

Mémoire portant sur le
Projet de loi n° 35
Loi modifiant le Code civil en matière d'état civil,
de successions et de publicité des droits

Commission des institutions
Consultations particulières et auditions publiques
23 mai 2013

François Brochu, LL.D., notaire
Professeur titulaire



UNIVERSITÉ
LAVAL

Faculté de droit

NOTICE BIOGRAPHIQUE



François BROCHU

Professeur titulaire à la Faculté de droit et au
Département des sciences géomatiques de
l'Université Laval

Notaire

Directeur de la *Revue du Notariat*

Formation

- Doctorat en droit, Université d'Aix-Marseille III (1997)
- D.E.A. de droit privé, Université d'Aix-Marseille III (1992)
- Maîtrise en droit, Université Laval (1991)
- Diplôme de droit notarial, Université Laval (1988) ; membre de la Chambre des notaires du Québec depuis 1988
- Baccalauréat en droit, Université Laval (1987)

Principaux domaines d'enseignement et de recherche

- Publicité des droits
- Droit immobilier
- Cadastre

Consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 35

Loi modifiant le Code civil en matière d'état civil, de successions et de publicité des droits

MISE EN CONTEXTE

Le ministre de la Justice, Procureur général et Notaire général du Québec, monsieur Bertrand St-Arnaud, a déposé à l'Assemblée nationale, le 17 avril 2013, un projet de *Loi modifiant le Code civil en matière d'état civil, de successions et de publicité des droits*. Ce projet de loi a notamment pour objectif de régler un certain nombre de problèmes d'application du Code civil, soulevés depuis plusieurs années, qui ont trait aux règles de la publicité des droits.

Je suis très reconnaissant aux membres de la Commission des institutions de me donner l'opportunité de commenter le projet de loi 35. Il s'agit d'un projet qui comble un certain nombre de lacunes, bien connues de la communauté juridique, dont j'ai pris connaissance avec grand intérêt.

Comme la publicité foncière constitue l'un de mes principaux domaines d'enseignement et de recherche, je me permettrai de ne commenter que ce volet du projet de loi et de passer sous silence les dispositions touchant l'état civil et les successions.

INTRODUCTION

La professeure Michelle Gobert, de l'Université Paris II, a déjà qualifié la publicité foncière française de « mal aimée »¹. On pourrait dire la même chose, aujourd'hui, du système québécois de publicité des droits.

Intitulé « De la publicité des droits », le livre 9 du *Code civil du Québec*, auquel le projet de loi 35 vise à apporter quelques modifications, est perçu comme étant très technique, voire rébarbatif, par bon nombre de juristes. Quant à la population québécoise, elle est peu consciente du fait que le système de publicité foncière, mis en place au XIX^e siècle, a largement contribué à conférer aux immeubles la valeur économique qu'ils connaissent aujourd'hui. En fournissant des informations sur lesquelles s'appuient, notamment, les acquéreurs² et les créanciers hypothécaires pour évaluer la validité d'un titre de propriété, le registre foncier favorise la sécurité des transactions et l'exploitation de la valeur économique des immeubles. Personne, à titre d'exemple, ne serait intéressé à acquérir un immeuble s'il n'existait aucun moyen de vérifier que la personne qui s'en prétend propriétaire dispose d'un titre de propriété valable. Le système de publicité foncière revêt donc une importance capitale, quoique méconnue des non-spécialistes³, qui le situe au cœur de la mission de l'État.

Le législateur s'aventure rarement à apporter des modifications ou des ajustements aux règles du Code civil sur la publicité foncière. Il y a donc lieu de se réjouir du fait que plusieurs suggestions exprimées, entre autres, par des universitaires aient été prises en considération par le législateur et figurent dans le projet de loi 35. Doit-on s'inquiéter, en revanche, que certaines demandes formulées dans le but d'améliorer la sécurité des transactions immobilières et la protection du public n'aient pas été retenues par le législateur? Peut-on espérer que le projet de loi 35, conçu pour répondre à des impératifs urgents d'automatisation et de rationalisation de certains modes de fonctionnement, soit

¹ Michelle GOBERT, « La publicité foncière française, cette mal aimée », dans *Études offertes à Jacques Flour*, Paris, Répertoire du notariat Defrénois, 1979, 207.

² En 2012, 197 594 actes de vente ont été reçus devant notaire et publiés au registre foncier, tandis que 1 041 actes de vente ont été conclus par actes sous seing privé.

³ Les notaires et les avocats, principaux utilisateurs du système de publicité foncière, consultent le registre foncier pour répondre aux besoins de sécurité de leurs clients (vendeurs, acquéreurs, créanciers hypothécaires, etc.).

très bientôt suivi, une fois adopté, par la présentation d'un nouveau projet qui s'attaquerait aux problèmes qui subsistent en matière publicité des droits au Québec?

Mes commentaires porteront, d'abord, sur les dispositions du projet de loi 35 relatives à la publicité des droits. Disons, d'emblée, que les articles du projet de loi qui visent à améliorer les règles relatives à la publicité des droits sont tous pertinents, mais que certains d'entre eux gagneraient à être retouchés. J'identifierai, ensuite, quelques problèmes, depuis longtemps identifiés par la communauté juridique, auxquels le projet de loi 35 n'apporte aucune solution et qui mériteraient d'être résolus, dès que possible, par le législateur.

1. LES PROBLÈMES QU'ENTEND RÉGLER LE PROJET DE LOI 35 EN MATIÈRE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Les problèmes relatifs à la publicité foncière auxquels s'attaque le projet de loi 35 peuvent être divisés en cinq rubriques :

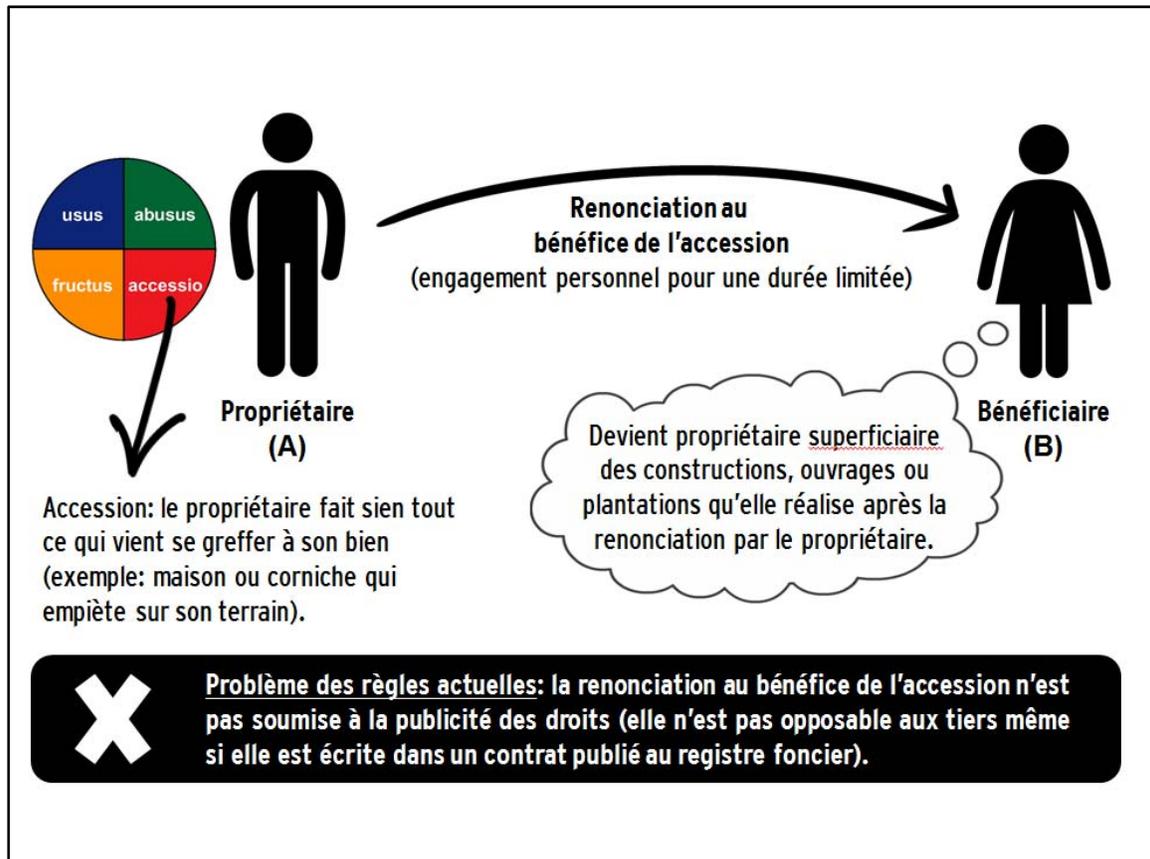
- La propriété superficière (1.1)
- Les obligations de faire rattachées à une servitude (1.2)
- Les modes de présentation des réquisitions d'inscription (1.3)
- L'attestation des sommaires et des avis notariés (1.4)
- L'épuration du registre foncier par la radiation d'office (1.5)

