

Mémoire sur le projet de loi n° 178

Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant la protection du consommateur

Présenté à la Commission des relations avec les citoyens

Mai 2018



© Chambre des notaires du Québec, 2018
101-2045 rue Stanley
Montréal QC H3A 2V4
Tél. : 514-879-1793 / 1-800-263-1793
Télec. : 514-879-1923
www.cnq.org

Toute reproduction d'une partie quelconque de ce document par quelque procédé que ce soit est strictement interdite sans l'autorisation écrite de l'auteur.

Rédaction et coordination : Services juridiques et relations institutionnelles

Dépôt légal : 2^e trimestre 2018
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 978-2-924887-02-8

Table des matières

Table des matières	3
Préambule	4
Introduction	5
Sommaire des recommandations	6
Loi sur les arrangements préalables de services funéraires et de sépulture	7
Contrats relatifs à des services funéraires ou à une sépulture conclus après le décès.....	7
L'absence de mesures permettant le dédommagement des consommateurs.....	8
Registre des contrats d'arrangements préalables de services funéraires et des contrats d'achat préalable de sépulture	9
Autoriser les notaires à consulter et modifier le registre.....	10
Des dispositions réglementaires attendues	10
Contrat relatif aux droits d'hébergement en temps partagé	12
Des mesures permettant une meilleure protection des consommateurs.....	12
Les limites de l'application de la LPC et la nécessité d'une réforme de la copropriété.....	12
Un règlement pour parer les nouvelles stratégies des vendeurs.....	14
L'absence de dispositions à propos de l'hypothèque parapluie : une occasion manquée par le législateur	15
Le PL 134 et les recommandations de la Chambre	15
Le projet de règlement modifiant le <i>Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur</i>	16
Le PL 178 et l'absence de mesures encadrant l'hypothèque parapluie	17
Encadrer l'hypothèque parapluie dans le PL 178 : les propositions de la Chambre.....	18
Conclusion	20
Annexe I – Modifications à la LPC	21

Préambule

La Chambre des notaires du Québec est un ordre professionnel regroupant près de 4 000 notaires et conseillers juridiques. Elle a pour mission principale d'assurer la protection du public, notamment en promouvant l'exercice du droit préventif, en soutenant une pratique notariale innovante et visant l'excellence, tout en favorisant l'accès à la justice pour tous. Au-delà de cette mission première, la Chambre, grâce à ses interventions auprès du législateur, protège et diffuse les valeurs sur lesquelles est fondé le système juridique québécois, à savoir, l'égalité, l'équité et les responsabilités individuelles et collectives.

Introduction

À l'occasion des consultations particulières et des auditions publiques, la Chambre des notaires du Québec (« **Chambre** ») répond avec plaisir à l'invitation lancée par la Commission des relations avec les citoyens et soumet le présent mémoire portant sur le projet de loi n° 178, intitulé *Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant la protection du consommateur* (« **PL 178** »)¹ déposé par la ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation (« **ministre** »).

Les notaires étant des juristes de proximité ayant développé une expertise particulière en droit successoral, la Chambre souhaite tout d'abord émettre des commentaires sur les dispositions du PL 178 qui viennent modifier la *Loi sur les arrangements préalables de services funéraires et de sépulture*². Ces commentaires et recommandations porteront sur la création d'un registre des contrats d'arrangements préalables de services funéraires et de sépulture ainsi que sur l'encadrement des contrats relatifs à des services funéraires ou à une sépulture conclus après le décès.

Aussi, en tant qu'ordre professionnel dont la mission première est la protection du public, la Chambre entend aussi émettre certaines recommandations relativement aux dispositions proposées afin d'encadrer le contrat relatif aux droits d'hébergements en temps partagé. Ces recommandations visent à s'assurer que les consommateurs signant ce type de contrats puissent être réellement protégés et faire valoir leurs droits facilement.

Finalement, la Chambre entend profiter de son passage en consultation particulière à la Commission des relations avec les citoyens afin de revenir sur – la problématique de l'hypothèque parapluie, croyant que le législateur a actuellement une occasion en or afin de la régler pour de bon et ainsi protéger réellement les consommateurs.

