

## Le cadastre et les différents registres

Une bonne compréhension de l'évolution du cadastre permet d'effectuer des recherches mieux structurées et plus efficaces dans le Registre foncier.

D'abord, il faut se rappeler que c'est en 1841 qu'a été créé le premier système d'enregistrement sous la forme d'un registre. Ce registre, nommé l'index des noms, fait partie des index les plus anciens qu'il est possible de consulter au Registre foncier. À l'époque, il fallait inscrire les actes selon le nom des parties, en ordre chronologique. Ce système rendait la recherche difficile et les documents ne donnaient que des précisions limitées sur l'immeuble faisant l'objet de l'inscription. Il était donc complexe de déterminer avec exactitude l'emplacement de l'immeuble.

Extrait d'un index des noms :

NAMES.	Regis- ter.	Vol.	Page.	No.	PLACE.
Allaire Alfred, à Louis Paré, fils de Moralié	B	20	482	6010	St-Jacques
Audet dit Rapin à Julien à Cléophas Poulin	u	u	564	6075	Château Richer
Asselin Chrysologue, du séminaire de Québec	u	u	601	6111	St-Roch
u Azarie, à David Ducloux	u	u	634	6140	u
Audet Léonel, de Augustin Mercier	u	u	656	6159	u
u Elie, de Louis Liguère	u	u	656	6160	u
u u et al, à Philippe Moralié Paré	u	u	658	6161	u
Arze Gardien fabriqué à la Cie du Ch. fer L. N. & C	u	u	u	6162	Arze Québec
Asselin Jean alias Johnny de Jules Tremblay	u	u	686	6189	Château Richer
Audet dit Rapin à Julien, Alfred	u	u	688	6190	u
Allaire Abel, de Marie Georgiana Simard	u	u	699	6200	St-Maurice
u u, de u u u	u	u	700	6201	St-Maurice

En 1860, le cadastre a été créé. Le cadastre représente l'immeuble sur un plan et l'identifie par un numéro de lot. À partir de ce moment, les transactions immobilières sont donc, sauf exception, publiées sur un lot, et non plus à l'index des noms.





Voici une liste de certaines opérations cadastrales possibles :

- Des lots originaires : il s'agit, comme son nom l'indique, de la première appellation d'un morceau de territoire nouvellement cadastré, par exemple, le lot 34;
- Des lots de subdivision : ces lots sont issus du morcellement d'un lot originaire, par exemple, les lots 34-1, 34-2 et 34-3;
- Des lots de resubdivision : ils sont issus du morcellement d'un lot déjà subdivisé, par exemple les lots 34-1-1 et 34-1-2;
- Des lots de remplacement : il s'agit d'un lot (complet ou subdivisé) qui vient remplacer des lots déjà existants, tels que le lot 34-4 (ou le lot 58) qui viendrait remplacer les lots 34-2 et 34-3.

Lorsqu'un lot était subdivisé ou remplacé, cela entraînait l'ouverture d'une nouvelle page d'index pour chacun des nouveaux lots créés à la suite de cette opération. Cette nouvelle page portait une indication concernant la concordance du lot sur lequel le titre de propriété s'exerçait auparavant. Cela permet encore aujourd'hui d'obtenir les informations nécessaires pour effectuer une recherche chronologique ou à rebours. À partir de ce moment, les inscriptions subséquentes, relatives à l'immeuble identifié par le nouveau lot, s'effectuaient sur la page d'index créée.

Sous cette forme, la création du cadastre représentait une avancée importante par rapport au registre nominatif, mais il n'en demeurait pas moins qu'au fil du temps quelques difficultés ont fait leur apparition :

- Il était parfois difficile d'effectuer la chaîne de titres pour la bonne parcelle de terrain, car plusieurs parties du même lot pouvaient faire l'objet d'une vente sans avoir été subdivisées ou remplacées. Les index pouvaient donc concerner plusieurs propriétaires différents, chacun détenant une partie du lot;
- Il était devenu incomplet, car pas moins de 850 000 immeubles n'étaient pas immatriculés distinctement au cadastre. Cette situation découlait du fait que le législateur n'obligeait pas les propriétaires à faire immatriculer au cadastre les parties de leurs propriétés dont ils voulaient se départir avant de procéder;
- Il était devenu imparfait, car 750 000 lots déjà représentés au cadastre contenaient des anomalies. Celles-ci pouvaient prendre la forme d'inexactitudes ou d'incohérences qui influaient sur les mesures ou la superficie indiquées sur le plan.

Pour pallier ces lacunes, une réforme du cadastre a débuté en 1992. L'objectif poursuivi était de représenter fidèlement sur un plan informatisé les quelque 3,8 millions d'immeubles privés dénombrés sur le territoire.