1.1 La propriété superficière

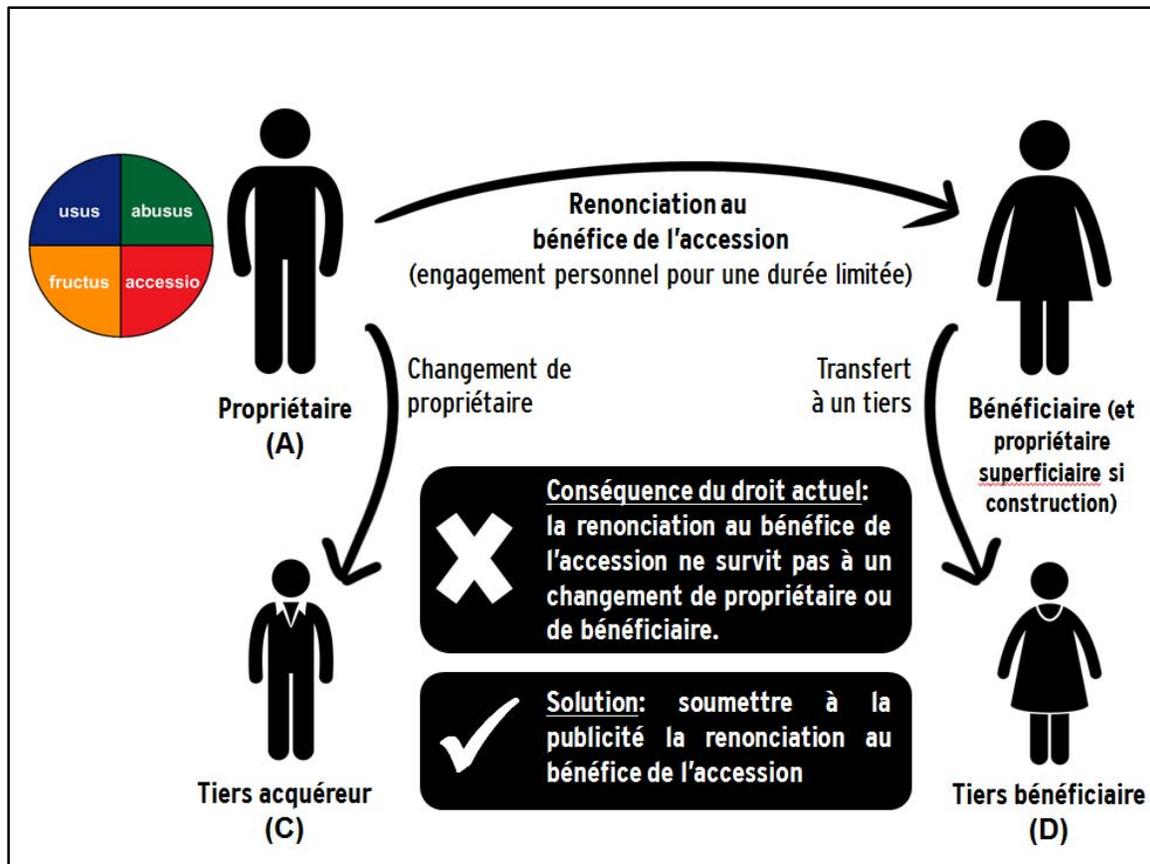
L'article 27 du projet de loi entend modifier l'article 1110 du Code civil afin d'y ajouter un alinéa dont l'objectif consiste à rendre opposable aux tiers la « renonciation au bénéfice de l'accession ».

Comme le montre la figure ci-dessous, la « renonciation au bénéfice de l'accession » est l'engagement que prend le propriétaire d'un terrain envers une autre personne, pendant un certain temps, de ne pas faire jouer le principe de l'accession si cette personne en vient à faire une construction, un ouvrage ou une plantation sur le terrain. En vertu du principe de l'accession, le propriétaire d'un fonds devient automatiquement propriétaire de tout ce qui vient s'y greffer, y compris les constructions, ouvrages ou plantations faits par un tiers. Or, il existe de nombreux cas pour lesquels il n'est pas souhaitable que le propriétaire d'un terrain devienne propriétaire de ce qui s'y greffe. Pensons, par exemple, aux poteaux d'Hydro-Québec situés sur mon terrain ou à la corniche de la maison du voisin qui empiète sur mon fonds. À la suite d'une renonciation au bénéfice de l'accession, la personne qui érige une construction, un ouvrage ou une plantation en devient pleinement propriétaire. Il s'agit d'une « propriété superficière » qui crée un voisinage sur un plan vertical : des personnes sont pleinement propriétaires d'immeubles

(comme des poteaux, des stationnements souterrains, des éoliennes, des gazoducs, des chalets) situés au-dessus ou en-dessous du terrain de quelqu'un d'autre.



À l'heure actuelle, la renonciation au bénéfice de l'accession n'est pas opposable aux tiers, même si elle est inscrite dans un contrat publié au registre foncier. En effet, la renonciation est un droit personnel qui ne fait pas partie des droits soumis ou admis à la publicité foncière. Il en résulte que l'engagement, pris par un propriétaire envers un voisin, de renoncer au bénéfice de l'accession n'est pas transmissible en cas de changement de propriétaire. L'acquéreur du terrain deviendra automatiquement propriétaire des constructions, des ouvrages ou des plantations faits par le voisin. Autrement dit, la renonciation au bénéfice de l'accession n'est pas opposable aux tiers.



1.1.1 Solution proposée par le législateur

La solution proposée par le législateur pour régler le problème de l'absence d'opposabilité des « renoncations au bénéfice de l'accession » consiste à modifier l'article 1110 C.c.Q. en ajoutant un alinéa qui se lirait comme suit : « la renonciation au bénéfice de l'accession est admise à la publicité des droits ».

Cette modification ne réglera malheureusement pas le problème. Des bonifications me paraissent essentielles pour atteindre l'objectif fixé par le législateur.

1.1.2 Propositions de bonification

Le fait « d'admettre » la renonciation au bénéfice de l'accession à la publicité des droits rend la publication facultative. Un droit « admis » à la publicité est un droit qui est opposable aux tiers, peu importe qu'il soit publié ou non. Le législateur limite, à l'article

2940, les droits admis à la publicité aux transferts d'autorité relatifs à des immeubles par le gouvernement du Québec en faveur du gouvernement du Canada, et inversement.

Pour que l'article 27 du projet de loi puisse rencontrer l'objectif que le législateur s'est fixé, il faudrait plutôt prévoir que la renonciation au bénéfice de l'accession est « **soumise** » à la publicité des droits. En effet, un droit soumis à la publicité est un droit qui doit être publié pour pouvoir être opposable aux tiers.