¹ 18 avril 2018, 41^e législature, 1^{re} session (ci-après « PL 178 »)

² chapitre A-23.001

Sommaire des recommandations

Aux termes du présent mémoire, la Chambre recommande ce qui suit :

1	<i>Soumettre les contrats relatifs à des services funéraires ou à une sépulture conclus après le décès à un régime spécifique de résiliation par l'acheteur qui serait contenu au chapitre II de la Loi sur les arrangements préalables de services funéraires et de sépulture</i>
2	<i>Autoriser les notaires à consulter ou modifier le registre des contrats d'arrangements préalables de services funéraires et des contrats d'achat préalable de sépulture</i>
3	<i>Procéder à une véritable réforme du droit de la copropriété comprenant un ensemble de règles venant encadrer le régime de jouissance à temps partagé dans une copropriété divisée</i>
4	<i>Insérer une habilitation réglementaire au PL 178 permettant d'encadrer toute autre situation non contenue dans l'article 187.10 et qui pourrait être assimilée à un contrat relatif aux droits d'hébergement en temps partagé</i>
5	<i>Inclure l'ensemble des propositions de la Chambre des notaires mentionnées à l'Annexe 1 du présent mémoire dans le PL 178 afin d'encadrer l'hypothèque parapluie au Québec et ainsi véritablement protéger les consommateurs contractant ce type d'hypothèque</i>

Loi sur les arrangements préalables de services funéraires et de sépulture

Le droit successoral étant l'un des principaux champs d'activités du notariat, la Chambre n'hésite pas à intervenir auprès des différents acteurs concernés afin de soulever des problématiques rencontrées par ses membres en pratique et bonifier le régime actuel des successions. Le PL 178 contenant des dispositions relativement aux contrats de services funéraires et de sépulture, la Chambre souhaite donc émettre certains commentaires sur ces dispositions qui ont des impacts sur la succession des justiciables.

Contrats relatifs à des services funéraires ou à une sépulture conclus après le décès

Les notaires sont des juristes de proximité qui entretiennent un lien étroit avec leurs clients et les accompagnent souvent dans des moments charnières de leurs vies, tristes ou heureux. Ainsi, les notaires sont régulièrement appelés afin de donner des conseils concernant la planification successorale et la liquidation de la succession. Ils peuvent même être nommés à titre de liquidateurs successoraux, sous certaines conditions³. Le nouveau chapitre II.1 introduit par l'article 4 du PL 178 vient encadrer les contrats relatifs à des services funéraires ou à une sépulture conclus après le décès en indiquant les éléments devant y être contenus, notamment la description de chaque bien et le prix y étant rattaché. **La Chambre ne peut qu'applaudir cet ajout à la *Loi sur les arrangements préalables de services funéraires et de sépulture*⁴ (« LAPSFS »)** qui octroie aux consommateurs signant ce type de contrat un niveau de protection égal à celui qui existait déjà pour les contrats d'arrangements préalables de services funéraires et les contrats d'achat préalable de sépulture. Les justiciables étant souvent dans un état de vulnérabilité et d'empressement lorsqu'ils ont à signer un tel contrat suite au décès d'un proche, la Chambre estime que les dispositions du nouveau chapitre II.1. de la

³ Voir à ce sujet *Code civil du Québec*, chapitre CCQ-1991 (« **C.c.Q.** »), art. 24

⁴ chapitre A-23.001

LAPSFS permettront à ces derniers de faire un choix plus éclairé et d'être mieux protégés.

L'absence de mesures permettant le dédommagement des consommateurs

L'article 5 du PL 178 vient mentionner qu'en cas de non-respect du formalisme et en l'absence des indications que doivent désormais contenir les contrats de services funéraires et de sépulture conclus après le décès, l'article 64 de la LAPSFS trouve application. Or, cet article impose des sanctions aux vendeurs ne respectant pas ses obligations, mais ne contient pas de mesures visant à faciliter un dédommagement pour les consommateurs subissant un préjudice. Cette situation nous fut confirmée par les représentants de l'Office de la protection du consommateur du Québec (« **l'Office** ») lors d'une rencontre préparatoire sur le PL 178.

