rectifier ou d'annuler une inscription.

Sur dépôt du jugement définitif, le registrateur rectifie ou annule l'inscription, mais ce jugement ne porte atteinte ni aux droits du tiers de bonne foi qui s'est fié aux registres et qui a acquis, à titre onéreux, un droit sur le bien concerné, ni à ses ayants cause à titre particulier.

## CHAPITRE TROISIÈME

### DE LA PRÉINSCRIPTION

**3331.** Toute demande en justice, qui concerne un droit réel immobilier ou un droit mobilier assorti d'une hypothèque qui a été enregistrée, peut faire l'objet d'une préinscription aux registres.

**3332.** Lorsque, à la suite d'un recel, de la suppression ou de la contestation d'un testament, ou à la suite de tout autre obstacle, une personne se trouve, sans sa faute, hors d'état de procéder à l'enregistrement d'un droit résultant du testament, elle peut aussi préinscrire son droit.

**3333.** La préinscription s'effectue par le dépôt d'un avis de la demande en justice contenant une désignation du bien, ou d'un avis qui indique la nature du droit résultant du testament et celle de l'empêchement à l'enregistrement.

**3334.** Sont réputés publiés à compter de la préinscription les droits qui font l'objet du jugement ou de la transaction qui met fin à l'action, pourvu qu'ils soient publiés dans les trente jours qui suivent celui où le jugement est passé en force de chose jugée ou celui de la transaction.

Le droit résultant d'un testament que l'on était empêché d'enregistrer est aussi réputé publié depuis la préinscription, pourvu que le testament soit enregistré dans les trente jours qui suivent celui où l'obstacle a cessé, ou encore celui où il a été obtenu ou vérifié.

## CHAPITRE QUATRIÈME

### DES MODALITÉS DE LA PUBLICITÉ PAR ENREGISTREMENT

#### SECTION I

##### DES FORMALITÉS PRÉALABLES À LA PUBLICITÉ

**3335.** Le notaire qui reçoit un acte concernant un droit susceptible d'être publié est tenu de certifier qu'il a vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties, ainsi que l'adéquation entre l'acte et la volonté des parties, notamment quant au droit à être publié.

L'arpenteur-géomètre est tenu de la même façon à l'égard des actes qu'il prépare.

**3336.** L'acte sous seing privé présenté à l'enregistrement doit indiquer la date et le lieu où il est fait, et être accompagné d'une déclaration signée par un notaire ou un avocat, certifiant qu'il a vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties, ainsi que l'adéquation entre l'acte et la volonté des parties, notamment quant au droit à être publié.

**3337.** Le certificat de vérification délivré par le notaire, l'avocat ou l'arpenteur-géomètre, doit être apposé sur le sommaire ou le document déposé ou l'accompagner; il énonce le nom des parties à l'acte vérifié, la date et le lieu de leur naissance, l'adresse de leur domicile et, le cas échéant, le numéro d'immatriculation au registre des associations et entreprises.

Si l'une des parties est une personne morale, le certificat énonce, outre son nom, l'adresse de son domicile et la forme juridique qu'elle emprunte.

**3338.** Aucun certificat de vérification n'est requis pour l'enregistrement des déclarations de résidence familiale ou des baux immobiliers, ou pour l'enregistrement des avis prévus au présent livre ou au Livre des priorités et des hypothèques, à l'exception, en ce cas, des avis requis pour l'enregistrement d'une hypothèque légale.

#### SECTION II

##### DU MÉCANISME DE L'ENREGISTREMENT

##### § 1.—*Dispositions générales*

**3339.** L'acte authentique et l'acte sous seing privé sont admis à l'enregistrement.

**3340.** Les actes rédigés dans une langue autre que le français ou l'anglais doivent être accompagnés d'une traduction vidimée au Québec.

**3341.** L'enregistrement se réalise par le dépôt d'un sommaire, sauf dans les cas expressément prévus par la loi où il se fait par le dépôt du document, ainsi que par une inscription au registre approprié.

**3342.** Le sommaire doit être accompagné, soit de l'original du document, s'il s'agit d'un acte notarié en brevet ou d'un acte sous seing privé, soit d'une copie ou d'un extrait authentique, s'il s'agit d'un acte authentique autre qu'un acte notarié en brevet.

Dans le cas où l'enregistrement se fait par le dépôt du document, celui qui requiert cet enregistrement doit alors présenter, soit deux exemplaires, s'il s'agit d'un acte notarié en brevet ou d'un acte sous seing privé, soit deux copies ou deux extraits authentiques, s'il s'agit d'un acte authentique autre qu'un acte notarié en brevet.

Dans tous les cas, les documents présentés doivent être accompagnés des pièces justificatives appropriées, telles les autorisations, les résolutions ou les procurations.

#### § 2.—*Du sommaire et des avis*

**3343.** Le sommaire est un résumé du document dont on requiert la publicité; il est signé par celui qui demande l'enregistrement ou par son mandataire.

Le sommaire énonce:

1° La date et le lieu où il est fait, de même que les nom et adresse du notaire, de l'avocat ou de l'arpenteur-géomètre qui a signé le certificat de vérification et, s'il y a lieu, le numéro de minute de l'acte;

2° Le numéro d'enregistrement du titre qui établit le droit sur lequel se fonde le constituant, s'il en est;

3° Lorsqu'il s'agit d'un jugement, le tribunal dont il émane, le district judiciaire et le numéro du dossier;

4° Le nom, l'adresse, la date et le lieu de naissance des parties à l'acte et, le cas échéant, le numéro d'immatriculation au registre des associations et entreprises; si l'une d'elle est une personne morale, son nom, l'adresse de son domicile, son numéro d'immatriculation au registre des associations et entreprises et la forme juridique qu'elle emprunte;

5° Lorsqu'il s'agit d'un bien immeuble, sa désignation; lorsqu'il s'agit d'un bien meuble, sa nature, sa catégorie ou sa qualité, sa valeur, son numéro de série, s'il en est, et l'endroit où il se trouve; s'il s'agit d'une universalité de biens meubles, le nombre et la quantité des biens de chaque catégorie ou de chaque qualité, s'il y a lieu, ainsi que tout autre renseignement qui en permette l'identification par rapport aux autres biens de même nature;

6° La nature du droit et son étendue, de même que l'indication qu'il s'agit d'une hypothèque ouverte, le cas échéant;

7° La valeur de l'obligation et celle de l'hypothèque, ainsi que le taux d'intérêt, s'il en est;

8° Le terme pour lequel le droit est créé ou renouvelé, s'il y a lieu;

9° Les modalités du droit réel, telles les clauses de résolution, de résiliation, de révocation ou d'extinction éventuelle, s'il en est;

10° Les causes de subrogation, s'il en est.

