

Transactions notariées recueillis quotidiennement par JLR Recherche immobilière

A

**Abandon du droit de propriété:** acte par lequel une personne renonce à son droit de propriété dans un bien.

**Adjudication pour défaut de paiement de l'impôt foncier:** attribution par une autorité de justice au plus offrant d'un bien mis aux enchères. Ce bien étant mis aux enchères pour cause de non-paiement des impôts fonciers (taxes) sur un immeuble.

**Annulation:** anéantissement d'un acte juridique ou d'une décision en raison d'un vice de fond (contenu) ou de forme qui l'entache. L'annulation a un effet rétroactif et est prononcée par une autorité judiciaire (ou administrative).

**Avis d'administration du curateur public:** avertissement par lequel une personne porte à la connaissance de tous, le fait que dorénavant l'administration des biens d'une personne se fera par le curateur public en raison de l'incapacité de cette personne à gérer ses biens.

**Avis d'administration du Ministre du Revenu:** avertissement par lequel une personne (Ministre du Revenu) porte à la connaissance d'un autre individu le fait qu'elle a posé un acte, pris la décision d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire qu'est la prise d'administration de l'immeuble suite au non-respect du propriétaire de respecter ses obligations envers le Ministère du Revenu.

**Avis de contamination:** cet avis est publié au registre foncier quand l'examen du terrain révèle que le contenu du sol n'est pas conforme aux normes environnementales ou autres. Cet avis demeure en vigueur tant qu'il n'y a pas un avis de décontamination qui a été inscrit sur l'immeuble en question.

**Avis de décontamination:** cet avis vient rendre nul l'avis de contamination qui a été publié sur un immeuble donné. Cet avis demeura en vigueur tant et aussi longtemps qu'un autre avis de contamination ne sera pas publié à nouveau sur le même immeuble. Toutefois il peut y avoir des restrictions quant à l'usage de cet immeuble.

**Avis de désignation du liquidateur:** avertissement par lequel une personne porte à la connaissance de tous, le fait qu'elle a posé un acte de désignation du liquidateur sur une propriété dont le propriétaire est décédé. C'est le liquidateur qui a l'administration des biens du défunt.

**Avis de faillite:** avertissement par lequel une personne porte à la connaissance de tous, le fait qu'un individu est en faillite.

**Avis de nomination du liquidateur:** avertissement par lequel une personne porte à la connaissance de tous, le fait qu'elle a posé un acte de nomination du liquidateur sur une propriété dont le propriétaire est décédé. C'est le liquidateur qui a l'administration des biens du défunt.

**Avis de transfert de propriété:** avertissement par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu le fait qu'elle a posé un acte de transfert de propriété sur l'immeuble dont il est question, pris la décision d'exercer son recours.

**Avis de transfert de propriété- Commission Scolaire:** avertissement par lequel une personne (Commission Scolaire) porte à la connaissance d'un autre individu le fait qu'elle a posé un acte de transfert de propriété sur l'immeuble dont il est question, pris la décision d'exercer son recours en non-paiement de taxes solaires.

**Avis de vente sous contrôle de justice:** avertissement par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu le fait qu'elle a posé un acte, pris la décision d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire qu'est la vente sous contrôle de justice de l'immeuble suite à la non-conformité du propriétaire de respecter ses obligations.

**Avis de vente sous l'autorité de la justice:** avertissement par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu le fait qu'elle a posé un acte, pris la décision d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire qu'est la vente sous l'autorité de la justice de l'immeuble suite à la non-conformité du propriétaire de respecter ses obligations.

**Avis d'expropriation:** avertissement par lequel une personne porte à la connaissance de tous, le fait qu'une propriété est expropriée. L'expropriation c'est lorsque l'administration publique oblige une personne à céder un bien foncier, un immeuble, dont elle est propriétaire en raison d'utilité publique et en échange d'une indemnité juste et préalable.

