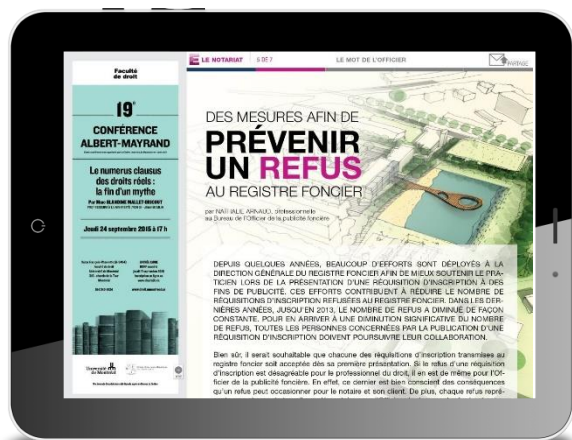


SECTION  
**LE NOTARIAT**



**ENTRACTE**  
Le magazine numérique de la Chambre des notaires



**LE MOT DE L'OFFICIER**

## **DES MESURES AFIN DE PRÉVENIR UN REFUS AU REGISTRE FONCIER**

par Nathalie Arnaud, professionnelle au Bureau de l'Officier de la publicité foncière

**Depuis quelques années, beaucoup d'efforts sont déployés à la Direction générale du Registre foncier afin de mieux soutenir le praticien lors de la présentation d'une réquisition d'inscription à des fins de publicité. Ces efforts contribuent à réduire le nombre de réquisitions d'inscription refusées au registre foncier. Dans les dernières années, jusqu'en 2013, le nombre de refus a diminué de façon constante. Pour en arriver à une diminution significative du nombre de refus, toutes les personnes concernées par la publication d'une réquisition d'inscription doivent poursuivre leur collaboration.**

Bien sûr, il serait souhaitable que chacune des réquisitions d'inscription transmises au registre foncier soit acceptée dès sa première présentation. Si le refus d'une réquisition d'inscription est désagréable pour le professionnel du droit, il en est de même pour l'Officier de la publicité foncière. En effet, ce dernier est bien conscient des conséquences qu'un refus peut occasionner pour le notaire et son client. De plus, chaque refus représente une charge de travail supplémentaire pour l'Officier : le document refusé est acheminé systématiquement vers un contrôle de qualité, puis traité une troisième fois lorsqu'il est présenté à nouveau par le professionnel.

L'Officier a la responsabilité de préserver l'intégrité, la fiabilité et la crédibilité des informations contenues dans le registre foncier, qui reposent notamment sur la qualité des actes publiés. C'est pourquoi il analyse rigoureusement le document présenté. Si la réquisition d'inscription doit être refusée, l'Officier motive sa décision en s'appuyant sur une assise légale ou réglementaire liée aux règles de publicité. Il s'assure également de préciser l'ensemble des motifs afin d'éviter un deuxième refus. C'est notamment cette rigueur qui fait que le système de publicité est d'une qualité exceptionnelle au Québec.

### **LE SERVICE EN LIGNE DE RÉQUISITION D'INSCRIPTION: UN ALLIÉ DE TAILLE POUR ÉVITER CERTAINS ÉCUEILS**

Tout d'abord, il faut mentionner que le service en ligne de réquisition d'inscription (SLRI) contribue à prévenir certains refus. En effet, grâce à ses validations en temps réel, le SLRI détecte des erreurs qui auraient entraîné un refus ; ainsi, si le numéro de lot saisi ne correspond à aucun lot existant et actif, un message d'avertissement s'affiche à l'écran. Le requérant peut alors effectuer les vérifications et les corrections nécessaires, avant de présenter le document visé au registre foncier, ce qui lui évite un refus.