**3344.** Il suffit d'un seul sommaire lorsque le droit qu'on entend publier est constaté dans plusieurs documents, sans qu'il soit nécessaire d'y énoncer plus d'une fois la désignation des parties ou des biens.

Il en est de même lorsque plusieurs droits, sur un ou plusieurs biens, concernent un même créancier ou acquéreur et proviennent d'une même personne, et lors du transfert, à une même personne, de plusieurs droits successoraux sur un même bien.

**3345.** Le même sommaire ne peut être utilisé pour l'enregistrement de documents qui ne se complètent pas ou qui n'ont aucune relation entre eux.

**3346.** Les avis requis par le présent code, qui sont déposés pour enregistrement, doivent porter indication de leur date, des nom et adresse de leur auteur et, suivant le cas, des nom et adresse du créancier, du constituant de l'hypothèque ou du débiteur; ils doivent aussi être signés par leur auteur.

Ces avis doivent également spécifier le numéro d'enregistrement du droit concerné, s'il en est, la désignation du bien ou, s'il s'agit d'une universalité, la nature de celle-ci, et porter toutes les autres mentions requises pour qu'ils soient conformes à la disposition en vertu de laquelle ils sont donnés.

§ 3.—*Des registres où sont inscrits les droits*

**3347.** L'inscription d'un droit immobilier se fait au registre foncier du bureau de la division d'enregistrement où est situé l'immeuble.

**3348.** L'inscription de tout autre droit soumis à l'enregistrement se fait au registre des droits personnels et mobiliers, par le dépôt des documents requis à un bureau d'une division d'enregistrement où un système informatique est utilisé, à moins qu'il ne concerne un immeuble, auquel cas il est aussi inscrit au registre foncier.

**3349.** Avant sa clôture, l'inscription de l'hypothèque ouverte se fait au registre des droits personnels et mobiliers et, si elle affecte un immeuble, au registre foncier.

**3350.** L'hypothèque mobilière est inscrite au registre des droits personnels et mobiliers sous le nom du débiteur; le cas échéant, elle indique le numéro de série du bien, joint à la marque de commerce, ou au nom du fabricant ou du distributeur.

**3351.** L'inscription de la renonciation à une succession, à un legs, à une communauté de biens ou au partage des acquêts, est faite au registre des droits personnels et mobiliers et également, si elle concerne un immeuble, au registre foncier.

**3352.** L'inscription de la substitution est faite au registre des droits personnels et mobiliers et, s'il y a lieu, au registre foncier.

§ 4.—*De certaines règles d'enregistrement*

**3353.** Les droits réels immobiliers acquis par prescription sont publiés par l'enregistrement du jugement qui les reconnaît.

**3354.** Le procès-verbal de bornage est enregistré avec, le cas échéant, le jugement qui l'homologue. Il doit mentionner expressément, dans le cas où les terrains contigus sont cadastrés, que la limite entre les propriétés bornées concorde avec la limite cadastrale des lots qui y sont visés.

À défaut de telle mention, l'inscription du procès-verbal est sans effet jusqu'à ce qu'une modification du plan soit déposée au bureau de la division d'enregistrement et qu'un avis de la modification soit enregistré sur les lots visés.

**3355.** Le dépôt d'un plan au bureau d'enregistrement, en vertu d'une loi qui l'exige, vaut publicité de ce plan, dans la mesure où il est accompagné d'un avis indiquant la description de l'immeuble qui y est visé, suivant les dispositions du présent livre.

Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de plans cadastraux visé dans le présent livre, ni à ceux visés par la Loi sur le cadastre ou par la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois.

**3356.** Les droits de l'héritier et du légataire particulier dans un immeuble de la succession sont publiés par l'enregistrement d'une déclaration et, le cas échéant, du testament.

La déclaration doit être faite en forme authentique et porter minute.

**3357.** La déclaration de l'héritier et du légataire particulier indique, quant au défunt, son nom, l'adresse de son dernier domicile, la date et le lieu de sa naissance, la date et le lieu de son décès, ainsi que le régime matrimonial qui était le sien, s'il y a lieu.

Elle indique également la nature légale ou testamentaire de la succession, la qualité d'héritier, de légataire ou de conjoint, de même que le degré de parenté de chacun des héritiers avec le défunt, les renonciations faites par l'un ou l'autre des héritiers et les renonciations réputées, la désignation des biens, ainsi que le nom et le droit de chacun des héritiers dans les biens.

**3358.** À moins qu'un avis d'intention d'exercer un recours n'ait été enregistré au préalable en vertu du Livre des priorités et des hypothèques, les avis de vente sous contrôle de justice doivent être déposés pour enregistrement. Les autres avis de vente forcée doivent l'être également.

**3359.** Avant qu'il ne soit délivré une copie de l'acte constatant la vente sous contrôle de justice ou la vente forcée d'un immeuble, cette vente doit être enregistrée au registre foncier, aux frais de l'acquéreur, par la personne habilitée à procéder à la vente.

**3360.** La personne habilitée à procéder à la vente pour taxes est tenue de déposer pour enregistrement, dans les dix jours de la vente, une liste des immeubles vendus, qui précise les nom et adresse de l'acquéreur et du dernier propriétaire de l'immeuble vendu.

Le registrateur inscrit la vente au registre foncier en indiquant à la marge de l'inscription qu'il s'agit d'une vente pour taxes.

**3361.** L'enregistrement de l'hypothèque acquise par la subrogation ou la cession de créance hypothécaire se fait, par l'enregistrement de la subrogation ou de la cession, au bureau d'enregistrement où l'hypothèque est publiée.

Une copie ou un extrait de l'acte de subrogation ou de cession, portant le certificat d'enregistrement, doit être fourni au débiteur.