## B

**Bail:** contrat de location qui définit les obligations du locateur envers le locataire et inversement. Le locateur s'engage à fournir la jouissance d'un bien meuble ou immeuble pendant une période de temps moyennant un loyer (prix). Un bail peut être verbal ou écrit.

**Bail enregistré:** contrat de location publié au registre foncier.

**Bail immobilier:** contrat de location sur un immeuble (terrain, construction ou bâtisse).

**Bail immobilier excédant 40 ans:** contrat de location sur un immeuble (terrain, construction ou bâtisse) d'une durée de plus de 40 ans.

## C

**Cession:** transfert de propriété d'un bien ou d'un droit. Peut-être à titre gratuit ou onéreux. Le cédant cède au cessionnaire le bien ou le droit.

**Cession d'un immeuble:** transfert de propriété d'un immeuble à titre gratuit ou onéreux. Le cédant cède au cessionnaire l'immeuble.

**Convention d'indivision:** contrat qui détermine les termes, conditions, droits et obligation entre deux (ou plus) propriétaires d'un même bien. Produit un effet de droit.

**Correction:** on fait une correction quand il y a une erreur dans un acte. On vient corriger cette erreur avec un acte de correction.

**Correction – cession:** acte de correction d'un contrat de cession qui contenait une erreur (ex: erreur dans la désignation, dans la comparution, dans une clause...) et qui a été publié au registre foncier. Cette correction est fait dans l'objectif de corriger une erreur audit acte de cession et cette correction sera inscrite également au registre foncier.

**Correction de désignation:** on fait cette correction à un acte lorsque la description qui avait été faite de l'immeuble en question était erronée. On vient corriger cette description (désignation) à l'aide d'un acte de correction.

**Correction de désignation – cession:** on fait cette correction à un acte de cession lorsque la description qui avait été faite de l'immeuble en question était erronée. On vient corriger cette description (désignation) à l'aide d'un acte de correction.

## D

**Dation en paiement:** mode d'extinction (annulation) d'une obligation par lequel le débiteur remet au créancier (celui-ci doit accepter) une chose différente de celle dont ils avaient convenu au départ.

**Dation en paiement volontaire:** mode d'extinction (annulation) d'une obligation par lequel le débiteur remet volontairement au créancier (celui-ci doit accepter) une chose différente de celle dont ils avaient convenu au départ.

**Déclaration de copropriété:** elle contient toutes les règles, descriptions, conditions, droits et obligations des copropriétaires d'une copropriété. Document notarié qui crée la copropriété divise (condominium) d'un immeuble.

**Déclaration de résidence familiale:** déclaration contenue dans un acte, qui est destiné à la publicité (à l'enregistrement) au registre foncier, faite par les époux ou l'un d'eux et définissant une résidence comme étant familiale.

**Déclaration de transfert de propriété:** acte écrit de transfert de propriété d'un bien (droit de propriété) d'un patrimoine à un autre.

**Déclaration de transmission:** acte écrit de transfert de biens ou d'obligations d'un patrimoine à un autre. Cet acte expose les faits qui mènent à cette transmission (ex: une personne décède et elle lègue sa maison à son fils).

**Déclaration de transmission - créance hypothécaire:** acte écrit de transfert de biens ou d'obligations d'un patrimoine à un autre. Cet acte expose les faits qui mènent à cette transmission qui est due au non-paiement de la créance hypothécaire, soit les obligations envers le prêteur qui n'ont pas été respectées.

**Délaissement volontaire:** acte par lequel le propriétaire d'un immeuble hypothéqué l'abandonne volontaire au profit de son créancier hypothécaire (prêteur). Cet acte équivaut au paiement de la dette à défaut de pouvoir rembourser cette dette en argent.

**Délaissement volontaire - Prise en paiement:** acte par lequel le propriétaire d'un immeuble hypothéqué l'abandonne volontairement au profit de son créancier hypothécaire (prêteur). Cet

acte équivaut au paiement de la dette à défaut de pouvoir rembourser cette dette en argent. Le créancier prendra en paiement l'immeuble.