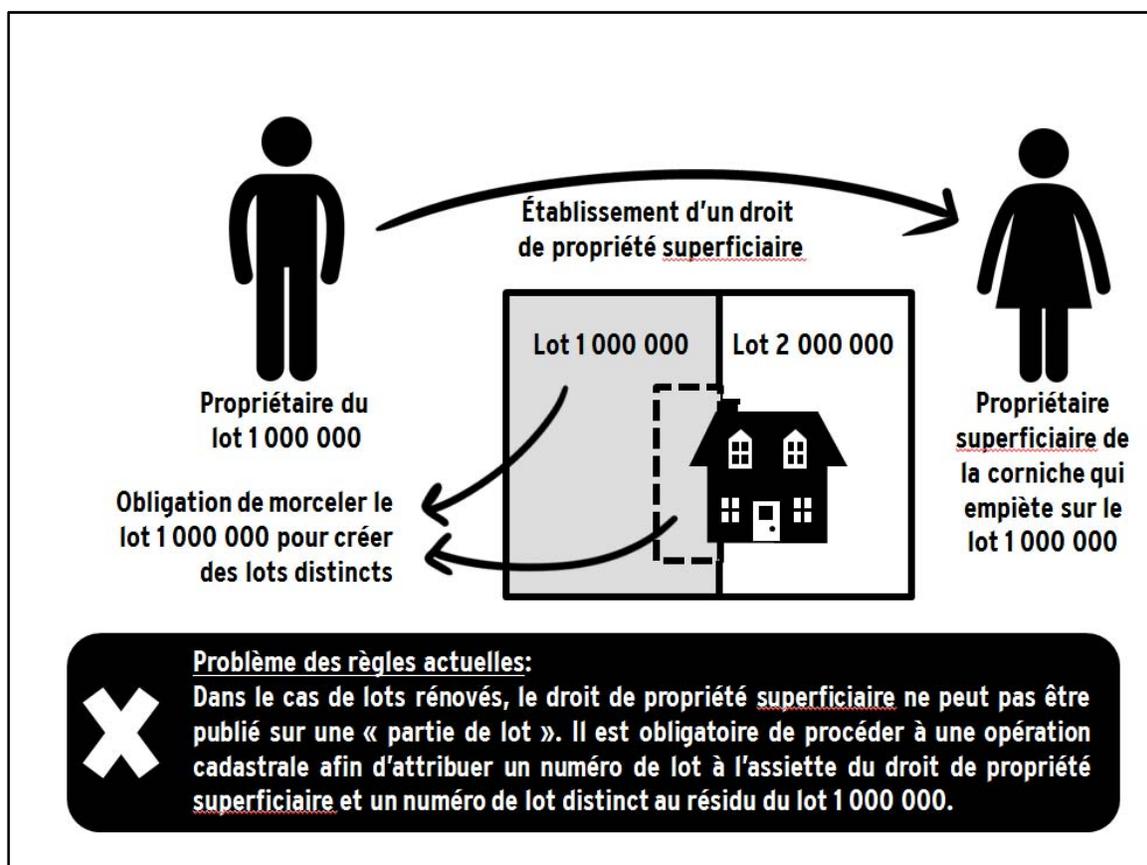
Toujours dans le but de corriger efficacement le problème identifié par le législateur, il y aurait lieu d'indiquer clairement, dans le deuxième alinéa de l'article 1110 C.c.Q. qu'entend modifier l'article 27 du projet de loi, que la renonciation au bénéfice de l'accession sera « **publiée contre le tréfonds** ». Cette précision permettrait d'éviter que la renonciation soit publiée au « registre des droits personnels et réels mobiliers », où elle serait difficile à retracer, plutôt qu'au registre foncier.

Il serait nécessaire, enfin, de prévoir un nouvel article dans la section du Code civil intitulée « De certaines règles d'inscription » (art. 2996 à 3006 C.c.Q.) afin de permettre à l'officier de la publicité des droits de refuser des demandes d'inscriptions imprécises. Pour qu'une « renonciation au bénéfice de l'accession » puisse être publiée, il nous apparaît important d'exiger qu'elle ait été **consentie expressément** (à défaut de quoi il sera impossible pour l'officier de la publicité des droits de deviner s'il existe une renonciation véritable au bénéfice de l'accession) et que la **durée pour laquelle la renonciation a été prévue** soit indiquée dans la réquisition d'inscription. Ces exigences trouveraient leur place dans un nouvel article 2999.2.

1.1.3 Nécessité d'aller plus loin en matière de propriété superficielle

Le fait de soumettre la « renonciation au bénéfice de l'accession » à la publicité des droits aura pour avantage de rendre cette obligation personnelle opposable aux tiers. Il ne faut cependant pas confondre la publicité de la « renonciation au bénéfice de l'accession » avec celle du droit de « propriété superficielle » qui prendra naissance uniquement à compter du moment où la personne qui bénéficie de la renonciation érigera une construction ou un ouvrage sur le terrain du renonçant.

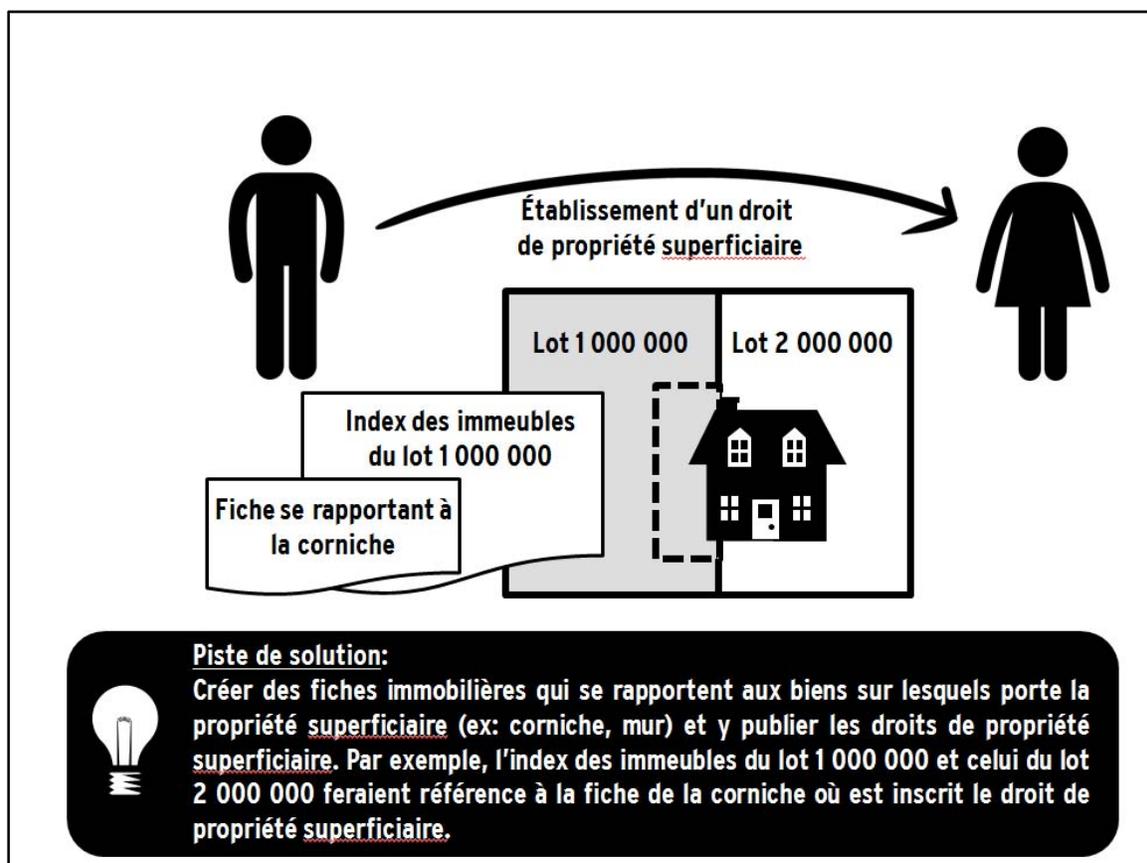
Dans l'état actuel du droit, la publication d'un droit de propriété superficière n'est pas possible sur un lot qui a fait l'objet d'une rénovation cadastrale, à moins de procéder à une coûteuse opération cadastrale qui attribuera un numéro de lot à l'immeuble sur lequel porte la propriété superficière (par exemple : un poteau, une corniche, un chalet, un mur, une gouttière) et un numéro de lot distinct au terrain sur lequel se trouve la propriété superficière.



À défaut d'opération cadastrale, le droit de propriété superficière portant, par exemple, sur une corniche, une gouttière ou un chalet ne pourra pas être publié. Comme il existe des milliers de cas d'empiètement au Québec, il serait urgent de prévoir une façon de remédier à cette difficulté qui empêche de rendre des droits de propriété superficière opposables aux tiers.