À défaut de l'accomplissement de ces formalités, la subrogation ou la cession est inopposable au cessionnaire subséquent qui s'y est conformé.

**3362.** Lorsque la subrogation à une créance hypothécaire est acquise de plein droit, l'enregistrement de l'hypothèque se fait par l'enregistrement, par sommaire, de l'acte dont elle résulte.

#### § 5.—*Des devoirs du registrateur*

**3363.** Le registrateur reçoit les documents présentés pour enregistrement. Il les inscrit, en premier lieu, au registre de présentation, dans l'ordre de leur réception, et leur attribue un numéro d'enregistrement; ensuite, en suivant le même ordre, il accomplit les autres formalités requises par la loi.

Dans le cas où les documents présentés sont manifestement irrecevables à l'enregistrement, le registrateur les refuse immédiatement, sans faire aucune inscription au registre de présentation; il donne un avis motivé à celui qui a requis l'enregistrement et lui remet les documents.

**3364.** Le registrateur s'assure, après l'inscription au registre de présentation, que les documents présentés contiennent les mentions qui doivent être incluses au sommaire ou au certificat d'enregistrement et qu'ils ne comportent, à cet égard, aucune erreur substantielle. S'il relève une omission ou une erreur, il doit refuser de procéder aux autres formalités et le mentionner au registre de présentation; il doit aussi donner un avis motivé à celui qui a requis l'enregistrement et lui remettre les documents.

Lorsque le document présenté est un avis, le registrateur doit refuser de procéder aux autres formalités si l'avis ne contient pas les mentions requises ou révèle toute autre irrégularité.

**3365.** Lorsque l'examen révèle quelque discordance entre le sommaire et le document qu'il résume, ou toute autre irrégularité, le registrateur inscrit aux registres les droits qui y sont énoncés, dont

on requiert la publicité, mais en mentionnant qu'il s'agit d'une inscription provisoire.

Le registrateur conserve les documents présentés et avise, sans délai, celui qui a requis l'enregistrement du caractère provisoire de l'inscription; ce dernier dispose d'un délai de quinze jours, suivant la date de l'envoi de l'avis, pour remédier à l'irrégularité.

S'il n'est pas remédié à l'irrégularité dans ce délai, le registrateur radie l'inscription et remet les documents à celui qui a requis l'enregistrement; s'il y est remédié, l'inscription provisoire prend effet à compter du dépôt initial du document présenté.

**3366.** Le registrateur certifie l'enregistrement sur le document présenté avec le sommaire en indiquant que celui-ci a été « enregistré par sommaire ».

Si l'enregistrement a lieu par le dépôt du document, il est certifié sur une copie ou un exemplaire du document déposé pour enregistrement.

Toutefois, lors d'une préinscription, le registrateur indique sur la copie ou l'exemplaire certifié qu'il s'agit d'une préinscription.

**3367.** Le certificat d'enregistrement mentionne l'année, le mois, le jour, l'heure, la minute et le numéro d'enregistrement.

Il porte la signature du registrateur et la date de sa délivrance.

**3368.** Le registrateur inscrit aux registres, jour par jour, les droits dont on requiert la publicité et qui sont énoncés dans les documents déposés pendant les heures d'ouverture du bureau.

**3369.** Le registrateur ne peut, à moins que le tribunal n'en ordonne autrement, inscrire au registre foncier les droits indiqués au document déposé pour enregistrement, avant de s'être assuré que le titre du constituant ou du dernier titulaire du droit concerné est déjà publié ou, s'il s'agit de l'État, qu'il est présumé.

Les baux immobiliers, les hypothèques et les droits acquis sans titre, notamment par accession, ne sont pas soumis à cette disposition.

**3370.** Le registrateur doit mentionner, à la marge de l'inscription de l'hypothèque, toute subrogation ou cession de la créance hypothécaire, et leur numéro d'enregistrement.

**3371.** Le registrateur doit, lorsqu'il reçoit, pour dépôt, un avis du changement de nom du titulaire d'un droit enregistré, accompagné d'une copie de la décision constatant le changement, noter celui-ci au registre approprié.

**3372.** Le registrateur ne peut corriger les erreurs d'écriture dans le registres ou dans les certificats d'enregistrement, à moins d'obtenir le consentement de tous les intéressés; à défaut, il peut, de même que toute personne intéressée, demander au registrateur général une autorisation à cet effet. Si le registrateur effectue une correction, il en indique le moment.

§ 6.—*De certaines règles particulières à l'inscription des droits personnels et mobiliers*

**3373.** Lorsque des documents sont présentés, pour enregistrement, au registre des droits personnels et mobiliers, le registrateur fait les inscriptions nécessaires au registre de présentation tenu par le registrateur général et procède aux vérifications requises par la loi; il fait lui-même les inscriptions nécessaires au registre des droits personnels et mobiliers et délivre le certificat d'enregistrement.

Par la suite, le registrateur transmet au registrateur général, pour conservation, le sommaire, ou une copie ou un exemplaire du document présenté à l'enregistrement.

§ 7.—*Du renouvellement de l'enregistrement*

**3374.** L'enregistrement peut être renouvelé à la demande de toute personne intéressée. Il se fait par le dépôt d'un avis indiquant, entre autres, le document concerné, la date et le numéro de son enregistrement primitif, ainsi que la désignation du bien concerné.

Le renouvellement d'une hypothèque peut aussi se faire par l'enregistrement, par sommaire, d'un acte par lequel une personne reconnaît sa dette ou assume le paiement d'une dette.

**3375.** Le registrateur inscrit l'avis de renouvellement aux registres, fait mention du renouvellement à la marge de l'inscription primitive et délivre un certificat d'enregistrement qu'il appose sur l'avis.

**3376.** L'avis de renouvellement doit mentionner le lieu où le document original a été enregistré, lorsque celui-ci l'a été dans une autre division d'enregistrement et qu'aucune copie n'a été transmise au bureau de la nouvelle division.

Le registrateur, en ce cas, transmet une copie de l'avis au bureau de la division d'enregistrement où le document a été enregistré originairement, pour que le registrateur l'inscrive aux registres et indique le lieu d'enregistrement de l'avis.