**Délaissement volontaire - Résolution de la vente:** acte par lequel le propriétaire d'un immeuble hypothéqué l'abandonne volontairement au profit de son créancier hypothécaire (prêteur). Cet acte équivaut au paiement de la dette à défaut de pouvoir rembourser cette dette en argent. Puis, résolution de la vente signifie que suite au défaut du débiteur de respecter ses obligations auxquels il s'était engagé dans le passé, il y a anéantissement du contrat de vente.

**Donation:** acte d'une personne (le donateur) de transmettre actuellement et de façon irrévocable (sans pouvoir venir contredire cet acte) et sans contrepartie, un bien qui lui appartient à une autre personne (le donataire) qui l'accepte.

## E

**Échange:** contrat dans lequel les parties à l'acte se transfèrent respectivement la propriété d'un bien autre qu'une somme d'argent. Donc un bien (meuble ou immeuble) contre un autre bien (meuble ou immeuble).

## H

**Hypothèque légale:** hypothèque qui résulte de la loi seulement.

**Hypothèque légale de la construction:** hypothèque qui résulte de la loi seulement et qui sert à protéger les créances envers les personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble.

**Hypothèque légale du syndicat des copropriétaires:** hypothèque qui résulte de la loi et affecte la quote-part du copropriétaire en défaut de payer pendant plus de 30 jours les charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance de la copropriété.

**Hypothèque légale résultant d'un jugement:** hypothèque qui résulte d'une décision de justice, d'un juge ou d'un tribunal qui crée l'obligation de payer une somme d'argent déterminée.

## J

**Jugement:** décision rendue par le tribunal.

**Jugement en délaissement - Prise en paiement:** décision de justice d'un juge ou d'un tribunal qui ordonne le délaissement (forcé) de l'immeuble dont il est question suite au défaut de paiement de la créance. En conséquence, le créancier devient propriétaire de l'immeuble donné en garantie dans l'acte hypothécaire à défaut de pouvoir se faire rembourser la dette en argent.

**Jugement - transfert de propriété:** décision rendue par le tribunal concernant le transfert de propriété d'un immeuble.

## O

**Ordonnance:** décision d'un juge qui impose à une personne de poser un acte ou qui lui interdit de le faire.

**Ordonnance – Commission de la protection du territoire agricole:** décision judiciaire qui impose à une personne de poser un acte ou qui lui interdit de le faire relativement à la protection du territoire agricole.

**Ordonnance de blocage:** décision d'un juge qui empêche son destinataire de se départir des biens visés ou de leurs droits dans ces biens, sauf dans la mesure prévue à l'ordonnance elle-même. Le juge peut ordonner soit de ne pas se départir du bien, soit d'en faire la remise à un administrateur qu'il nomme. Cet administrateur est à ce moment la seule personne admise à gérer les biens visés.

**Ordonnance de confiscation:** décision d'un juge qui impose à une personne de confisquer un bien, prendre un bien qui appartient à quelqu'un dans le but de punir.

**Ordonnance de désistement:** décision d'un juge qui impose à une personne de renoncer à un droit qu'il possède (ex: un droit de propriété).

**Ordonnance de séquestre:** la décision rendue par un juge de conserver les fonds provenant d'une vente d'immeuble (ou d'un fonds de commerce) jusqu'à l'accomplissement des formalités dans l'objectif de payer les créanciers ayant des droits sur le prix de vente obtenu puis de remettre le solde au vendeur.

**Ordonnance de séquestre intérimaire:** le tribunal va donner cette ordonnance pour protéger l'actif du débiteur. On va voir cette situation lorsque le créancier croit que le débiteur pourrait dilapider ses biens avant qu'une ordonnance de saisie soit rendue.

**Ordonnance homologuée - transfert de propriété:** décision d'un juge qui a été confirmée, dans l'objectif de lui donner force exécutoire, qui impose à une personne de poser un acte ou qui lui interdit de le faire, dans le cas présent on impose à une personne de transférer son droit de propriété sur un bien.