### **LA COMPRÉHENSION DE LA RÈGLE DE PUBLICITÉ EST ESSENTIELLE**

Il faut souligner également qu'une bonne collaboration entre le professionnel du droit, le personnel du Centre de relation avec la clientèle de l'information foncière et les officiers dans les centres d'admissibilité et d'inscription permet de prévenir ou de comprendre certains refus. Les échanges entre tous ces intervenants favorisent la compréhension mutuelle des obligations de chacun, dans une perspective d'amélioration continue. C'est d'ailleurs dans cet esprit que le Bureau de l'Officier de la publicité foncière a révisé récemment tous les motifs de refus, dont les libellés, afin que ceux-ci soient plus précis et mieux compris par toutes les personnes concernées.

### **LA VIGILANCE EST DE MISE AVANT DE PRÉSENTER UNE RÉQUISITION D'INSCRIPTION**

Une révision sommaire du document par le requérant, avant sa présentation au registre foncier, permet aussi d'éviter quelques mauvaises surprises. En fait, une grande partie des refus est attribuable à de simples omissions ou à des erreurs d'inattention commises par le professionnel du droit, comme le démontre le tableau ci-dessous.

À titre informatif et aux fins de sensibilisation, voici une liste des principales causes qui amènent l'Officier à refuser une réquisition d'inscription de droits<sup>1</sup> :

MOTIF DE REFUS	PROPORTION DES REFUS
La réquisition d'inscription ou le document qui l'accompagne doivent être certifiés conformes (art. 2815 C.c.Q.).	9,93 %
La réquisition d'inscription présentée sur support papier doit être accompagnée d'un bordereau d'inscription (art. 2982 al. 3 C.c.Q.).	7,15 %
La désignation de l'immeuble mentionnée dans la réquisition diffère en lettres et en chiffres (art. 3010 C.c.Q.).	5,72 %
Le lot mentionné dans la réquisition est inexistant (art. 3033 C.c.Q.). Le lot mentionné dans la réquisition est inactif (art. 3033 C.c.Q.).	5,67 % <sup>2</sup>
Les mentions de la déclaration de transmission requises en vertu de l'article 2999 du Code civil du Québec sont incomplètes.	4,09 %
La désignation de l'immeuble est absente (art. 2981, 3036 et suivants C.c.Q.). La désignation de l'immeuble est incomplète (art. 2981, 3036 et suivants C.c.Q.).	3,94 %
Les signatures originales (manuscrites ou numériques) sont requises (art. 2826 et 2984 C.c.Q. et art. 37 al. 2 et 41 al. 1 Règlement sur la publicité foncière).	3,50 %
Le numéro de la minute est absent (art. 52 Loi sur le notariat ou art. 52 (k) Loi sur les arpenteurs-géomètres).	2,80 %
La réquisition doit être présentée dans une autre circonscription foncière (art. 2982 al. 1 C.c.Q.).	2,22 %

<p>La réquisition d'inscription d'un transfert doit contenir les mentions requises en vertu des articles 2 et 9 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (art. 1 et 9.2 Loi concernant les droits sur les mutations immobilières).</p>	<p>2,22 %</p>
--	---------------

À la lumière de ces informations, on remarque qu'il est important de toujours redoubler de vigilance avant de présenter une réquisition d'inscription au registre foncier.

Bien que le pourcentage de refus demeure très faible compte tenu du nombre de réquisitions traitées et que celui-ci s'est amélioré constamment jusqu'en 2013, il n'en demeure pas moins que chaque refus en est un de trop. Il est donc nécessaire que toutes les personnes concernées, tant le personnel du registre foncier que le praticien lui-même, s'investissent et collaborent. Ensemble, elles visent le même objectif, soit que chaque réquisition d'inscription soit publiée dès sa première présentation au registre foncier.

1 Le tableau a été réalisé à partir des données de l'année financière 2014-2015.

2 Ces deux motifs figurent dans la liste en raison du fait que l'obligation légale d'utiliser le SLRI est entrée en vigueur le 18 septembre 2014, soit au milieu de l'année financière 2014-2015. Ces motifs ont justifié peu de refus par la suite.