## CHAPITRE CINQUIÈME

### DES REGISTRES

#### SECTION I

##### DE LA CONSULTATION DES REGISTRES

**3377.** Les registres peuvent être consultés au bureau d'enregistrement pendant les heures d'ouverture du bureau, sur paiement des frais.

**3378.** Le registrateur est tenu de délivrer à toute personne qui le requiert, sur paiement des frais, une photocopie des documents contenus aux registres.

Il est aussi tenu de délivrer à toute personne qui le requiert un certificat de l'enregistrement ou du dépôt d'un document, portant la mention de la minute, de l'heure, du jour, du mois, de l'année et du numéro de l'enregistrement ou du dépôt. Ce certificat est apposé sur une copie du document enregistré ou déposé.

**3379.** Toute personne peut aussi obtenir d'un bureau d'enregistrement où un système informatique est utilisé, sur paiement des frais, un état certifié des droits inscrits au registre des droits personnels et mobiliers, qui concernent une personne ou un bien. Cet état est constitué d'un relevé informatique des inscriptions apparaissant au registre.

**3380.** Le registrateur ne peut ni se départir des registres et documents dont il est le dépositaire, ni les déplacer pour en donner communication en dehors du bureau d'enregistrement, ni être requis de les produire ou d'en produire une copie, sauf en justice, dans le cadre d'une procédure d'inscription en faux ou d'une contestation portant sur l'authenticité d'un document.

Le registrateur peut toutefois, sur l'ordre du ministre de la Justice ou d'une personne que celui-ci désigne, se départir temporairement des registres ou des documents dont il est le dépositaire, pour en faciliter le remplacement ou la reconstitution.

**3381.** Le gouvernement fixe, par décret, les frais exigibles pour la consultation des registres et la délivrance de photocopies, de relevés informatiques et de certificats, ainsi que les droits d'enregistrement.

Le ministre de la Justice fixe, par arrêté, les jours et les heures d'ouverture des bureaux d'enregistrement.

## SECTION II

### DES REGISTRES TENUS PAR LE REGISTRATEUR

#### § 1.—*Dispositions générales*

**3382.** Le registrateur tient, dans chaque bureau, les registres suivants: un registre de présentation, un registre foncier, de même qu'un registre des adresses.

En outre, le registrateur général tient, pour l'ensemble du territoire, le registre informatisé des droits personnels et mobiliers et le registre de présentation qui s'y rapporte.

**3383.** Le ministre de la Justice peut prescrire, par arrêté, les formules requises pour l'enregistrement, ainsi que la forme et la teneur de tout registre tenu par un registrateur; il peut aussi en prescrire de nouveaux.

#### § 2.—*Du registre de présentation*

**3384.** Sont inscrits au registre de présentation l'année, le mois, le jour, l'heure et la minute du dépôt de chaque document, la date qu'il porte et le numéro d'enregistrement qui lui est attribué, ainsi que le nom des parties, la nature du droit dont on requiert l'enregistrement ou la radiation, et le numéro de lot de l'immeuble ou une brève indication du bien concerné.

#### § 3.—*Du registre foncier*

**3385.** Le registre foncier d'une division d'enregistrement est constitué d'autant de livres fonciers qu'il y a de cadastres dans les limites de cette division.

Chaque livre foncier comprend autant de dossiers immobiliers qu'il y a de lots marqués au plan cadastral.

**3386.** Le dossier immobilier contient une fiche immobilière sur laquelle sont indiqués le nom du titulaire du droit, ainsi que la date et le lieu de sa naissance, et sur laquelle sont répertoriées les inscriptions et les radiations faites sur le lot.

Sont aussi contenus au dossier immobilier les documents qui justifient les inscriptions faites à la fiche, ainsi que les renseignements prescrits par les lois municipales, tels l'adresse, l'évaluation et le zonage municipal.

**3387.** Le dossier immobilier contient également, en format réduit, le plan du lot concerné, sur lequel sont indiqués les mesures, la superficie, la direction du nord astronomique et les tenants et aboutissants, ainsi que le nom de l'arpenteur-géomètre qui l'a préparé et la date du dépôt au bureau d'enregistrement.

Lorsqu'il porte sur une copropriété divise, le plan indique, en outre, la situation de la partie exclusive, en rapport avec les parties communes, son volume et les autres renseignements prescrits par la loi.

**3388.** S'il est établi sur l'immeuble un droit d'emphytéose, d'usufruit ou d'usage, le dossier immobilier contient une fiche immobilière au nom de chaque titulaire du droit; il en est de même dans le cas où il est établi une copropriété par indivision, lorsque la convention d'indivision identifie la part de chaque indivisaire.

**3389.** Lorsque, dans une division d'enregistrement, il se trouve un territoire qui n'est pas cadastré, le registre comprend, pour ce territoire, un seul autre livre foncier.

Ce livre est constitué d'autant de dossiers immobiliers qu'il y a de portions du territoire non cadastrées, même si ces portions appartiennent à un seul propriétaire, pourvu que le titre de chacune d'elles soit distinct.

**3390.** Dans un territoire non cadastré, le dossier immobilier est identifié par le nom et la date de naissance du propriétaire, ainsi que par le numéro d'enregistrement du premier titre de propriété inscrit à la fiche.

Le dossier contient alors les mêmes renseignements et les mêmes documents que ceux prescrits pour le dossier immobilier des lots cadastrés, à l'exception du plan.

**3391.** Le propriétaire de plusieurs immeubles contigus, situés dans un territoire non cadastré d'une même division d'enregistrement, peut requérir le registrateur de grouper, dans un même dossier, les dossiers

constitués pour chacun des immeubles, si aucun droit réel en faveur d'un tiers ne grève l'un de ces immeubles.

Il dépose, pour enregistrement, une réquisition désignant l'ensemble des terrains qui font l'objet du regroupement et identifiant les dossiers concernés.

Le registrateur reporte alors, sur une nouvelle fiche immobilière, toutes les inscriptions des anciennes fiches et identifie le nouveau dossier immobilier par le numéro d'enregistrement du premier titre de propriété inscrit à la nouvelle fiche.

**3392.** Chaque fiche du dossier immobilier est authentiquée, avant qu'il n'y soit fait aucune inscription, au moyen d'une attestation indiquant le nom de la division d'enregistrement, le nom du cadastre et le numéro du lot, ou, le cas échéant, le numéro d'enregistrement du premier titre de propriété inscrit à la fiche.

#### § 5.—*Du registre des adresses*

**3393.** Le registrateur tient également un registre des adresses où sont contenus les avis d'adresse qui lui ont été transmis par les créanciers prioritaires ou hypothécaires, ou les cessionnaire, héritier, légataire particulier ou donataire de ces créanciers, par les titulaires d'un droit réel, ou encore par les époux qui enregistrent une déclaration de résidence familiale ou les bénéficiaires de cette déclaration.

**3394.** Dans tout acte ou document qui stipule, en sa faveur, une hypothèque affectant un immeuble situé dans une division d'enregistrement où elle a enregistré un avis de son adresse, la personne morale immatriculée au registre des associations et entreprises donne avis de son adresse par référence au numéro d'enregistrement de cet avis. Le fiduciaire fait de même lorsque l'acte ou le document concerne une fiducie.

Si l'hypothèque grève un meuble, il est référé au numéro de l'avis d'adresse déjà noté au registre des droits personnels et mobiliers.

Lors d'un changement d'adresse, la personne ou le fiduciaire avise le registrateur et demande la substitution de l'avis déjà produit. Ce nouvel avis est enregistré sous le numéro d'enregistrement primitif.

**3395.** L'enregistrement de l'avis d'adresse se fait par le dépôt d'un exemplaire de l'avis au bureau d'enregistrement.

**3396.** Le numéro de chaque avis est noté au dossier immobilier ou au registre des droits personnels et mobiliers, selon le cas.

§ 5.—*Du registre des droits personnels et mobiliers*

**3397.** Le registrateur général tient, pour l'ensemble du territoire, un registre des droits personnels et mobiliers où sont inscrits, par ordre alphabétique, le nom de toutes les personnes désignées dans les actes dont la loi requiert l'enregistrement à ce registre ou qui ne sont pas inscrits au registre foncier, la date et le lieu de leur naissance, leur adresse et l'indication du bien concerné, le numéro d'enregistrement de l'acte, ainsi que la date et l'heure de l'inscription au registre.

Y sont aussi inscrits la nature des documents enregistrés et des droits qui y sont énoncés, le numéro d'immatriculation de la personne ou de la fiducie au registre des associations et entreprises, de même que le numéro de série du bien, s'il en est.

## CHAPITRE SIXIÈME

### DE L'IMMATRICULATION DES IMMEUBLES

#### SECTION I

##### DU PLAN CADASTRAL

**3398.** Le plan cadastral est établi conformément à la Loi sur le cadastre; il est présumé exact.

S'il y a contradiction entre les limites indiqués au plan et celles mentionnées dans les documents déposés, l'exactitude des premières est présumée.

**3399.** Tout plan cadastral doit être confié au ministre de l'Énergie et des Ressources, qui le dépose au bureau d'enregistrement s'il le trouve conforme à la loi.

**3400.** Aucun droit de propriété ne peut être enregistré au registre foncier, s'il n'est identifié par un numéro de lot distinct au cadastre.

Les démembrements du droit de propriété n'ont pas à être ainsi identifiés, à l'exception de l'emphytéose qui doit l'être lorsqu'une copropriété divise est établie sur l'immeuble qui en fait l'objet.

**3401.** Les droits miniers, les droits de coupe de bois ou les concessions forestières sur les terres de l'État sont décrits et enregistrés conformément aux lois qui les régissent.

**3402.** Les lignes de chemin de fer et les réseaux de distribution de gaz, d'eau, d'électricité ou de téléphone sont identifiés sur le plan cadastral.

**3403.** Dès le dépôt du plan cadastral dans un bureau d'enregistrement, le numéro donné à un lot est sa seule désignation, et suffit dans tout document qui y fait référence.

**3404.** Lorsqu'il est permis d'enregistrer un acte sur une partie de lot, celle-ci doit être décrite par la mention de ses tenants et aboutissants et de ses mesures, et la description doit indiquer les éléments nécessaires pour situer physiquement la partie.

Lorsqu'un terrain est formé de parties de plusieurs lots, identifiés au cadastre, chacune des parties d'un lot doit aussi être décrite de la même manière.

**3405.** La description d'une partie de lot par distraction des parties aliénées de ce lot n'est pas admise dans un acte soumis ou admis à l'enregistrement.

**3406.** Dans un territoire non cadastré, le terrain doit être décrit par la mention de ses tenants et aboutissants et de ses mesures, et la description doit indiquer les éléments nécessaires pour situer physiquement le terrain. La désignation doit aussi référer, s'il en est, au numéro d'enregistrement du premier titre de propriété inscrit au dossier immobilier.

**3407.** Le registrateur ne peut enregistrer une déclaration de copropriété divisée, à moins que l'immeuble n'ait fait l'objet d'un plan cadastral et que ne soit attribué à chacune des parties exclusives, ainsi qu'à chacune des parties communes, un numéro de lot qui les identifie.

Lorsque les parties exclusives et communes qu'il s'agit d'identifier font partie d'une copropriété verticale, le gros oeuvre du bâtiment dans lequel elles sont situées doit permettre le mesurage de leurs limites, avant le dépôt des documents cadastraux.

**3408.** Celui qui est autorisé à exproprier doit déposer un plan par lequel est attribué un numéro distinct à la partie requise et à la partie résiduelle.

Le plan n'a pas à être certifié par le propriétaire, mais il doit l'être par celui qui est autorisé à exproprier.

L'enregistrement du transfert visé par la Loi sur l'expropriation, ou de la cession de la partie de lot requise, ne peut être fait avant le dépôt du plan au bureau de la division d'enregistrement.

## SECTION II

### DES MODIFICATIONS CADASTRALES

#### § 1.—*De diverses modifications cadastrales*

**3409.** Une personne peut confier au ministre de l'Énergie et des Ressources un plan, qu'elle certifie, pour remplacer les numéros de lots dont elle est propriétaire en vertu d'un titre enregistré; le plan doit établir la concordance entre les anciens et les nouveaux numéros de lots.

