

Quittance et mainlevée

Le notaire peut procéder à toutes les démarches requises pour obtenir la radiation des hypothèques et charges consenties par un propriétaire parce que l'hypothèque de ce dernier a été remboursée et qu'il entend la faire radier.

Rappelons qu'une quittance est un document par lequel un prêteur hypothécaire reconnaît avoir été, partiellement ou entièrement, remboursé des sommes qu'il a mis à la disposition de son débiteur. Le simple remboursement de la dette hypothécaire, même lorsqu'il est reconnu par le prêteur hypothécaire, ne constitue pas légalement une quittance.

Le notaire demandera ainsi au prêteur un état de compte indiquant le montant du prêt à rembourser. Dans le cas d'une vente, le notaire s'assurera d'obtenir un engagement de l'institution prêteuse à signer une quittance et remboursera par la suite le prêt du vendeur avant de remettre le solde au vendeur et procédera à la publication de la quittance, au Registre foncier, pour radier l'hypothèque.

Le notaire doit s'assurer aussi de la capacité et de l'identité des parties. Pour des personnes physiques, le notaire vérifiera entre autres leur état civil et régime matrimonial. Pour les personnes morales, nous vérifierons l'existence légale de l'entreprise, son inscription aux registres appropriés.

Le notaire mandaté pour procéder à la quittance du prêt hypothécaire devra être attentif aux obligations garanties par ce prêt. Au cours des dernières années, les institutions financières ont multiplié les produits financiers garantis par hypothèque. Une hypothèque peut désormais garantir une grande variété d'obligations, telles qu'une hypothèque immobilière conventionnelle, mais aussi une marge de crédit, une carte de crédit, une caution, etc.

La quittance ou la mainlevée, selon le cas, devra donc tenir compte de cette nouvelle réalité et le notaire devra s'assurer auprès de son client et du créancier des obligations qu'il veut voir radiées. Ce dernier pourra vouloir, par exemple, faire radier le prêt consenti pour l'achat d'une propriété, mais conserver les autres facilités de crédit que l'institution financière lui a consenties.

Le notaire peut aussi procéder à la radiation des autres charges pouvant affecter la propriété, des charges telles qu'un avis de vente pour taxes, une déclaration de résidence familiale, une hypothèque légale de la construction ou, dans le cas d'une copropriété, une hypothèque légale du syndicat de la copropriété.

La radiation consiste à supprimer l'inscription d'un droit. Les dispositions qui régissent la radiation sont principalement les articles 3057 et suivants du Code civil du Québec (C.c.Q.). L'article 3057 al.1 C.c.Q. définit la radiation comme étant une inscription qui vise la suppression d'une inscription antérieure. L'article 3057 al. 2 C.c.Q. précise que l'inscription est faite sur le registre des mentions.

La radiation ou la réduction d'une inscription peut être demandée volontairement par le titulaire ou le bénéficiaire du droit dont la radiation est recherchée (art. 3059 al. 1 C.c.Q.) ou résulter d'un jugement ou encore d'une disposition légale. Ainsi, il s'agit de radiation volontaire, judiciaire et légale, selon le cas, et tel que le prévoit le second alinéa de l'article 3057.1 C.c.Q.

La radiation volontaire revêt la forme d'une quittance ou d'une mainlevée.

La quittance totale est l'acte par lequel un créancier reconnaît avoir reçu toute somme d'argent ou autres redevances qui lui étaient dues aux termes d'une obligation. Le fait d'indiquer « quittance totale » ou « quittance générale et finale » entraînera la radiation des droits hypothécaires sans qu'il y ait lieu de les spécifier (art. 3065 C.c.Q.).

La quittance partielle est une réduction du montant de l'hypothèque, le créancier conservant l'hypothèque sur tout l'immeuble pour le solde dû. Pour être accepté à la publicité, le montant de la réduction doit être mentionné, c'est-à-dire que le créancier doit reconnaître avoir reçu la somme de XXX \$ dont quittance pour autant ou quittance partielle (art. 3065 C.c.Q.).

Lorsqu'il s'agit d'une mainlevée totale, les droits dont l'inscription est à radier doivent être identifiés expressément par le titulaire ou le bénéficiaire du droit.

La quittance ou la mainlevée (support papier ou électronique) qui vise à radier une réquisition d'inscription publiée au registre foncier en version papier doit indiquer la circonscription foncière de l'acte ou tous les actes visés (art. 53 Règlement sur la publicité foncière).