La Chambre estime qu'en raison de la situation de vulnérabilité et d'empressement dans laquelle se trouvent les personnes qui doivent signer un contrat de services funéraires et de sépulture suite à la mort d'un proche, des mesures visant à faciliter leur dédommagement devraient être incluses dans le PL 178. La Chambre est en accord avec l'article 2 du PL 178 qui vient soustraire les contrats de services funéraires et de sépulture conclus après le décès de l'application du chapitre II de la LAPSFS dont la section III permet la résolution du contrat d'arrangements préalables de services funéraires et de sépulture par l'acheteur. En effet, les contrats conclus après le décès doivent souvent donner lieu à l'exécution rapide des obligations qui y sont contenues. Permettre leur résolution par les consommateurs pourrait ainsi mener à des situations où les fournisseurs ayant déjà rendus des services funéraires ou de sépulture ne puissent recevoir paiement, ce qui ne serait évidemment pas souhaitable.

Or, nous croyons que les consommateurs devraient, à tout le moins, bénéficier d'un régime spécifique de résiliation qui s'appliquerait aux contrats de services funéraires et de sépulture conclus après le décès. Ce faisant, on viendrait protéger les consommateurs qui s'engagent dans ces types de contrats tout en prenant en compte la situation particulière qui s'y rattache, c'est-à-dire l'urgence d'agir et le fait que les services doivent être rendus avec célérité par les vendeurs.

La Chambre propose donc de soumettre les contrats relatifs à des services funéraires ou à une sépulture conclus après le décès à un régime spécifique de résiliation par l'acheteur qui serait contenu au chapitre II de la LAPSFS.

Recommandation

1

Soumettre les contrats relatifs à des services funéraires ou à une sépulture conclus après le décès à un régime spécifique de résiliation par l'acheteur qui serait contenu au chapitre II de la Loi sur les arrangements préalables de services funéraires et de sépulture

Registre des contrats d'arrangements préalables de services funéraires et des contrats d'achat préalable de sépulture

Tout d'abord, la Chambre souhaite exprimer sa satisfaction relativement à l'habilitation réglementaire contenue dans le PL 178 qui permettra au ministre de constituer un registre des contrats d'arrangements préalables de services funéraires et des contrats d'achat préalable de sépulture.

La mise sur pied d'un tel registre permettra aux proches du défunt d'avoir l'heure juste quant à l'existence ou non de contrats d'arrangements préalables de services funéraires ou de sépulture. Cela leur permettra d'éviter de contracter des services funéraires et de sépulture en double suite au décès de leurs proches, situation qui s'est malheureusement produite dans le passé en raison de l'absence d'information sur les engagements préalables du défunt en matière funéraire et de sépulture. Considérant l'état de vulnérabilité dans lequel se trouvent souvent les proches suite à la mort d'un être cher, la consultation d'un tel registre leur assurera une certaine paix d'esprit et les guidera dans la planification des opérations à effectuer suite au décès.

De plus, la Chambre estime que le futur registre permettra d'assurer le respect des volontés funéraires et de sépulture du défunt qui doivent primer sur les volontés des proches⁵.

⁵ Voir à ce sujet : Coopérative funéraire du Saguenay c. Succession de Chiasson 2018 QCCS 1759 (attention : délai d'appel non encore écoulé au moment du dépôt ce mémoire).

Autoriser les notaires à consulter et modifier le registre

La Chambre profite de la présente consultation particulière afin de mentionner qu'il est essentiel que les notaires soient autorisés à consulter et modifier l'éventuel registre des contrats préalables d'arrangements funéraires et de sépulture.

Un meilleur conseil lors de la planification et de la liquidation de la succession

Les notaires ayant développé une expertise particulière en matière de droit successoral, la consultation d'un tel registre leur permettra de mieux conseiller leurs clients puisqu'il seront en mesure de connaître la situation réelle du défunt relativement à l'existence ou non d'un contrat préalable d'arrangements funéraires et de sépulture.

De plus, une telle autorisation mènerait aussi à une meilleure protection du public en permettant aux notaires d'avoir un portrait complet de la situation financière des clients qui requièrent leurs services en matière de planification successorale. En pouvant déterminer l'existence ou non de contrats préalables d'arrangements funéraires et de sépulture, le notaire sera alors mieux à même de conseiller le consommateur sur la manière de planifier sa succession.

Finalement, les obligations déontologiques des notaires les obligent à limiter leur consultation de registres contenant des données personnelles uniquement lorsque cela est nécessaire dans leur mandat.