Si le plan est conforme à la loi, le ministre annote l'ancien plan afin d'établir la concordance entre les anciens et les nouveaux numéros de lots. Il dépose une copie, qu'il certifie, du nouveau plan au bureau de la division d'enregistrement et le registrateur inscrit les concordances au registre foncier, sous les anciens et les nouveaux numéros de lots.

Lorsqu'une partie de lot est remplacée, le nouveau plan indique le numéro d'enregistrement du titre sur cette partie, s'il en est.

Le présent article n'a aucun effet sur les droits réels qui existent sur un lot dont le numéro a été remplacé; l'exercice de ces droits peut être continué contre la partie du nouveau lot qui était grevée de ces droits.

**3410.** La personne qui procède au remplacement de numéros de lots doit donner un avis du dépôt du plan, par lettre recommandée ou certifiée, aux créanciers hypothécaires et aux titulaires de droits réels, qui ont donné un avis de leur adresse, à l'égard d'un lot ou d'une partie de lot remplacé.

Elle est aussi tenue de donner, de la même manière, un avis de ce dépôt à tout bénéficiaire d'une déclaration de résidence familiale qui a enregistré un avis de son adresse.

**3411.** Le propriétaire dont le titre est enregistré, qui modifie un plan cadastral pour rediviser un lot, doit certifier le nouveau plan, lequel doit être accompagné du consentement des titulaires de droits réels affectant le lot qui fait l'objet de la modification.

S'il modifie le plan pour subdiviser un lot, il doit également certifier le nouveau plan, mais il n'y joint alors que le consentement des créanciers qui détiennent une hypothèque sur l'immeuble.

**3412.** Toute modification qui entraîne une nouvelle numérotation doit faire l'objet, par le registrateur, d'une mention au registre foncier, sous les anciens numéros des lots.

Lors d'un remplacement, le registrateur inscrit au registre foncier, après la dernière inscription, la concordance entre la partie de lot remplacée et le nouveau numéro de lot; il inscrit aussi, entre parenthèses, le numéro d'enregistrement du titre, sur cette partie de lot, qui apparaît sur le nouveau plan.

### § 2.—*Du report des droits*

**3413.** À la suite du dépôt d'un plan originaire ou d'un plan de rénovation, le report du droit de propriété sur le lot et des autres droits réels qui l'affectent a lieu lors de la première aliénation entre vifs de ce lot ou lors de l'enregistrement de la première hypothèque conventionnelle.

Le report des droits est effectué par le registrateur, conformément à un rapport d'actualisation du dossier immobilier du lot concerné ou à une décision du registrateur général, ou à un jugement qui détermine les droits sur le lot.

Les droits qui ne sont pas ainsi reportés au dossier immobilier sont éteints.

**3414.** Le rapport d'actualisation du dossier immobilier d'un lot est préparé par le notaire choisi par les parties à l'acte d'aliénation ou d'hypothèque.

La préparation du rapport impose au notaire l'obligation de vérifier les droits de propriété et les autres droits réels sur le lot et de vérifier, également, le certificat de localisation de l'arpenteur-géomètre et, dans la mesure du possible, la capacité des parties aux actes qui ont été enregistrés sur le lot.

Le rapport doit indiquer les droits qui devraient être reportés sur le lot, de même que ceux qui sont incertains ou éteints autrement que par la radiation; il doit être motivé.

**3415.** Le rapport d'actualisation est remis au registrateur, au bureau de la division d'enregistrement de l'immeuble concerné; celui-ci

reporte les droits maintenus au dossier immobilier, si le rapport ne soulève aucune incertitude sur la nature et la qualité de droits qui subsistent ou qui sont éteints.

Autrement, le registrateur doit notifier les personnes qui peuvent faire valoir un droit de propriété ou d'autres droits réels sur le lot, ou les possesseurs, du dépôt du rapport. Il doit, par cette notification, leur indiquer qu'ils devront, dans les trois années qui suivent, obtenir la ratification de leurs titres, faire établir leur possession ou contester la validité du rapport, ou déposer une preuve que leur demande est en instance. La notification est faite par lettre recommandée ou certifiée, ou par un avis public si l'adresse des personnes à qui elle doit être faite n'est pas connue.

**3416.** À l'expiration du délai de trois ans et en l'absence d'un jugement ou de la preuve qu'une instance est en cours, le report du droit de propriété ou des autres droits réels, ou la constatation de la possession, est tranché par le registrateur général.

### SECTION III

#### DE L'ALIÉNATION D'UNE PARTIE D'UN LOT

**3417.** Sur réception d'un document constatant l'aliénation entre vifs d'une partie d'un lot, le registrateur procède à l'inscription au registre de présentation et y indique qu'il s'agit d'une inscription en attente; il ne fait aucune inscription au registre foncier.

Il atteste de la réception du document et de l'absence d'inscription au registre foncier.

**3418.** Les droits énoncés au document constatant l'aliénation d'une partie de lot sont inopposables aux tiers, jusqu'à ce qu'une modification attribue à cette partie, sur un plan déposé au bureau de la division d'enregistrement, un numéro distinct, et jusqu'à l'enregistrement d'un avis indiquant que le numéro attribué par la modification est celui donné à la partie de lot visée par cet acte.

Dès le dépôt du plan modifié et de l'avis, le registrateur procède aux vérifications requises par la loi et, s'il y a lieu, inscrit au registre foncier le droit énoncé dans le document, puis délivre le certificat d'enregistrement.

Il indique alors, en marge de l'inscription en attente, que l'inscription au registre foncier a été faite. Il indique, de plus, en marge de l'inscription du droit enregistré, le numéro d'enregistrement de l'avis.

**3419.** Sur recommandation du ministre de l'Énergie et des Ressources, le gouvernement peut, par décret, permettre, aux conditions qu'il détermine, l'inscription au registre foncier de l'aliénation d'une partie de lot qui est située dans une zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire agricole, ou qui est située à plus de 345 kilomètres du bureau de la division d'enregistrement à laquelle le lot appartient.

**3420.** Le registrateur transmet au ministre de l'Énergie et des Ressources une copie de tout document énonçant un droit qu'il a inscrit au registre foncier, sous l'autorité du décret.

Sur réception du document, le ministre prépare la modification aux termes de laquelle est attribuée, sur un plan, un numéro distinct à chacune des parties de lot qui résulte de l'aliénation. Un avis du dépôt de ce plan doit être enregistré.