L'une des pistes de solution (il peut en exister d'autres) pourrait consister à créer des fiches immobilières complémentaires au registre foncier. Ces fiches complémentaires feraient référence au bien sur lequel porte le droit de propriété superficière au lieu de

faire référence à un numéro de lot. Il deviendrait ainsi facile pour l'acquéreur d'un fonds de prendre connaissance du fait qu'il est assujéti à un droit de propriété superficière. De plus, l'intégrité du cadastre rénové serait préservée.



1.2 Les obligations de faire rattachées à une servitude

L'article 28 du projet de loi modifie l'article 1178 pour permettre la publication des obligations qui se rattachent à une servitude. De plus, l'article 42 propose une règle de droit transitoire.

1.2.1 Solution proposée par le législateur

Actuellement, les obligations de faire qui se rattachent à une servitude, par exemple l'obligation d'entretien d'un chemin assumée par le propriétaire du fonds servant, ne sont pas obligatoirement indiquées au registre foncier. Il peut en résulter des conflits lorsque

la personne qui a consenti une servitude de passage revend son terrain à un tiers qui ignore l'existence de l'obligation que le vendeur avait prise à sa charge.

1.2.2 Propositions de bonification

Il m'apparaît important de compléter la modification que le législateur entend apporter à l'article 1178 par une modification de l'article 1182 qui préciserait que les mutations de propriété du fonds servant ou du fonds dominant ne portent pas atteinte à la servitude et, le cas échéant, à l'obligation accessoire de faire qui se rattache au fonds servant. En d'autres mots, l'article 1182 gagnerait à être modifié afin de mettre en évidence le fait que les obligations accessoires de faire suivent le fonds servant en quelques mains qu'il passe.

Enfin, la règle de droit transitoire prévue à l'article 42 du projet de loi crée une ambiguïté qu'il serait prudent d'éliminer. L'expression « est considéré avoir été valablement publié », qui se trouve dans la version actuelle de l'article 42, n'est pas claire. Crée-t-elle une présomption simple? Une présomption irréfragable? Il sera souhaitable de remplacer cette expression par « est **réputé** avoir été valablement publié ». L'expression « est réputé » est définie par le législateur à l'article 2847, al. 2 C.c.Q. et elle donne naissance à une présomption absolue, c'est-à-dire une présomption qu'on ne peut renverser par une preuve contraire.

1.3 Les modes de présentation des réquisitions d'inscription

Les articles 29 et 30 du projet de loi ont pour but de formaliser la mise en place d'un « service en ligne de réquisitions d'inscription » qui aura pour effet de rationaliser et d'automatiser le processus d'inscription au registre foncier. Il s'agit sans doute, du point de vue de la direction générale du Registre foncier, de l'un des aspects les plus importants du projet de loi.

La seule difficulté que pose, à mon avis, l'article 30 porte sur l'obligation de « documenter » le transfert d'un document papier sur un support informatique comme

l'exige la *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information*⁴ et, surtout, sur la matière de « conserver adéquatement » cette documentation. Un règlement viendra-t-il préciser ce que l'article 2982.1 C.c.Q., introduit par l'article 30 du projet de loi, entend par une « conservation adéquate »?

1.4 Les attestations des sommaires et des avis notariés

Les articles 31 et 32 du projet de loi ne posent pas de problème. Ils visent à reconnaître la valeur de la signature d'un notaire sur un sommaire ou sur un avis rédigé sous forme authentique et qui est présenté pour inscription au registre foncier. La signature du notaire sur un acte authentique fait preuve, en vertu de la *Loi sur le notariat*, du fait que le notaire a vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties et que le document traduit la volonté qu'elles ont exprimée. Les modifications proposées feront en sorte que le notaire n'aura pas besoin de préciser que le contenu du sommaire ou de l'avis rédigé sous forme authentique est exact.

1.5 L'épuration du registre foncier

Les articles 35, 36 et 41 ont pour but de favoriser la radiation d'office des inscriptions d'avis d'adresse qui n'ont plus d'utilité. À l'heure actuelle, l'officier de la publicité des droits doit informer toute personne ayant publié un avis d'adresse, y compris lorsque l'avis d'adresse a été inscrit par une personne qui n'a plus d'intérêt dans un immeuble (par exemple, un indivisaire qui a cédé sa part à un tiers et qui a négligé de requérir la radiation de son avis d'adresse). Cela engendre des coûts considérables.

1.5.1 Solution proposée par le législateur

La solution proposée par le législateur, qui consiste à épurer le registre foncier en radiant d'office toute réquisition d'avis d'adresse devenue inutile, facilitera certainement le travail de l'officier de la publicité des droits. Des économies substantielles seront réalisées par la direction générale du Registre foncier. En revanche, les autres utilisateurs

⁴ R.L.R.Q., c. C-1.1, art. 17.

du registre foncier n'y gagneront rien alors qu'une épuration portant sur d'autres types d'inscriptions tout aussi inutiles leur serait profitable.

1.5.2 Nécessité d'aller plus loin en matière d'épuration du registre foncier

Il est de notoriété publique que le registre foncier conserve trop. Bon nombre d'actes et de préavis, qui n'ont plus de raison d'être parce qu'ils sont éteints, demeurent inscrits à l'index des immeubles. Les faire radier entraîne des coûts jugés inutiles par bon nombre de juristes puisqu'aucun droit ne se rattache à ces inscriptions. D'autres professionnels du droit, plus rares, préfèrent ne pas prendre de risque et sont prêts à payer pour épurer ou désencombrer le registre foncier.

Dans le but de faciliter la consultation du registre foncier et d'y faire disparaître les droits qui, à leur face même, sont devenus inutiles (hypothèques publiées depuis plus de 30 ans et dont l'inscription n'a pas été renouvelée, préavis d'exercice d'un droit hypothécaire se rapportant à une hypothèque radiée, etc.), il y aurait lieu de favoriser la gratuité des demandes de radiation d'inscription de droits accessoires éteints à la suite de la radiation d'un droit principal dont ils découlent.

2. LES PROBLÈMES QUI SUBSISTENT EN MATIÈRE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE ET AUXQUELS LE LÉGISLATEUR DEVRAIT S'ATTAQUER

Je me suis permis d'identifier, dans les sections 1.1.3 (nécessité d'aller plus loin en matière de propriété superficière) et 1.5.2 (nécessité d'aller plus loin en matière d'épuration du registre foncier), quelques problèmes importants que ne règle pas le projet de loi 35. Il en existe d'autres qui, comme ceux recensés précédemment, mériteraient d'être corrigés dès que possible. Il s'agit de problèmes connus qui constituent un frein important à la preuve et à l'opposabilité des droits de propriété. Comme il n'en est pas question dans le projet de loi 35, je me limiterai à exposer ces problèmes de la manière la plus succincte possible à l'aide de figures. J'esquisserai également des pistes de solutions qui contribueraient à accroître la confiance de la population envers le registre foncier et à améliorer la sécurité qui en découle.

2.1 La preuve du droit de propriété

Contrairement à certains pays comme l’Australie, l’Allemagne et la Nouvelle-Zélande, l’inscription d’un contrat au registre foncier n’a pas pour effet de prouver l’existence des droits qui y sont mentionnés. En d’autres mots, les feuillets de l’index des immeubles qui composent le registre foncier se limitent à dresser la liste des contrats portant sur un immeuble, de manière à ce qu’ils puissent être connus des tiers, sans conférer de force probante à leur contenu⁵. La publicité foncière ne crée qu’une présomption simple de l’existence d’un droit. La personne qui, à première vue, apparaît propriétaire à l’index des immeubles ne l’est donc pas forcément. En effet, une chaîne de titres possède la force de son maillon le plus faible. Pour garantir que le titre du propriétaire apparent est valable, il est nécessaire d’examiner le titre de tous ses auteurs, c’est-à-dire le titre de tous les propriétaires antérieurs, afin de s’assurer que ces titres sont tous exempts d’irrégularités.

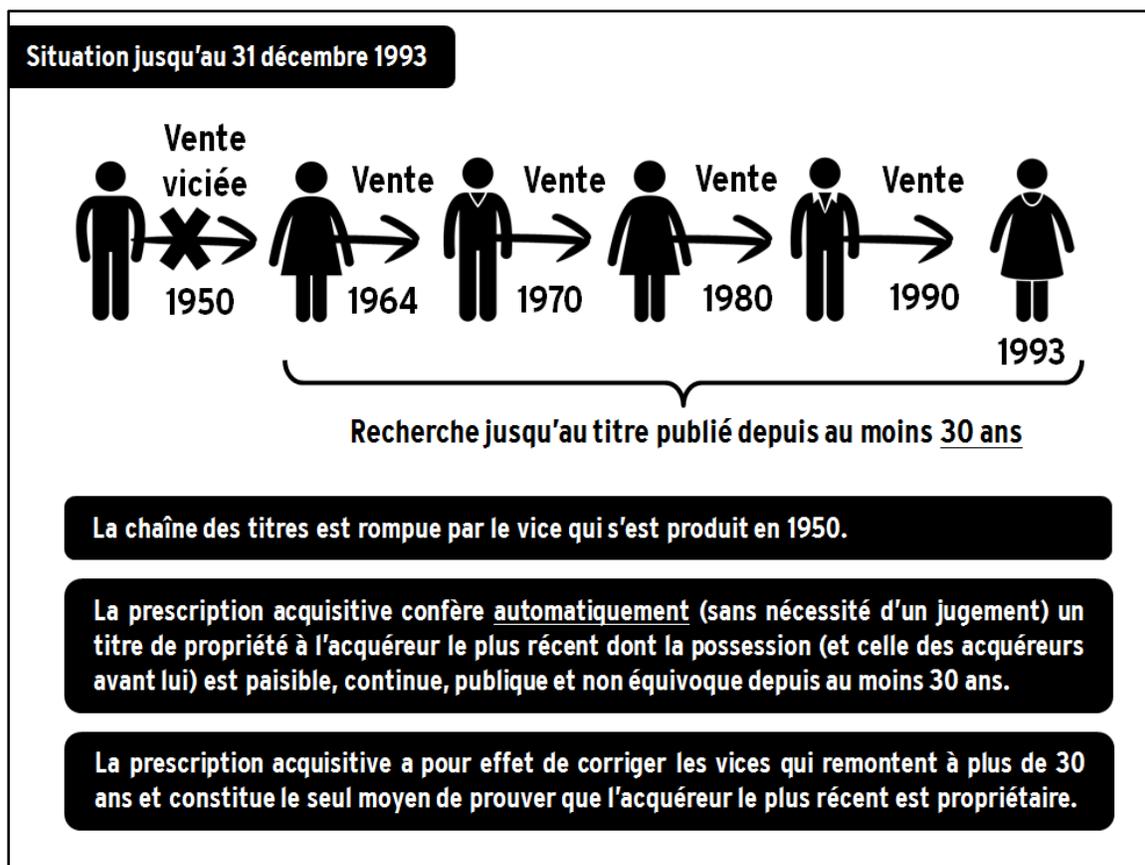
Date de présentation d'inscription	Numéro d'inscription	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
1998-09-18	A 09-00 DEPOSE, CF LOT (S) REMPLACE (S), (RENOVATION) 991-158 PAROISSE DE LACHINE						
2001-07-04	5 271 470	Cession de créance hypothécaire	Cédant Cessionnaire	B2B TRUST BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA	4466960	1 065 747	
2002-11-27	10 168 600	Vente	Vendeur Acquéreur	Stachov, Volodymyr (Vladimir) Derevianka, Anna Kaluzny, Eugène	1,00 \$		
2005-03-22	12 155 621	Hypothèque	Créancier Débiteur	LA BANQUE TORONTO-DOMINION VINCENT, Malyka	112 500,00 \$	6 000 062	I 12 169 536
2007-10-30	14 738 216	Hypothèque	Créancier Constituant	Caisse populaire Desjardins de Verdun SEGUIN, Sylvie	241 362,00 \$	6 016 025	
2007-10-30	14 738 247	Vente	Vendeur Acheteur	LAGACÉ, Luc SICOTTE, Marie-Perle SEGUIN, Sylvie	265 000,00 \$ Payé		
2008-01-09	14 896 979	Correction de désignation	Créancier Emprunteur	Caisse populaire Desjardins de Verdun SEGUIN, Sylvie	Réf. : 14 738 216	6 017 456	
2008-01-09	14 896 980	Correction de désignation	Vendeur Acheteur	LAGACÉ, Luc SICOTTE, Marie-Perle SEGUIN, Sylvie	Réf. : 14 738 247		

Exemple de feuillet d’index des immeubles

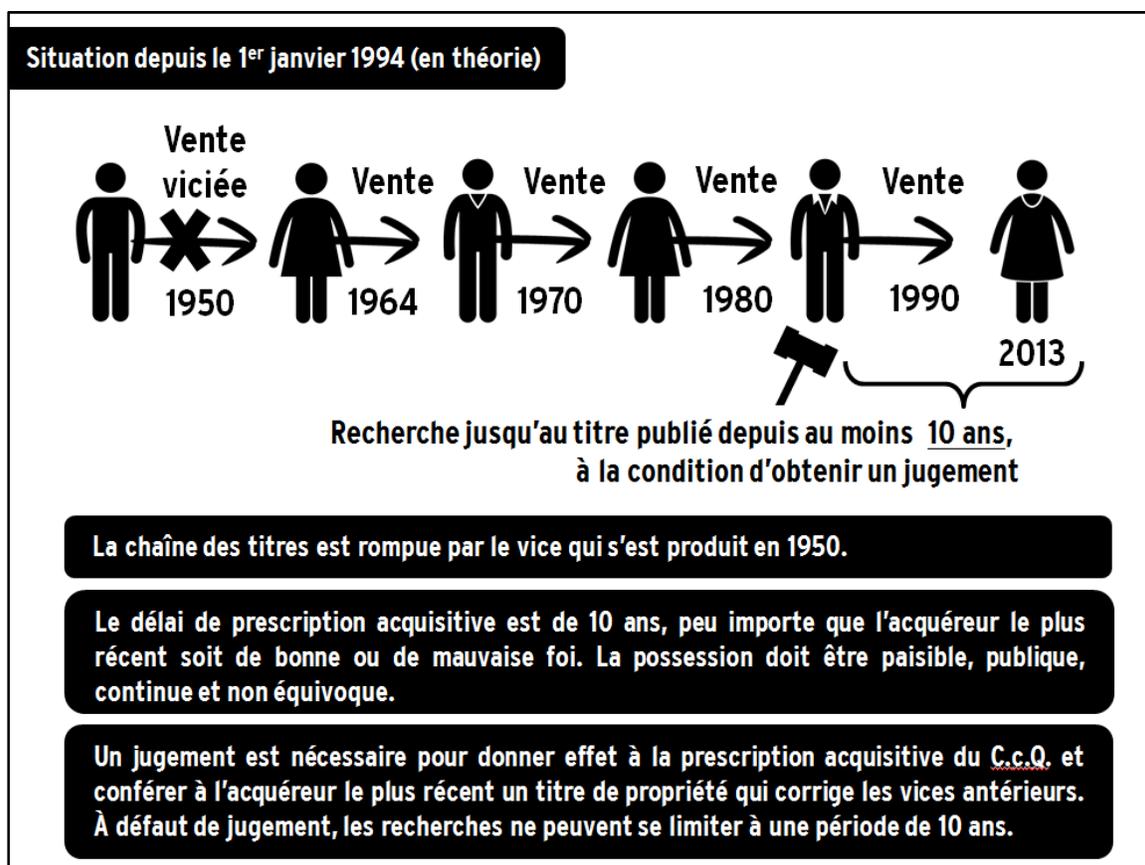
⁵ Code civil, art. 2943 : « Un droit inscrit sur les registres à l’égard d’un bien est présumé connu de celui qui acquiert ou publie un droit sur le même bien ».

Puisque le registre foncier n'a pas été conçu pour valider les titres de propriété et que son rôle se limite à rendre les contrats opposables aux tiers, il est nécessaire de s'appuyer sur un autre instrument pour pouvoir déterminer si un titre de propriété est valable ou non. Cet instrument est la « prescription acquisitive », mécanisme qui permet d'acquérir un droit de propriété par l'effet d'une possession pendant un certain temps.

