

LE MOT DE L'OFFICIER

L'inscription des natures de droit sur les registres

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

L'officier de la publicité foncière doit suivre certaines règles au moment de l'inscription d'un document publié au registre foncier. Voici un bref rappel des dispositions législatives qui balisent l'inscription des natures de droit sur les registres.

Les règles entourant l'inscription effectuée par l'officier

Tout d'abord, l'article 2934.1 du Code civil du Québec établit les balises visant l'inscription qui doit être faite sur le registre :

Article 2934.1. L'inscription des droits sur le registre foncier consiste à indiquer sommairement la nature du document présenté à l'officier de la publicité des droits et à faire référence à la réquisition en vertu de laquelle elle est faite.

Cette inscription ne vaut que pour les droits soumis ou admis à la publicité qui sont mentionnés dans la réquisition ou, lorsque celle-ci prend la forme d'un sommaire, dans le document qui l'accompagne.

Cette disposition est complétée par l'article 58 du Règlement sur la publicité foncière :

58. L'inscription de tout document comprend l'indication de sa nature, au long ou en abrégé.

À la lumière des règles édictées dans ces deux articles, l'officier n'est pas tenu d'indiquer la nature de tous les droits contenus dans la réquisition. Il est donc fréquent et légitime qu'un droit valablement constitué dans l'acte n'apparaisse pas sur une ligne distincte au moment de la consultation du registre. C'est notamment le cas lorsqu'il s'agit d'un droit accessoire ou ayant un lien quelconque avec la nature principale de l'acte, particulièrement lorsque ce droit s'exerce sur les mêmes biens visés.

Aucune erreur ou omission de la part de l'officier

Si le document a été dûment inscrit sur tous les biens visés avec une indication de la nature et du numéro d'inscription, l'officier de la publicité foncière a alors accompli ses obligations légales. Une demande de correction qui aurait comme unique but de faire inscrire systématiquement sur le registre toutes les autres natures de droit serait donc irrecevable, puisqu'aucune erreur ou omission n'a été commise par l'officier. En effet, tous les droits sont réputés publiés par la seule indication de la nature principale du document inscrit. C'est le cas notamment de l'avis de désignation du liquidateur contenu dans une déclaration de transmission, de la convention d'indivision comprise dans une vente ou d'une clause de consentement à modification cadastrale insérée dans une hypothèque.

En conclusion, il faut rappeler que le fondement du système de publicité foncière repose sur la publication des documents dans lesquels des droits admis ou soumis à la publicité foncière ont été constitués. Par conséquent, le fait d'inscrire un acte sur tous les biens visés implique que cette inscription vaut pour l'ensemble des droits admis ou soumis à la publicité foncière, sans avoir besoin d'ajouter une indication supplémentaire sur le registre.