Le registrateur indique, en marge de l'inscription de l'aliénation, le numéro d'enregistrement de l'avis.

## CHAPITRE SEPTIÈME

### DE LA RADIATION

#### SECTION I

##### DES CAUSES DE RADIATION

**3421.** La radiation est conventionnelle ou, à défaut, judiciaire; elle peut aussi être légale.

**3422.** L'inscription d'une hypothèque éteinte est radiée, à la demande de tout intéressé, par le dépôt, pour enregistrement, d'une réquisition dans ce but. S'il s'agit d'une hypothèque immobilière, cette réquisition doit être en forme notariée et porter minute.

**3423.** L'hypothèque légale des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble est radiée, à la demande de tout intéressé, par le dépôt, pour enregistrement, d'une réquisition dans ce but, lorsque l'action contre le propriétaire de l'immeuble n'a pas été intentée dans le délai requis.

**3424.** L'inscription d'une déclaration de résidence familiale n'est radiée, à la demande de tout intéressé, que dans les cas suivants: les époux y consentent, l'un des époux est décédé et sa succession est liquidée, les époux sont séparés de corps ou divorcés, la nullité du

mariage est prononcée ou l'immeuble a été aliéné du consentement des époux ou avec l'autorisation du tribunal.

**3425.** La radiation d'une inscription peut être ordonnée par le tribunal lorsque l'inscription a été faite sans droit ou irrégulièrement, sur un titre nul ou informe, ou lorsque le droit inscrit est annulé, résolu, résilié ou éteint par prescription ou autrement.

Elle est aussi ordonnée lorsque l'immeuble contre lequel une déclaration de résidence familiale avait été enregistrée a cessé de servir à cette fin.

**3426.** La radiation de l'inscription d'un jugement définitif, qui rectifie ou annule une inscription, peut aussi être ordonnée par le tribunal lorsque le jugement porte atteinte soit aux droits d'un tiers de bonne foi qui s'est fié aux registres et qui a acquis, à titre onéreux, un droit sur le bien concerné, soit aux droits de ses ayants cause à titre particulier.

**3427.** La quittance totale d'une créance emporte le consentement à la radiation. La quittance partielle n'entraîne que le consentement à une réduction pour autant.

Le créancier est tenu de faire enregistrer la quittance, s'il reçoit une somme suffisante pour acquitter les frais d'enregistrement et les frais de courrier; il ne peut exiger aucune autre somme, malgré toute stipulation contraire.

**3428.** La réduction de l'hypothèque garantissant la créance que les offres et la consignation d'une somme d'argent sont destinées à payer, se fait par le dépôt, pour enregistrement, du jugement qui les autorise.

## SECTION II

### DE CERTAINES RADIATIONS

**3429.** L'inscription de l'hypothèque qui garantit une rente viagère ou un usufruit viager ne peut être radiée que si le bénéficiaire de la rente ou de l'usufruit y consent; s'il est décédé, la personne qui requiert la radiation doit déposer l'acte de décès, accompagné d'une déclaration solennelle concernant l'identité du bénéficiaire.

**3430.** L'inscription d'une hypothèque en faveur de l'État est radiée ou réduite, à la suite du dépôt, pour enregistrement, d'un certificat du Procureur Général ou du Sous-Procureur Général du Québec, ou

d'une personne désignée par le Procureur Général, énonçant que telle hypothèque est éteinte ou réduite.

Elle l'est aussi par le dépôt, pour enregistrement, d'un certificat du ministre ou du sous-ministre du Revenu du Québec, ou d'une personne désignée par le ministre du Revenu, énonçant que telle hypothèque est éteinte ou réduite, si cette hypothèque a été constituée en vertu d'une loi dont l'application relève de ce ministre.

Elle peut l'être encore par le dépôt, pour enregistrement, d'un décret du gouvernement du Québec, certifié par le greffier du conseil exécutif.

**3431.** L'inscription des droits éteints par la vente sous contrôle de justice ou par une vente forcée est radiée à la suite de l'enregistrement de la vente. Toutes les inscriptions des procès-verbaux de saisie, des avis de vente et des avis d'intention d'exercer un recours en vertu du Livre des priorités et des hypothèques, sont alors radiées.

Cependant, lorsqu'il n'est pas procédé à la vente, les inscriptions des procès-verbaux et des avis ne sont radiées que par l'enregistrement d'un certificat constatant le fait, délivré par le protonotaire ou par la personne désignée pour procéder à la vente.

**3432.** L'inscription d'une vente pour taxes est radiée à la suite du dépôt de l'acte de vente consenti par l'autorité municipale ou de l'acte constatant que l'immeuble a fait l'objet d'un retrait.

### SECTION III

#### DES FORMALITÉS ET DES EFFETS DE LA RADIATION

**3433.** L'enregistrement des documents présentés en vue d'une radiation se fait par le dépôt de ces documents, lesquels doivent être accompagnés des pièces justificatives.

**3434.** Le document constatant le consentement à la radiation ou la quittance peut être fait en forme notariée ou sous seing privé.

Il en est de même du document qui constate la réduction de l'hypothèque.

**3435.** Le registrateur inscrit aux registres toute radiation ou toute réduction faite en vertu du présente chapitre et en fait mention au registre appropriée, à la marge de l'inscription primitive.

**3436.** Le jugement qui prononce la nullité, la résolution, la résiliation, la révocation ou l'extinction d'un droit enregistré ne peut être invoqué au soutien d'une demande de radiation, que s'il est accompagné d'un certificat qui atteste qu'il n'y a pas eu appel de ce jugement et que le délai d'appel est expiré.

Ce jugement doit aussi avoir été signifié au défendeur, en la manière ordinaire, avant ce dépôt. Toutefois, un jugement rendu en vertu de l'article 805 du Code de procédure civile, sur consentement des parties ou par défaut de comparaître, n'est signifié que si le juge l'ordonne.

**3437.** Le consentement donné à la radiation de l'inscription d'un droit principal autorise la radiation de l'inscription des accessoires de ce droit et de toutes les mentions relatives à ses inscriptions qui apparaissent aux registres, pourvu que ces mentions soient identifiées par le numéro d'enregistrement du document qui les constate.