Recommandation

2

Autoriser les notaires à consulter ou modifier le registre des contrats d'arrangements préalables de services funéraires et des contrats d'achat préalable de sépulture

Des dispositions réglementaires attendues

La Chambre comprend que les dispositions du PL 178 visent principalement à donner au ministre l'habilitation réglementaire nécessaire afin de mettre sur pied le registre des contrats d'arrangements préalables de services funéraires et des contrats d'achat préalable de sépulture. Ce règlement contiendra l'ensemble des modalités de

fonctionnement du registre. Malheureusement, la ministre n'a pas déposé ses intentions réglementaires en déposant le PL 178, ce qui ne nous permet pas de nous prononcer de façon certaine sur l'ensemble des règles qui seront contenues dans le règlement d'application.

Il va sans dire que la Chambre a des préoccupations quant à la protection des données personnelles et de la vie privée ainsi qu'à la multiplication des registres. D'ailleurs, la Chambre possède une grande expérience en matière de gestion de registres ayant des données très sensibles, notamment le Registre des dispositions testamentaires, celui des mandats de protection et celui des consentements aux dons d'organes et de tissus. Lorsque le règlement d'application contenant les modalités de fonctionnement du registre des contrats d'arrangements préalables de services funéraires et des contrats d'achat préalable de sépulture sera publié, la Chambre émettra des commentaires et des recommandations afin que ce registre puisse permettre aux consommateurs d'obtenir l'information et la protection nécessaire relativement à l'existence de contrats préalables d'arrangements funéraires et de sépulture, le tout dans une perspective de simplicité pour les justiciables, et dans le respect des valeurs d'égalité, d'équité et de respect de la vie privée.

Contrat relatif aux droits d'hébergement en temps partagé

En tant qu'ordre professionnel dont la mission première est la protection du public, la Chambre salue toute initiative permettant de renforcer la protection des consommateurs. C'est pourquoi elle souhaite faire quelques commentaires et recommandations sur les dispositions du PL 178 qui concernent le contrat relatif aux droits d'hébergement en temps partagé (« time-sharing »).

Des mesures permettant une meilleure protection des consommateurs

D'entrée de jeu, la Chambre salue l'introduction de la section V.3 du PL 178 qui vient encadrer le contrat relatif aux droits d'hébergement en temps partagé. Cette pratique visant à vendre aux consommateurs des droits d'hébergement sous diverses formes (achat, système d'échange de points, échange d'unités d'hébergement, etc.) s'accompagne souvent de stratagèmes de vente sous pression. De nombreux consommateurs se retrouvent donc démunis face aux techniques utilisées par les vendeurs et s'engagent souvent dans des contrats de longue durée sans en connaître les véritables implications.

Les nouvelles dispositions viendront clarifier les conditions des contrats d'hébergement en temps partagé et apporter les mécanismes de résolution et de résiliation qui manquaient aux acheteurs ayant succombé aux stratégies de vente liées à ces types de contrats. La Chambre ne peut que se montrer satisfaite de cette situation.

Les limites de l'application de la LPC et la nécessité d'une réforme de la copropriété

Dans le cadre de leur pratique professionnelle, les notaires sont le plus souvent témoins du phénomène du « time-sharing » (appelé « régime de jouissance à temps partagé » à l'article 1058 du *Code civil du Québec*) dans les dossiers de copropriété divisée où ce phénomène est lié au droit de propriété des copropriétaires. Ainsi, la Chambre soulève le fait que la *Loi sur la protection du consommateur*⁶ (« LPC ») ne peut venir régir les

⁶ chapitre P-40.1

questions touchant au droit de copropriété et que les dispositions proposées dans le PL 178 portent principalement sur les droits d'hébergement en temps partagé qui découlent d'un contrat de consommation. Nous pouvons affirmer que les problématiques constatées par l'Office se retrouvent également lorsque le contrat touche un droit de propriété plutôt qu'un droit d'hébergement.

Or, dans l'état actuel, les dispositions du droit commun qui viennent régir le time-sharing traitent de la copropriété divisée⁷ et l'unique protection offerte aux copropriétaires est énoncée à l'article 1058 C.c.Q.:

« À moins que l'acte constitutif de copropriété ne le prévoie expressément, une fraction ne peut être détenue par plusieurs personnes ayant chacune un droit de jouissance, périodique et successif, de la fraction et elle ne peut non plus être aliénée dans ce but.