Quand un lot a fait l'objet de la rénovation cadastrale, son ancienne désignation est remplacée par un numéro unique et supérieur à 1 000 000 faisant partie du Cadastre du Québec. Dès qu'un lot est rénové, une nouvelle page d'index des immeubles est également créée et, à partir de ce moment, les nouvelles inscriptions y sont saisies selon le même principe déjà établi.

Le cadastre est donc en constante évolution, au bénéfice de la population. Malgré ces transformations, le système de concordance mis en place permet de suivre un immeuble à travers ces changements grâce au Registre foncier.

### [Le Registre foncier du Québec](#)

La publicité des droits s'effectue, tout d'abord, par la présentation d'un document qui contient un droit soumis ou admis à la publicité foncière

Selon la nature du droit à publier, une inscription sera générée sur l'un des différents registres qui composent le Registre foncier du Québec.

### **Voici une liste non exhaustive de certains de ces registres**

<b>Nom du registre</b>	<b>Contenu</b>
Index des immeubles	L'index des immeubles, dont la description détaillée suivra, est celui qui est le plus couramment utilisé.
Index des noms/zonage agricole	Le registre de l'index des noms contient les inscriptions d'actes juridiques qui ne peuvent figurer dans l'un ou l'autre des trois registres suivants : l'index des immeubles, le registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État ou le registre des réseaux des services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré.
Registre des mentions	Comme on ne peut plus inscrire de mentions en marge d'un document qui initialement était sur papier, ou en marge d'un document transmis électroniquement, un espace est réservé à cette fin dans l'entête de chaque document, dans une marge virtuelle. Légalement, cette marge virtuelle est nommée registre des mentions.
Registre des droits réels d'exploitation des ressources de l'État	Ce registre, qui regroupe notamment les inscriptions d'actes juridiques qui concernent les droits réels d'exploitation, existe depuis 1994. Il est la continuité du registre minier et il est complété par le répertoire des titulaires de droits réels.

L'index des immeubles est celui qui est le plus couramment utilisé. Il contient toutes les inscriptions des droits publiés, notamment les actes de transfert de propriété ainsi que les charges, telles que les hypothèques ou servitudes affectant cet immeuble. Cet index est constitué d'une fiche immobilière associée à chaque lot indiqué sur le plan cadastral.

Circonscription foncière :	Saint-Hyacinthe	<b>Dates de mise à jour du Registre</b>	
Cadastre :	Cadastre du Québec	Droits :	2020-09-22 13:43
Lot :	1 295 540	Radiations :	2020-09-22 13:43
Date d'établissement :	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre		
Plan :	<a href="#">Liste des plans</a>		
Concordance :			

Date de présentation	Numéro d'inscription	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
2015-11-23	<a href="#">22 017 975</a>	Avis d'administration du curateur public	Curateur public	Curateur public			
2016-04-22	<a href="#">22 018 032</a>	Préavis vente défaut de paiement impôt foncier	Ville Propriétaire	Ville de St-Hyacinthe Fontaine, Mariève			
2016-06-06	<a href="#">22 018 063</a>	Vente	Vendeur Acheteur	9191-7815 QUÉBEC INC. CARBONNEAU, François	215 000,00 \$		
2017-06-13	<a href="#">22 018 303</a>	Vente	Vendeur Acquéreur	6963218 CANADA INC. 9326-8191 QUÉBEC INC.	1 110 000,00 \$		
2018-03-13	<a href="#">22 018 416</a>	Préavis vente défaut de paiement impôt foncier	Demandeur Débiteur	Ville de Laval Fontaine, Julie			
2018-03-13	<a href="#">22 018 421</a>	Vente	Vendeur Acquéreur	EVERETT SOLOMON, Heather TRIFONOV, Milen Georgiev BOZHILOVA TRIFONOVA, Dimitrinka	190 000,00 \$		
2018-11-15	<a href="#">22 018 527</a>	Vente	Vendeur Acquéreur	Caillou, Fred Laroche, Delima Laroche, Arthur	800 000,00 \$		

La consultation de l'index des immeubles permet notamment de trouver plusieurs informations pertinentes à connaître avant de procéder à l'achat ou à la vente d'une propriété, telles que le prix de vente antérieur, les servitudes ou l'hypothèque sur l'immeuble.

Les différents registres ont chacun leur fonction et sont indispensables à la diffusion, à l'intégrité, à la pérennité et à la sécurité de l'information foncière. Le site Web du Registre foncier du Québec permet, autant aux citoyens qu'aux professionnels du droit immobilier, d'accéder à ces informations :

[www.registrefoncier.gouv.qc.ca](http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca).