

LE MOT DE L'OFFICIER

Le service de prévalidation du registre foncier

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

Afin de soutenir adéquatement sa clientèle dans ses transactions avec le registre foncier, la Direction générale du Registre foncier offre la possibilité d'effectuer un examen préalable d'un document à publier, dans la mesure où celui-ci répond à certains critères. Il peut être particulièrement judicieux pour le praticien d'utiliser ce service de prévalidation, surtout lorsqu'il s'apprête à présenter un document volumineux au registre foncier.

Le service de prévalidation

L'utilisation du service de prévalidation est possible pour un acte présentant un degré de complexité particulier (droit international privé, emphytéose, etc.), mais aussi pour un « mégadocument », par exemple une réquisition d'inscription qui contient une cession de plusieurs créances hypothécaires, renfermant une demande d'ouverture, de morcellement ou de regroupement qui visent de nombreuses fiches immobilières tenues sous un numéro d'ordre, ou encore un préavis de vente pour défaut de l'impôt foncier qui peut contenir des milliers de lots. Un mégadocument peut comporter des centaines, voire quelques milliers de pages. Il requiert habituellement beaucoup d'heures de traitement de la part de l'officier de la publicité foncière en raison du nombre élevé d'inscriptions à effectuer. Il est important de préciser que la qualification de mégadocument est liée à son contenu, et non au mode de transmission de la réquisition d'inscription, puisqu'il existe à la fois des mégadocuments présentés sur support papier et d'autres transmis par voie électronique.

En optant pour ce service, le praticien prévient le personnel du registre foncier qu'une demande d'inscription d'un mégadocument est imminente. L'officier de la publicité

foncière est alors en mesure de se préparer adéquatement en établissant un plan d'action pour traiter ce document dans les meilleurs délais possible, lorsque celui-ci sera signé et présenté pour inscription. Cela permet notamment d'assurer une mobilisation optimale des ressources humaines et matérielles nécessaires, en temps opportun.

Une demande de prévalidation doit être acheminée à l'adresse suivante : prevalidation@mern.gouv.qc.ca. Dans les trois jours ouvrables suivant la réception de la demande, un avis de réponse est transmis. Advenant l'acceptation de la demande, il faut prévoir ensuite un délai de dix jours ouvrables pour la prévalidation comme telle. Ce service est offert gratuitement à la clientèle du registre foncier.

Il faut souligner que cette démarche ne constitue pas une garantie de publication. Celle-ci permet néanmoins d'optimiser le temps de traitement lorsque la réquisition est présentée et de prévenir certains refus qui peuvent occasionner des retards dans le dossier de votre client.

Le Bulletin du Registre foncier

Dans le cadre de la rédaction d'un acte volumineux ou présentant un degré de complexité particulier, le praticien peut également consulter les documents diffusés sur le Registre foncier du Québec en ligne. Le Bulletin du Registre foncier offre entre autres des rubriques qui permettent d'accéder rapidement à de l'information concernant le domaine foncier. Par exemple, les fiches juridiques contiennent une mine de renseignements (références légales, mentions prescrites, attestations requises, etc.) sur plusieurs natures juridiques admises ou soumises à la publicité foncière. Elles sont accessibles en quelques clics, tout comme des articles d'intérêt et certains formulaires.