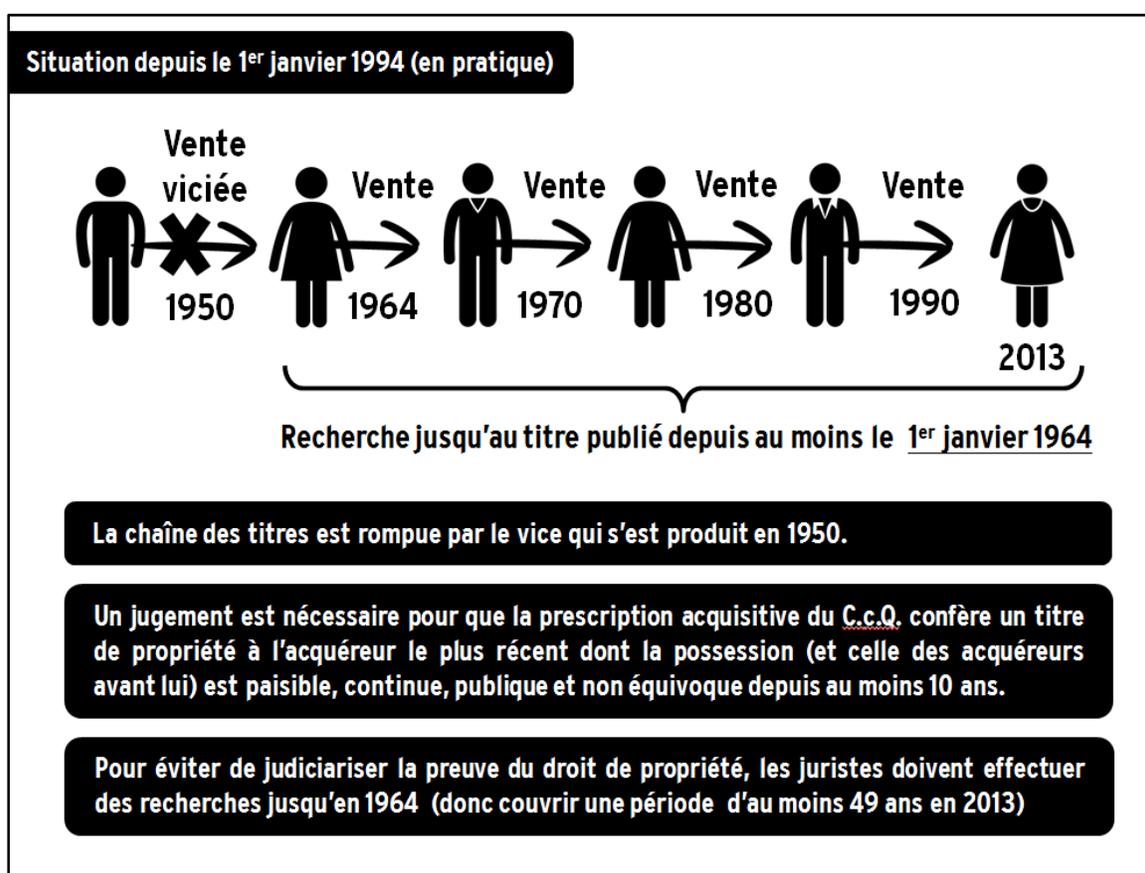
Sous le régime du *Code civil du Bas-Canada*, en vigueur de 1866 jusqu'au 31 décembre 1993, le délai général de prescription était de trente ans. Comme le montre la figure ci-dessous, la prescription acquisitive avait pour effet de permettre aux notaires de limiter leurs recherches à une période d'environ 30 ans. Les vices qui s'étaient produits antérieurement étaient corrigés automatiquement par le jeu de la prescription acquisitive puisque cette dernière conférait, sans qu'il ne soit nécessaire d'obtenir un jugement, un titre de propriété à l'acquéreur le plus récent dont la possession (qui pouvait être jumelée à celle de ses auteurs) était paisible, continue, publique et non équivoque.



La situation a changé lors de l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* le 1^{er} janvier 1994. Le législateur souhaitait, à cette époque, conférer une force probante aux inscriptions du registre foncier. Certains articles du *Code civil du Québec*, qui n'ont jamais été mis en vigueur et qui ont été abrogés en 2000, prévoyaient, en effet, qu'un droit inscrit au registre foncier deviendrait incontestable dix ans après son inscription. En d'autres mots, si cette réforme avait été menée à terme, le registre foncier aurait servi à prouver l'existence d'un droit, rôle auparavant joué par la prescription acquisitive. Cette dernière n'aurait conservé son utilité que pour des cas très rares qui auraient nécessité un contrôle judiciaire. Or, en abandonnant la réforme du système de publicité foncière en 2000 pour revenir à la situation qui prévalait avant 1994, le législateur n'a pas modifié, en parallèle, les règles relatives à la prescription acquisitive. L'exigence d'un jugement pour que la prescription acquisitive puisse produire ses effets a été conservée, ce qui a eu pour effet de compliquer sérieusement les recherches de titres. À moins d'obtenir un jugement, un notaire ne peut pas, aujourd'hui, limiter ses recherches à une période de 10 ans comme le montre la figure ci-dessous.



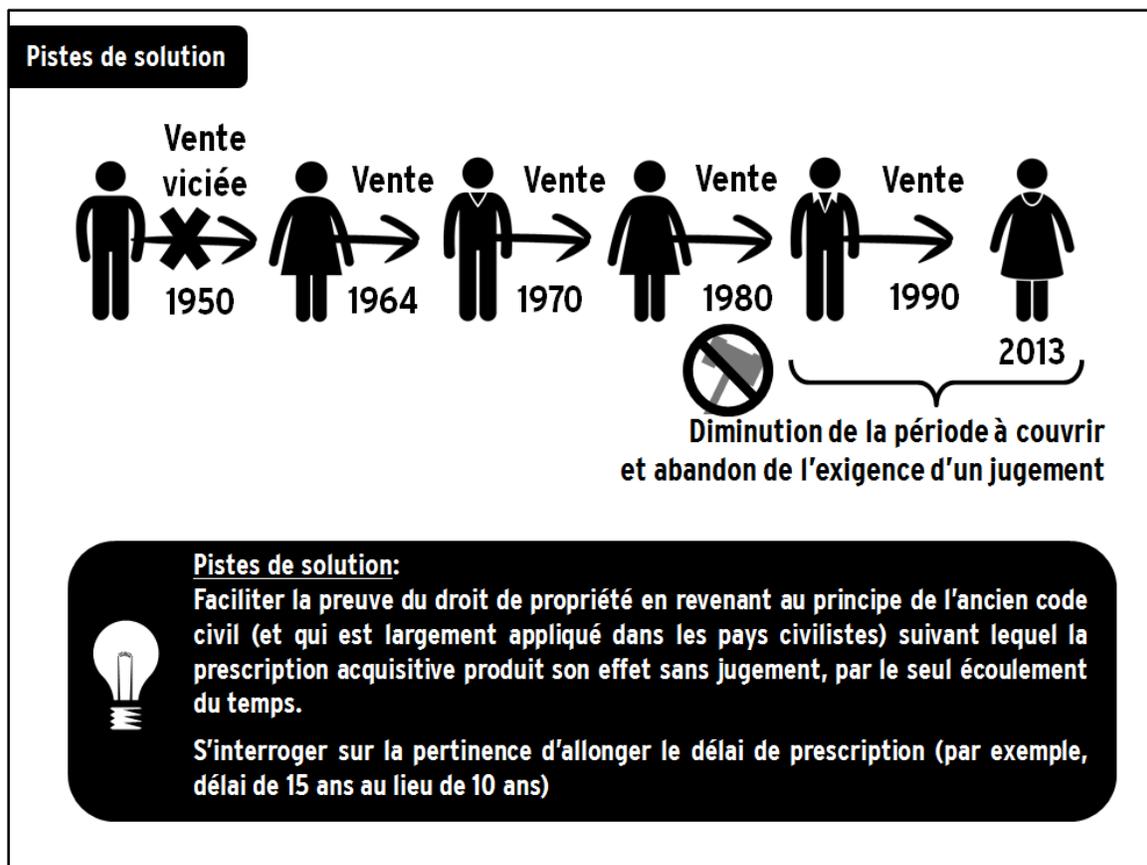
Afin de ne pas engorger les tribunaux lors d'une vente⁶, les notaires ont pris l'habitude d'effectuer des recherches qui remontent au moins jusqu'au 1^{er} janvier 1964 en ce qui concerne les titres de propriété⁷. De cette manière, les notaires s'appuient sur la prescription acquisitive de l'ancien Code civil (1^{er} janvier 1964 jusqu'au 1^{er} janvier 1994 = 30 ans). Cela fait en sorte que les recherches sont beaucoup plus longues aujourd'hui qu'elles ne l'étaient avant l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*. Comme le montre la figure ci-dessous, une recherche doit couvrir, en 2013, une période de 49 ans. En résumé, le législateur avait pour objectif, en 1994, de simplifier et raccourcir les recherches. L'effet contraire s'est produit.



⁶ Rappelons que pour la seule année 2012, 197 594 actes de vente ont été reçus devant notaire et 1 041 actes de vente ont été conclus par actes sous seing privé.

⁷ En ce qui concerne les servitudes, les recherches doivent remonter jusqu'au cadastre, c'est-à-dire, dans certaines régions, jusqu'en 1870.

Des pistes de solution ont été proposées depuis longtemps pour régler le problème lié à la preuve de l'existence d'un titre de propriété valide. Il suffirait de modifier le Code civil afin de revenir à la situation qui prévalait sous le régime du *Code civil du Bas-Canada* (et qui existe dans la majorité des pays de droit civil) où la prescription acquisitive produit ses effets sans qu'il ne soit nécessaire d'obtenir un jugement. Par ailleurs, le délai général de prescription, qui est passé de 30 ans à 10 ans en 1994, pourrait être réévalué. Un délai de 15 ans serait peut-être préférable.



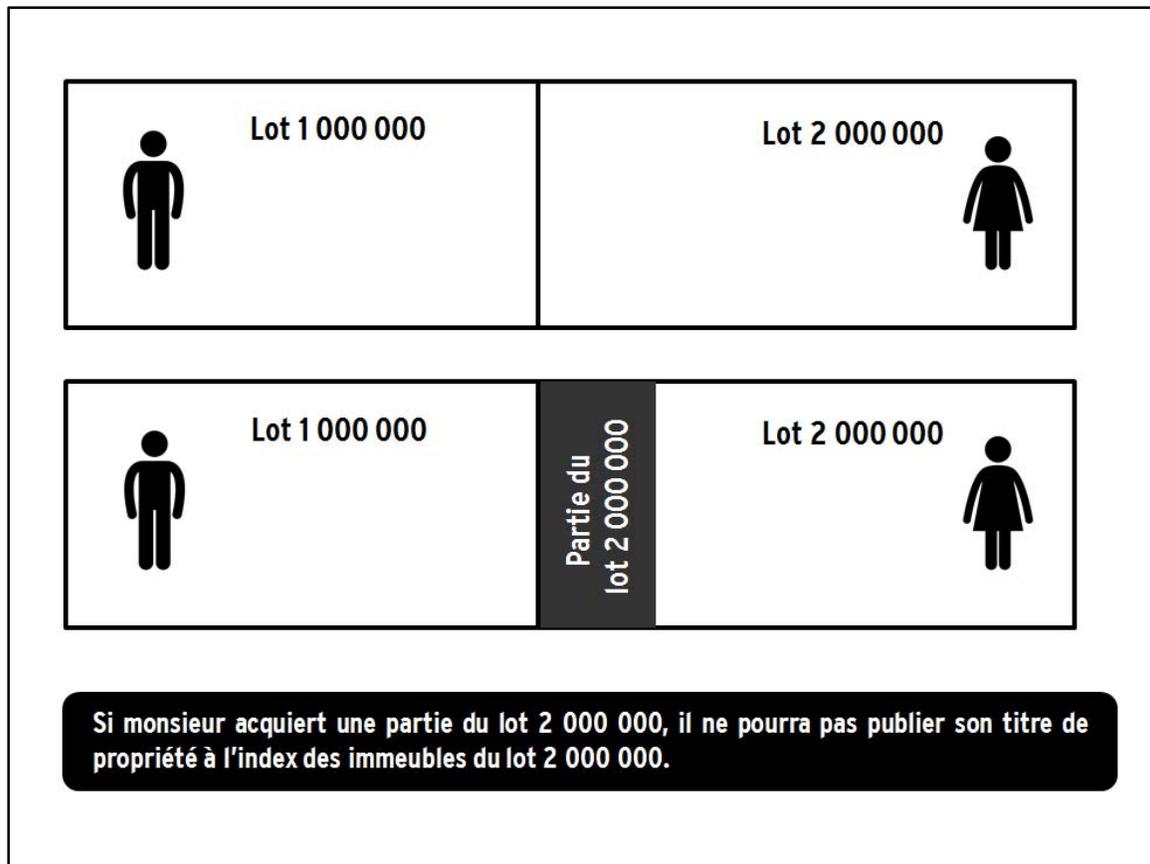
2.2 L'opposabilité des acquisitions de parties de lot en territoire rénové

La rénovation cadastrale, qui sera complétée d'ici quelques années, a pour effet d'interdire, là où elle a été réalisée, la publication d'actes de vente portant sur des « parties de lots ». Avant que ne soit entreprise la rénovation cadastrale, il arrivait fréquemment qu'une personne vende une « partie de lot », ce qui avait pour avantage d'éviter de payer pour faire cadastrer la parcelle vendue. En revanche, il était ensuite très difficile de localiser les « parties de lot » comme le montre l'extrait d'acte, reproduit ci-dessous, publié à Rimouski en 1976 et qui fait référence à un terrain délimité par le « poteau de la douche du terrain de camping ».

DESIGNATION:

Partie des lots num éros CINQUANTE et CINQUANTE
TROIS (P. 50 et 53) au cadastre officiel de la paroisse de Ste-Luce,
mesurant quatre cent vingt-quatre pieds de largeur est-ouest
par la profondeur qu'il peut y avoir entre l'ancienne route nationale
au sud et la fleuve st-Laurent au nord, mesure anglaise, bornée
au nord au fleuve st-Laurent, à l'est au vendeur, au poteau de
la douche du terrain de camping, au sud à la route et à l'ouest
Au Dr. Georges Perreault avec la bâtisse servant de Hotel-restau-
rant au Bec Fin, y érigée, circonstances et dépendances.

