



MANDAT TYPE
POUR LA RÉDACTION
D'UN RAPPORT DE TITRES

MANDAT DU NOTAIRE

SOMMAIRE

L'organisme de conservation procède à un examen des titres pour la propriété qu'il entend acquérir ou pour chaque entente de conservation qu'il veut signer afin d'être sûr qu'il négocie avec le véritable propriétaire.

Bien que la consultation du registre foncier ait donné quelques informations sur charges, hypothèques ou autres privilèges qui grèvent l'immeuble et qui pourraient affecter la transaction, il est préférable afin d'éviter les erreurs et s'assurer de déceler tout défaut de titres, qu'un examen des titres soit toujours confié à un notaire.

MANDAT DU NOTAIRE :

Mandat type pour la rédaction d'un rapport de titres

Produit par le Réseau de milieux naturels protégés

Rédaction : Conservation de la Nature Canada

Édition août 2020



Représentant provincial, le Réseau de milieux naturels protégés regroupe des gens qui ont à cœur la conservation du patrimoine naturel à travers le Québec. Fondé il y a plus de 25 ans, ce réseau rallie la majorité des acteurs de la conservation en terres privées au Québec. L'association est constituée à des fins de bienfaisance et elle vise promouvoir le mouvement de la conservation de milieux naturels au bénéfice de la collectivité. Ce réseau protège plus de 64 000 hectares à travers le Québec et regroupe plus de 300 experts de la conservation.



Chef de file en conservation de terres privées au Canada et organisme sans but lucratif, Conservation de la nature Canada (CNC) œuvre à la protection de nos milieux naturels les plus précieux et des espèces qu'ils abritent. Depuis 1962, CNC et ses partenaires ont contribué à la protection de 48 000 hectares au Québec, soit une superficie équivalente à l'île de Montréal.

TABLE DES MATIÈRES

1	CONTENU DU RAPPORT DE TITRES	1
	ANNEXE 1 EXEMPLES DE DESCRIPTION DES AFFECTATIONS	I
	ANNEXE 2 EXEMPLE DE RAPPORT PRÉLIMINAIRE SUR LES TITRES	III

1 CONTENU DU RAPPORT DE TITRES

Ce mandat type concerne la rédaction de rapport de titres ainsi que d'acte d'acquisition dans le cadre Projet de partenariat pour les milieux naturels.

Le rapport de titres trentenaire devra notamment faire état :

- Des charges, des obligations, des servitudes, des privilèges, des priorités et des hypothèques non radiés concernant l'immeuble faisant l'objet du projet d'acquisition ou de reconnaissance. L'examen sur les titres pourrait nécessiter de remonter jusqu'au premier acte consigné à l'index aux immeubles du Bureau de publicité des droits concerné si, notamment, certaines servitudes ou charges sont encore actives et grèvent toujours l'immeuble.
- De tout autre problème, dont les notations, réserves, restrictions ou obligations qui affectent toujours l'immeuble.
- De toute irrégularité dans la chaîne de titres et à l'index des immeubles de même que le correctif qui s'impose

Le rapport de titres devra contenir notamment, le nom et les coordonnées du propriétaire, toute modification ou rénovation cadastrale, la description des charges, des obligations, des servitudes, des privilèges, des priorités et des hypothèques non radiées ainsi que tous problèmes, notations, réserves, restrictions et obligations. La description des éléments précités doit bien traduire la nature de l'affectation décrite dans les documents originaux.

De plus une copie des documents suivants devra être fourni avec le rapport de titres

- Une copie de tous les servitudes ou actes supportant les droits affectant l'immeuble.
- Une description, lorsque celle-ci existent, de l'assiette de la ou des servitudes grevant ou bénéficiant à l'immeuble ciblé par le projet d'acquisition ou de reconnaissance. Précisez également le numéro de la minute et le nom de l'arpenteur-géomètre si l'assiette de la ou des servitudes est plus amplement décrite par une description technique et/ou un plan d'arpenteur-géomètre. Dans le cas de servitude grevant l'immeuble ciblé, une copie de cette description technique et/ou de ce plan devra également être fournis.

ANNEXE 1

Exemples de description des affectations

ACTE D'ACQUISITION SOUS SEING PRIVÉ

La Propriétaire déclare avoir acquis ses droits dans la Propriété aux termes d'un acte de vente sous seing privé par Monsieur [Prénom Nom], devant Mesdames [Prénom Nom] et [Prénom Nom]..., témoins, reçu le [date longue en format texte] par Madame [Prénom Nom], [profession], [lieu]nom, profession et lieu le [date longue en format texte] sous le numéro XXX XXX du Bureau de la Publicité des droits de la circonscription foncière de XXX.

SERVITUDES

Utilité publique

La partie de la Propriété décrite à l'article 2.1 des présentes est grevée d'une servitude réelle et perpétuelle d'utilité publique de passage de lignes électriques en faveur de XXX établie par l'acte de servitude par Monsieur [Prénom Nom], nommé le vendeur, devant Me XXX, [profession], portant le numéro XXXX de ses minutes et inscrit le [date] sous le numéro XX XXX au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de XXX;

Puisage d'eau et non-usage

Une partie du lot X XXX XXX est grevée de servitudes réelles de puisage d'eau, de non construction et de restriction d'utilisation en faveur du lot X XXX XXX et du lot X XXX XXX établies par l'acte de servitude par [Prénom Nom], devant Me [Prénom Nom], [profession], portant le numéro X XXX de ses minutes et inscrit le [date longue en format texte] sous le numéro XX XXX XXX du Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de XXX.

Description du fond dominant

La partie du lot X XXX XXX agit à titre de fonds dominant pour une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit de passage à pied et en véhicule de toute nature sur le chemin existant sur une partie du lot X XXX XXX du cadastre [nom du cadastre], établie par l'acte de vente par Monsieur [Prénom Nom], nommé le vendeur, devant Me [Prénom Nom], [profession], sous le numéro X XXX de ses minutes et inscrit le [date longue au format texte] sous le numéro XX XXX XXX du Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de XXX.

Servitude réciproque

La partie de la Propriété décrite à l'article 2.1 des présentes agit à titre de fonds dominant et fonds servant d'une servitude réelle, perpétuelle et réciproque de restriction d'usage en faveur et contre une partie du lot X XXX XXX du cadastre de [nom du cadastre], circonscription foncière de XXX établie par l'acte de vente par [Prénom Nom] devant Me [Prénom Nom], [profession], le [date] sous le numéro X XXX de ses minutes et inscrit le [date] sous le numéro XXX XXX au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de XXX;

DROITS

La moitié sud-ouest du lot XX du rang X du canton XXX est grevée d'un droit de puisage d'eau en faveur de la moitié nord-est du lot XX du rang X du canton XXX, sur la principale des deux sources s'y trouvant, avec droit d'y poser des conduites souterraines et d'y faire tous travaux nécessaires ou utiles à la conduite de l'eau établi par l'acte de vente par Monsieur [Prénom Nom] devant Me [Prénom Nom], [profession], le [date] sous sa minute XX XXX et inscrit le [date] sous le numéro XX XXX au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de XXX;

La moitié sud-ouest des lots XX-A et XX-B du rang X du canton XXX sont grevées d'un droit de coupe de bois franc en faveur de XXX établi par l'acte de vente par Messieurs XXX et XXX devant Me [Prénom Nom], [profession], le [date] sous sa minute X XXX et inscrit le [date] sous le numéro XX XXX au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de XXX;

HYPOTHÈQUES

La partie de la Propriété décrite à l'article 2.3 des présentes est grevée d'une créance hypothécaire, en faveur de la Fondation de la faune du Québec, aux termes de l'acte d'hypothèque conventionnelle inscrit le [date] sous le numéro XX XXX XXX au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de XXX. L'acquisition de cette partie de la Propriété s'est réalisée dans le cadre d'une entente concernant la protection d'un habitat faunique intervenue entre la Fondation de la faune du Québec et le Propriétaire le [date] dans laquelle le Propriétaire s'est notamment engagé à assurer la protection et la mise en valeur de la faune et des habitats qui s'y trouve et n'y réaliser des activités ou des aménagements susceptibles de modifier le sol, le drainage, la végétation ou les habitats fauniques qu'avec l'autorisation de la Fondation;

AUTRES DROITS

L'acquisition de cette parcelle a été réalisée par le Propriétaire dans le cadre du *Programme des dons écologiques du Canada*. Conséquemment, en qualité d'organisme de bienfaisance et de bénéficiaire du don de cette parcelle reconnue écosensible, le Propriétaire s'est notamment engagé à gérer et conserver à long terme les caractéristiques naturelles de cette parcelle. Toute disposition ou toute modification de la Propriété doit être autorisée au préalable par Environnement Canada, même si ces changements sont considérés comme avantageux.

Le lot X du rang X du canton XXX et la partie Nord des lots XX, XX, XX et XX du rang X du canton XXX sont bénéficiaires de la concession minière pour le chrome et le fer dans et sur les terres établies par lettres patentes. Témoin, [Prénom Nom], [profession], et [Prénom Nom], [profession]. Donné à XXX le [date] à [Prénom Nom], [profession], par ordre de [Prénom Nom], [profession] et inscrit le [date] sous le numéro XX XXX au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de XXX;

La partie de la Propriété décrite à l'article 2.3 des présentes est grevée d'un bail valide jusqu'au [date] pour fins de ferme, en faveur de XXX., aux termes d'un acte reçu devant Me [Prénom Nom], [profession], le [date] sous le numéro X XXX de ses minutes et inscrit le [date] sous le numéro XXX XXX au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de XXX.