Le cas échéant, l'acte doit indiquer le nombre de fractions qui peuvent être ainsi détenues, les périodes d'occupation, le nombre maximum de personnes qui peuvent détenir ces fractions, ainsi que les droits et les obligations de ces occupants. (nos soulignés)»

Cette protection permet seulement au copropriétaire d'obtenir de l'information sur l'existence d'un régime de jouissance à temps partagé d'une copropriété divisée et ne vient pas régir les éléments liés à la multipropriété⁸. La Chambre estime donc que pour véritablement offrir aux consommateurs une protection optimale quant au phénomène du « time-sharing », le droit commun doit venir encadrer ce phénomène sous l'angle du droit de copropriété. La Chambre estime que cette situation devra nécessairement être adressée par le législateur dans une réforme globale du droit de la copropriété au Québec.

⁷ Gagnon, Christine. - La copropriété divisée. - 3e éd. - Cowansville : Éditions Yvon Blais, 2015. - xxxiv, par. 437.

⁸ *Ibid*, par. 437

Recommandation

3

Procéder à une véritable réforme du droit de la copropriété comprenant un ensemble de règles venant encadrer le régime de jouissance à temps partagé dans une copropriété divise

Un règlement pour parer les nouvelles stratégies des vendeurs

En terminant, la Chambre souhaite souligner le fait que les vendeurs offrant des contrats d'hébergement en temps partagés font déjà preuve d'imagination inusitée afin de trouver des techniques de vente efficaces en vue de placer les consommateurs dans des situations où ils donnent leur consentement de façon non éclairée.

Ainsi, même si l'article 187.10 du PL 178 tente de cerner l'ensemble des stratégies utilisées par les vendeurs en matière de contrat relatif aux droits d'hébergement en temps partagé, la Chambre estime qu'il est nécessaire que le législateur puisse rapidement ajuster les lois et règlements en vigueur afin d'adapter les protections des consommateurs aux nouvelles trouvailles des vendeurs. C'est pourquoi elle recommande que le PL 178 contienne une habilitation réglementaire permettant à la ministre de venir encadrer toute autre situation non contenue dans l'article 187.10 et qui pourrait être assimilée à un contrat relatif aux droits d'hébergement en temps partagé.

Recommandation

4

Insérer une habilitation réglementaire au PL 178 permettant d'encadrer toute autre situation non contenue dans l'article 187.10 et qui pourrait être assimilée à un contrat relatif aux droits d'hébergement en temps partagé

L'absence de dispositions à propos de l'hypothèque parapluie : une occasion manquée par le législateur

La Chambre intervient auprès du législateur lorsque les notaires constatent que la protection du public est mise à mal par différentes problématiques dont ils sont témoins dans le cadre de leur pratique. Le droit immobilier et le financement hypothécaires étant deux champs d'expertise propres aux notaires, la Chambre a fait de l'encadrement de l'hypothèque garantissant des obligations présentes et futures (« hypothèque parapluie ») un de ses chevaux de bataille au cours des dernières années.

Après être intervenus sur ce sujet de nombreuses fois auprès du législateur au cours des dernières années, notamment dans le cadre des travaux entourant le projet de loi n° 24 - *Loi visant principalement à lutter contre le surendettement des consommateurs et à moderniser les règles relatives au crédit à la consommation*⁹, la Chambre a déposé un mémoire et a été convoquée en consultation particulière suite au dépôt du projet de loi n°134 - *Loi visant principalement à moderniser des règles relatives au crédit à la consommation et à encadrer les contrats de service de règlement de dettes, les contrats de crédit à coût élevé et les programmes de fidélisation*¹⁰. Le mémoire contenait une série de recommandations visant à mieux encadrer l'hypothèque parapluie dans la LPC et redonner aux consommateurs un meilleur rapport de force face aux créanciers utilisant ce type d'hypothèque immobilière.