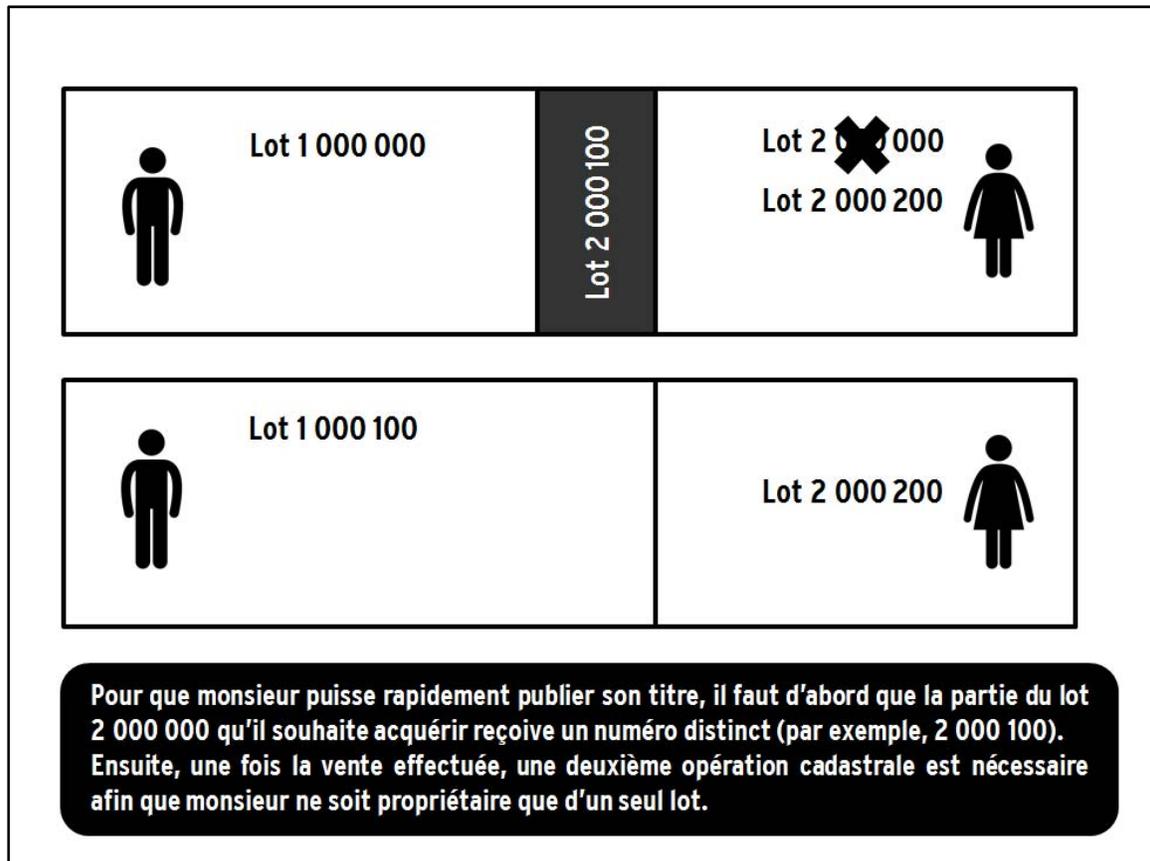
L'article 3030 du *Code civil du Québec* interdit la publication d'actes de vente portant sur des parties de lot en territoire rénové. Cette règle est nécessaire pour la sauvegarde de l'intégrité du cadastre rénové. En revanche, elle empêche, dans certains cas, de rendre opposables certains titres de propriété. En d'autres mots, les personnes qui acquièrent une partie de lot en territoire rénové, que ce soit par contrat ou par jugement, se voient dans l'impossibilité de rendre leur titre opposable aux tiers pendant le temps requis pour qu'un arpenteur-géomètre puisse réaliser une opération cadastrale (ce qui prend plusieurs mois).



La seule façon pour que l'acquéreur puisse publier son titre sans tarder consiste à procéder à deux opérations cadastrales comme le montre la figure ci-dessous. Il faudra d'abord faire cadastrer, avant l'achat, la partie de lot qu'il souhaite acquérir et faire porter l'acte de vente sur ce nouveau lot. On comprend que cette opération s'avère impossible dans les cas où une personne acquiert une partie de lot par jugement : il est impossible de faire cadastrer la partie de lot avant que le jugement ne soit rendu. Elle est également impossible lorsque le règlement de zonage prescrit, ce qui est souvent le cas, des normes minimales de superficie auxquelles ne correspond pas la partie de lot que l'on souhaite acquérir.

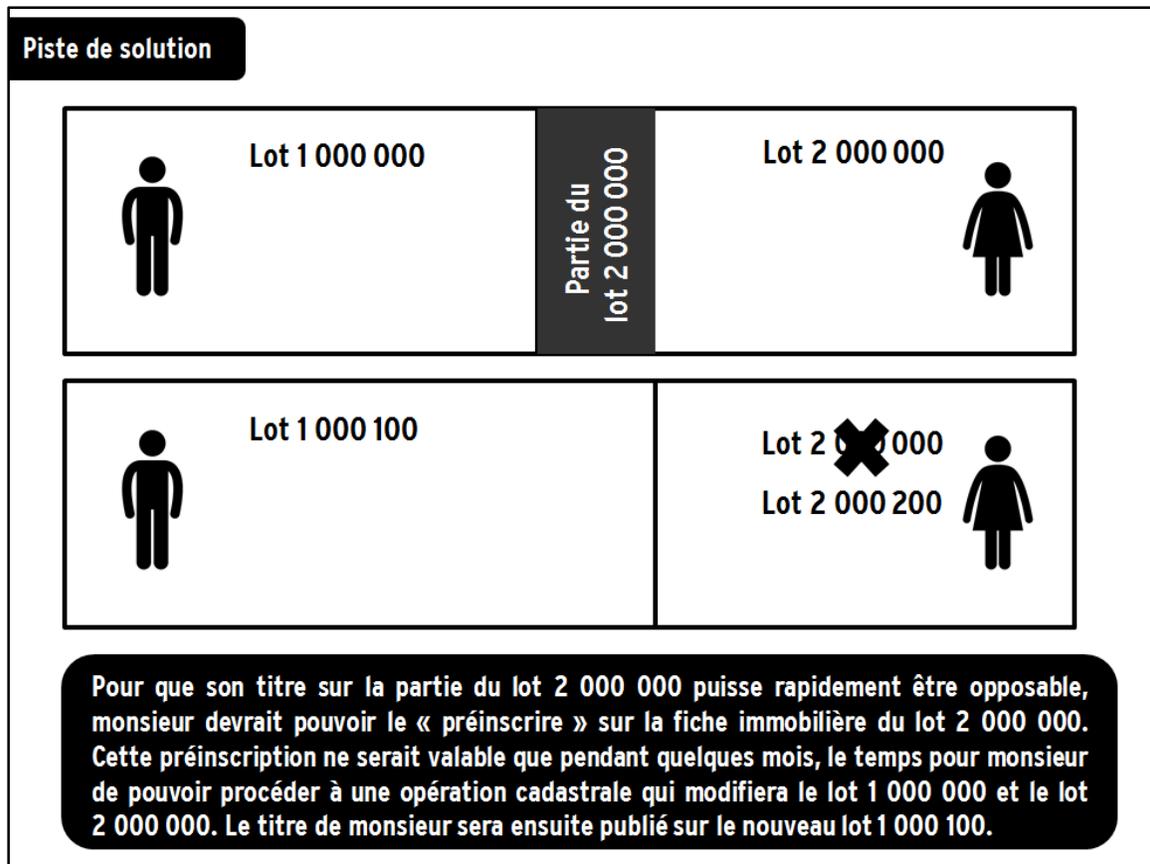
Dans un deuxième temps, la personne qui a acquis le lot nouvellement cadastré devra procéder à une seconde opération cadastrale afin de fusionner le lot acquis et celui dont elle était déjà propriétaire. Cette exigence découle du fait que bon nombre de règlements

d'urbanisme interdisent à une personne d'avoir une propriété composée de plusieurs lots voisins.



Ce problème pourrait être réglé en permettant à la personne qui acquiert une partie de lot, par contrat ou par jugement, de « préinscrire » son titre à l'index des immeubles du lot qui a été morcelé. La préinscription, valable pour une période qui pourrait être limitée à six mois, rendrait le titre opposable aux tiers en attendant que soit réalisée l'opération cadastrale visant à regrouper la partie acquise au lot dont l'acquéreur était déjà propriétaire. Une fois l'opération cadastrale réalisée, le titre serait publié sur le lot résultant du regroupement.

Cette solution offrirait un avantage pécuniaire (une seule opération cadastrale serait requise) et un avantage juridique (l'opposabilité d'un acte de vente ou d'un jugement portant sur une partie de lot serait possible sans tarder grâce à la préinscription). Le mécanisme de la « préinscription » existe déjà au Code civil. Il suffirait, en somme, de l'étendre aux actes portant sur des parties de lot.



CONCLUSION

Je tiens à renouveler mes remerciements aux membres de la Commission des institutions pour m'avoir permis de commenter le projet de loi 35 qui, malgré son caractère technique, revêt une grande importance.

À mon avis, ce projet de loi, sous réserve de quelques retouches, donne globalement satisfaction en ce qu'il répond à des besoins exprimés depuis longtemps par la communauté juridique.

Il ne reste qu'à souhaiter que le projet, une fois adopté, soit suivi d'une réforme plus profonde des règles du Code civil relatives de la publicité foncière. Il en va de la sécurité des titres immobiliers et de la confiance que la population québécoise est en droit d'attendre du registre foncier.