## P

**Préavis de vente pour défaut de paiement d'impôt foncier:** avertissement par lequel une personne (Ville, Corporation Municipale) porte à la connaissance du propriétaire de l'immeuble, suite au non-paiement des taxes, son intention de vendre l'immeuble pour taxes impayées.

**Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire:** avertissement par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu son intention d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire (prise en paiement, vente sous contrôle de justice, vente par le créancier et prise de possession à des fins d'administration).

**Préavis d'exercice - Prise de possession:** avertissement par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu son intention d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire qu'est la prise de possession de l'immeuble par le créancier (prêteur).

**Préavis d'exercice - Prise en paiement:** avertissement par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu son intention d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire qu'est la prise en paiement de l'immeuble par le créancier (prêteur), ce qui signifie que le créancier deviendra propriétaire de l'immeuble s'il ne remédie pas au défaut.

**Préavis d'exercice - Vente sous contrôle justice:** avertissement par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu son intention d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire qu'est la vente sous contrôle de justice de l'immeuble suite au non-respect du propriétaire de respecter ses obligations.

**Préavis d'exercice - Vente par le créancier:** avertissement par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu son intention d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire qu'est la vente de l'immeuble par le créancier (prêteur).

**Préavis par l'acquéreur - faculté de rachat:** avertissement par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu son intention d'exercer son droit de rachat.

## R

**Retrait d'autorisation de percevoir des créances:** on retire le droit à une personne d'aller collecter des créances (dettes) relativement à un bien meuble ou immeuble.

**Retrait d'autorisation de percevoir les loyers:** le créancier retire au débiteur le droit d'aller collecter les loyers relativement à un bien meuble ou immeuble afin de permettre au créancier de percevoir lui-même les loyers.

## S

**Saisie - procès-verbal:** la saisie c'est lorsqu'un créancier met sous le contrôle de la justice des biens appartenant à son débiteur dans le but d'assurer la conservation de ses droits ou dans le but d'obtenir l'exécution efficace d'un jugement. Un procès-verbal de saisie c'est un écrit fait par un officier de justice. Celui-ci décrit les actes qu'il a posés ou les faits qu'il a pu constater dans l'exécution de ses fonctions suite à la saisie de biens meubles ou immeubles.

**Servitude:** Charge sur un immeuble (le fonds servant) en faveur d'un autre immeuble (fonds dominant) dont chaque immeuble appartient à un propriétaire différent. Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter sur son immeuble, en faveur du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage (ex: droit de passage) ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits (ex: servitude de non-construction) relatifs à la propriété. Une servitude se rattache à l'immeuble et non au propriétaire.

## V

**Vente:** contrat de transfert de propriété moyennant une somme d'argent.

**Vente à réméré:** vente sous condition résolutoire par laquelle le vendeur transfère la propriété d'un bien à l'acheteur en se gardant le droit de le racheter.

**Vente par le créancier:** le créancier est une personne physique ou morale à qui était due une somme d'argent par le propriétaire d'un immeuble et qui bénéficiait d'une garantie sur ledit immeuble. Le propriétaire ne payant pas ses dettes envers le créancier, celui-ci s'est prévalu de sa garantie en échange de la libération de la dette au propriétaire. Donc c'est le créancier qui est devenu propriétaire qui procède à la vente.

**Vente par le shérif:** contrat de transfert de propriété moyennant une somme d'argent. La vente par le shérif ne confère aucune garantie, ni même la garantie que la dette est exigible. Le shérif étant un officier de justice qui est responsable de la saisie-exécution des immeubles au Québec.

**Vente sous contrôle de justice:** vente d'un immeuble faite à la demande du créancier d'un droit hypothécaire par une personne que désigne le tribunal et selon les conditions que celui-ci détermine.

**Vente suite au défaut de paiement de l'impôt foncier:** vente d'un immeuble faite à la demande de la ville/commission scolaire suite au non-paiement consécutif des taxes foncières par une personne que désigne le tribunal et selon les conditions que celui-ci détermine.

**Vente de terrain:** vente d'un immeuble sans construction, soit un terrain vacant.