Le PL 134 et les recommandations de la Chambre

Lors de l'étude détaillée du PL 134, la ministre avait mentionné être consciente de la problématique entourant l'hypothèque parapluie et avait indiqué qu'elle travaillait déjà sur un nouveau projet de loi sur le crédit à la consommation qui porterait sur ce type d'hypothèque immobilière. Lors de l'adoption du PL 134 le 15 novembre 2017, la Chambre ne fut donc pas étonnée de voir que ses recommandations ne se sont pas

⁹ 8 juin 2011, 39^e législature, 2^e session, (ci après «PL 24»)

retrouvées dans la nouvelle mouture de la Loi n°24. Elle avait toutefois bon espoir que le prochain projet de loi déposé par le ministre en matière de consommation et de protection du consommateur contiendrait les mesures proposées par la Chambre dans son mémoire.

Le projet de règlement modifiant le *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur*

Suite à l'adoption de la Loi n°24, l'Office de la protection du consommateur communiqua avec la Chambre afin de discuter des modifications au *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur*¹¹ (« **Règlement** ») compte tenu des nouvelles mesures désormais en vigueur dans la LPC. La Chambre réitéra alors ses propos et les recommandations contenues dans son mémoire sur le PL 134, notamment que les nouvelles mesures d'encadrement de l'hypothèque parapluie devaient passer par la LPC plutôt que par le Règlement pour avoir pleinement application, puisqu'il ne s'agissait pas de dispositions techniques habituellement prévues dans un règlement, mais bien de dispositions de fond devant être facilement comprises par le consommateur.

La prépublication de ce règlement¹² eut lieu le 18 avril 2018 dans la Gazette officielle du Québec, le même jour que le dépôt du PL 178. La Chambre a pris connaissance du projet de règlement, particulièrement des modifications à l'article 21 qui contient les situations où les contrats de crédit garantis par hypothèque immobilière de premier rang sont exemptés de l'application de la LPC, et donc des protections qu'elle accorde.

Or, bien que le troisième alinéa du nouvel article 21 c) du projet de règlement vient soustraire le contrat de crédit variable conclu pour l'utilisation d'une carte de crédit à l'exemption de la LPC, la Chambre estime que les mesures contenues dans le reste de cet article sont nettement insuffisantes afin de mieux protéger les consommateurs québécois. En effet, le premier alinéa du nouvel article 21 c) vient donner la possibilité d'exempter de la LPC les contrats de crédit autre que celui pour lequel le consommateur a consenti à une hypothèque immobilière, pourvu qu'une mention dans l'acte

¹¹ chapitre P-40.1, r. 3

¹² *Règlement modifiant le Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur*, GAZETTE OFFICIELLE DU QUÉBEC, 18 avril 2018, 150e année, n° 16

d'hypothèque prévoient que le consommateur doit consentir à ce qu'une nouvelle obligation soit garantie par cette hypothèque. Les créanciers n'auront donc désormais qu'à insérer ladite clause à leur acte hypothécaire pour voir les autres contrats couverts par l'hypothèque exclus des protections de la LPC, modification mineure qu'il s'empresseront tous de faire dès l'édiction du nouveau règlement. Le fardeau de la décision pèsera alors sur le consommateur qui devra consentir à ce que son autre contrat soit garanti par l'hypothèque immobilière, sans obtenir d'informations supplémentaires sur les impacts de cette situation sur les modalités du contrat (le taux du prêt applicable, par exemple). Le consommateur n'aura pas non plus accès aux conseils juridiques nécessaires qui lui permettraient de faire un choix éclairé, le seul contrat soumis à l'acte notarié étant la sûreté hypothécaire et non les contrats de prêts.

La Chambre continue l'analyse du projet de règlement afin de soumettre des commentaires à la ministre d'ici la fin de la période de consultation, mais elle estime déjà que le libellé du premier alinéa de l'article 21 c) ne vient en aucun cas augmenter la protection des consommateurs en matière d'hypothèque parapluie, ces derniers étant toujours à la merci des créanciers en devant consentir à des obligations dont il ne connaissent pas toutes les implications, le tout sans obtenir de conseils juridiques de la part d'un professionnel.

Le PL 178 et l'absence de mesures encadrant l'hypothèque parapluie

Considérant l'historique du dossier et les signaux envoyés tant par la ministre que par les représentants de l'Office de la protection du consommateur, la Chambre était en droit d'espérer que le prochain projet de loi portant sur le crédit à la consommation viendrait régler pour de bon l'hypothèque parapluie. Qui plus est, les nombreuses problématiques liées aux hypothèques parapluies refirent récemment surface dans l'actualité lorsque l'organisme Option consommateurs effectua une sortie publique afin de mettre en garde les consommateurs sur ce type d'hypothèque, faisant alors référence à une étude

réalisée conjointement par cet organisme et la professeure Marie Annik Grégoire, de l'Université de Montréal parue dans la Revue du notariat en 2017¹³.