**3438.** La radiation faite sans droit ou à la suite d'une erreur est annulée sur ordonnance du tribunal, à la demande de toute personne intéressée.

L'annulation de la radiation ne peut affecter les droits du tiers de bonne foi qui a publié son droit après la radiation.»

Art. 3. La présente loi entrera en vigueur au temps et suivant les modalités qui seront fixées dans la Loi sur l'application du Code civil du Québec.

## TABLE DES MATIÈRES DU CODE CIVIL DU QUÉBEC

## LIVRE SIXIÈME: DES PRIORITÉS ET DES HYPOTHÈQUES

*Articles*

TITRE PREMIER: DU GAGE COMMUN DES CRÉANCIERS		2800-2805
TITRE DEUXIÈME:	DES PRIORITÉS	2806-2816
TITRE TROISIÈME	DES HYPOTHÈQUES	2817-2914
CHAPITRE 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2817-2838
Section I:	De la nature de l'hypothèque	2817-2820
Section II:	Des espèces d'hypothèque	2821-2824
Section III:	De l'objet et de l'étendue de l'hypothèque	2825-2838
CHAPITRE 2	DE L'HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE	2839-2887
Section I:	Du constituant de l'hypothèque	2839-2845
Section II:	De l'obligation garantie par l'hypothèque conventionnelle	2846-2856
Section III:	De l'hypothèque immobilière	2857-2860
Section IV:	De l'hypothèque mobilière	2861-2878
	§ 1.— <i>Dispositions particulières à l'hypothèque mobilière sans dépossession</i>	
	§ 2.— <i>Dispositions particulières à l'hypothèque mobilière avec dépossession</i>	
	§ 3.— <i>Dispositions particulières à l'hypothèque mobilière sur des créances ou des droits incorporels</i>	
	§ 4.— <i>Autre disposition</i>	
Section V:	De l'hypothèque ouverte	2879-2887
CHAPITRE 3	DE L'HYPOTHÈQUE LÉGALE	2888-2896
CHAPITRE 4:	DE CERTAINS EFFETS DE L'HYPOTHÈQUE	2897-2914
Section I:	Des droits et obligations des parties	2897-2898

*Articles*

Section II:	Du créancier en possession du bien hypothéqué	2899-2906
Section III:	Du créancier en possession de créances hypothéquées	2907-2914
TITRE		
QUATRIÈME:	DES RECOURS DES CRÉANCIERS PRIORITAIRES ET HYPOTHÉCAIRES	2915-2973
CHAPITRE 1:	DES DIVERS RECOURS OUVERTS AUX CRÉANCIERS	2915-2919
CHAPITRE 2:	DES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUS LES RECOURS	2920-2935
Section I:	Des conditions générales d'exercice	2920-2926
Section II:	Des formalités préalables à l'exercice des recours	2927-2931
Section III:	Des effets de l'avis d'intention	2932-2933
Section IV:	Des droits du débiteur ou du tiers détenteur	2934-2935
CHAPITRE 3:	DES RECOURS COMMUNS AUX CRÉANCIERS PRIORITAIRES ET HYPOTHÉCAIRES	2936-2952
Section I:	Du délaissement	2936-2944
Section II:	De la vente sous contrôle de justice	2945-2952
CHAPITRE 4:	DES RECOURS HYPOTHÉCAIRES	2953-2973
Section I:	De la prise de possession § 1.— <i>Des conditions d'exercice du recours</i> § 2.— <i>De la fin de la possession</i>	2953-2957
Section II:	De la prise en paiement	2958-2963
Section III:	De la vente par le créancier	2964-2973
TITRE		
CINQUIÈME:	DE L'EXTINCTION DES PRIORITÉS ET DES HYPOTHÈQUES	2974-2980

## LIVRE NEUVIÈME: DE LA PUBLICITÉ DES DROITS

CHAPITRE 1:	DU DOMAINE DE LA PUBLICITÉ	3300-3305
Section I:	Dispositions générales	3300-3302
Section II:	Des droits soumis à la publicité	3303-3305
CHAPITRE 2:	DES EFFETS DE LA PUBLICITÉ	3306-3330
Section I:	De l'opposabilité	3306-3308
Section II:	Du rang	3309-3319
Section III:	De certains autres effets	3320-3326
Section IV:	De la protection des tiers de bonne foi	3327-3330
CHAPITRE 3:	DE LA PRÉINSCRIPTION	3331-3334
CHAPITRE 4:	DES MODALITÉS DE LA PUBLICITÉ	3335-3376
Section I:	Des formalités préalables à la publicité	3335-3338
Section II:	Du mécanisme de l'enregistrement	3339-3376
	§ 1.— <i>Dispositions générales</i>	
	§ 2.— <i>Du sommaire et des avis</i>	
	§ 3.— <i>Des registres où sont inscrits les droits</i>	
	§ 4.— <i>De certaines règles d'enregistrement</i>	
	§ 5.— <i>Des devoirs du registrateur</i>	
	§ 6.— <i>De certaines règles particulières à l'inscription des droits personnels et mobiliers</i>	
	§ 7.— <i>Du renouvellement de l'enregistrement</i>	
CHAPITRE 5:	DES REGISTRES	3377-3397
Section I:	De la consultation des registres	3377-3381
Section II:	Des registres tenus par le registrateur	3382-3397
	§ 1.— <i>Dispositions générales</i>	
	§ 2.— <i>Du registre de présentation</i>	
	§ 3.— <i>Du registre foncier</i>	
	§ 4.— <i>Du registre des adresses</i>	
	§ 5.— <i>Du registre des droits personnels et mobiliers</i>	

*Articles*

CHAPITRE 6:	DE L'IMMATRICULATION DES IMMEUBLES	3398-3420
Section I:	Du plan cadastral	3398-3408
Section II:	Des modifications cadastrales § 1.— <i>De diverses modifications cadastrales</i> § 2.— <i>Du report des droits</i>	3409-3416
Section III:	De l'aliénation d'une partie d'un lot	3417-3420
CHAPITRE 7:	DE LA RADIATION	3421-3439
Section I:	Des causes de radiation	3421-3428
Section II:	De certaines radiations	3429-3432
Section III:	Des formalités et des effets de la radiation	3433-3438