ANNEXE 2

Exemple de rapport préliminaire sur les titres

L [] , L [] & P []

NOTAIRES - NOTARIES

[] rue [] , Québec, []

TEL: []



17 décembre 20 []

À : Corridor Appalachien
37, rue des Pins Sud
Eastman, Québec, JOE 1P0

OBJET: A [] B []
Lots [] 4 (don) et [] 5 (servitude), au Cadastre du Québec
N/D : []

Rapport préliminaire et opinion sur les titres

Description de l'immeuble visé

Un immeuble situé dans la municipalité de [] et composé des lots [] 4 et [] 5, cadastre du Québec, circonscription foncière de []

Titre d'acquisition

L'examen des titres de l'immeuble concerné, porte sur une période minimale de trente (30) ans et démontre que madame A [] B [] en est la propriétaire pour l'avoir acquis aux termes des actes suivants :

- a) déclaration de transmission par M [] concernant la succession de monsieur O [] reçue par Me [] notaire, le quatorze novembre deux mille [] (14 novembre 20 []), publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de [] sous le numéro []. Cet acte a fait l'objet d'une correction, afin de modifier l'épellation des noms contenus à ladite déclaration. L'acte de correction a été reçu par Me [] notaire, le trois juillet deux mille [] (3 juillet 20 []), publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de [] sous le numéro [].
- b) vente par H [] , reçue par Me [] , notaire, le quatre octobre mil neuf cent [] (4 octobre 19 []) publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de [] sous le numéro [] ;

Hypothèque, charge et priorité

L'immeuble est libre de toute hypothèque, priorité ou autre charge.

La validité des titres de propriété n'est basée que sur les documents publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière concernée et sous réserve de l'existence d'hypothèque légale occulte non publiée.

L'examen des titres de l'immeuble concerné porte sur une période minimale de trente (30) ans.

Servitudes

Les servitudes suivantes sont publiées contre les lots originaires concernés :

- a) une servitude d'utilité publique en faveur de Southern Canada Power Company (maintenant Hydro-Québec), non localisée sur le lot originaire [], aux termes de l'acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de [], le quinze mai mil neuf cent [] (15 mai 19 []) sous le numéro [];
- b) une servitude d'utilité publique en faveur de Southern Canada Power Company (maintenant Hydro-Québec), non localisée sur le lot originaire [], aux termes de l'acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de [], le six juin mil neuf cent [] (6 juin 19 []) sous le numéro [];
- c) une servitude réelle et perpétuelle dans et sur l'emprise lui conférant le droit de maintenir le pipeline dans et sur l'emprise ainsi que le droit d'y exploiter, d'entretenir, d'inspecter, de patrouiller (y compris par reconnaissance aérienne) et de réparer ledit pipeline consentie en faveur de Gazoduc Trans Québec & Maritimes Inc., aux termes de l'acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de [] le quinze février mil neuf cent [] sous le numéro []; Tel que décrit dans cet acte, ladite servitude s'exerce sur une lisière de terrain longeant la ligne sud des lots [] 4 et [] 5 sur une largeur de [] mètres,

*Les assiettes de ces servitudes n'étant pas décrites auxdits actes, nous ne pouvons pas nous prononcer sur leurs situations géographiques par rapport à l'immeuble qui fera l'objet du don.

Chaine des titres

La chaine des titres de propriété, pour une période minimale de trente (30) ans, se détaille comme suit :

- a) déclaration de transmission par M [] concernant la succession de monsieur C [], reçue par Me [] notaire, le quatorze novembre deux mille [] (14 novembre 20 []), publiée au bureau de la publicité des droits de

la circonscription foncière de [] sous le numéro []. Cet acte a fait l'objet d'une correction, afin de modifier l'épellation des noms contenus à ladite déclaration. L'acte de correction a été reçu par Me [] notaire, le trois juillet deux mille [] (3 juillet 20 []), publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de [] sous le numéro [].

- b) vente par H [] à C [], reçue par Me [] notaire, le quatre octobre mil neuf cent [] (4 octobre 19 []) publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de [] sous le numéro [];

Accès à un chemin public

Le lot [] 4 devant faire l'objet d'un don ne semble pas avoir accès à un chemin.

Le lot [] 5 semble avoir directement accès à une voie publique, soit le chemin [].

Zonage agricole

L'immeuble n'est pas situé dans la zone agricole de la municipalité d [].

Conclusion

Sous réserve des mentions et déclarations contenues aux présentes, nous vous confirmons que madame A [] E [] est propriétaire des lots [] 4 et [] 5, pour les avoir acquis par bons et valables titres et que celles-ci sont sujettes aux charges et aux servitudes ci-haut mentionnées.

Signé à [], le 17 décembre 20 []

[]
Me [], notaire

[], rue []

[], Québec []

Tél. : []

Fax : []

[]@ []