Faisant fi de la conjoncture favorable pour encadrer, une bonne fois pour toutes, l'hypothèque parapluie et donner aux consommateurs les protections appropriées face à ce type d'hypothèque, la ministre n'a pas cru bon d'inclure quelque mesure en ce sens dans le PL 178. La Chambre ne peut que déplorer cette situation et considère qu'il s'agit d'une occasion manquée d'améliorer considérablement la protection du public en s'attaquant à une problématique connue et décriée par nombre de parties prenantes vouées à la protection des consommateurs québécois.

Encadrer l'hypothèque parapluie dans le PL 178 : les propositions de la Chambre

Considérant qu'il est plus que temps que le droit québécois encadre les hypothèques parapluie et rééquilibre le rapport de force entre les créanciers et les débiteurs, la Chambre propose un ensemble de dispositions qui devraient être ajoutées, compte tenu des adaptations nécessaires, au PL 178 afin que la LPC puisse, entre autres, trouver application pour ce type d'hypothèque.

Relatées à l'Annexe I du présent mémoire, ces propositions furent préparées par la Chambre suite à son passage en consultation particulière sur le PL 134. Ces propositions traitent des articles 21 à 22 du Règlement et suggèrent des modifications afin d'intégrer ces dispositions de fond dans la LPC. Elles sont commentées afin d'aider le législateur dans sa rédaction légistique. Ce dernier a donc tous les outils en main pour intégrer ces propositions au PL 178 afin que la LPC puisse trouver application pour les hypothèques parapluie au Québec.

¹³ Grégoire, Marie Annik.. Contrat d'hypothèque immobilière de type parapluie : les consommateurs sont-ils bien informés?, Revue du notariat, (2017) 119-2 R. du N. 277, Éditions Yvon Blais

Recommandation

5

Inclure l'ensemble des propositions de la Chambre des notaires mentionnées à l'Annexe 1 du présent mémoire dans le PL 178 afin d'encadrer l'hypothèque parapluie au Québec et ainsi véritablement protéger les consommateurs contractant ce type d'hypothèque

Conclusion

La mission première de la Chambre des notaires du Québec est la protection du public. C'est pourquoi, lorsque le législateur propose, par l'entremise d'un projet de loi, d'améliorer les mécanismes de protection dont bénéficient les citoyens, la Chambre ne peut qu'être en accord.

Ce principe s'applique au présent PL 178 : la Chambre applaudit les nouvelles mesures encadrant les contrats relatifs à des services funéraires ou à une sépulture conclus après le décès, salue l'habilitation réglementaire qui permettra à la ministre de mettre sur pied un registre des contrats d'arrangements préalables de services funéraires et des contrats d'achat préalable de sépulture et appuie les nouvelles dispositions encadrant le contrat relatif aux droits d'hébergement en temps partagé. Les commentaires de la Chambre sur ces sujets viennent donc bonifier les mesures proposées, dans un souci d'assurer la protection des consommateurs et de permettre à ces derniers de faire valoir facilement les droits en découlant.

Bien que le PL 178 ne traite pas explicitement de crédit immobilier, la Chambre a tenu à profiter de son passage en consultation particulière pour rappeler son engagement à assurer une meilleure protection du public et des consommateurs québécois lorsque vient le temps de contracter une hypothèque immobilière de type parapluie. La Chambre estime qu'il est plus que temps que le législateur intervienne et encadre ces hypothèques qui accentuent le déséquilibre des forces déjà présent entre les créanciers et les consommateurs. Les propositions faites en ce sens par la Chambre doivent donc être prises en considération et intégrées au PL 178 pour que ce projet de loi vienne concrètement améliorer les protections visant les consommateurs.

La Chambre offre son entière collaboration aux différentes parties prenantes afin de mettre en oeuvre les recommandations contenues dans le présent projet de loi, le tout dans un souci d'améliorer la protection du public, plus particulièrement les consommateurs québécois.

Annexe I – Modifications à la LPC

Les articles 21 et 22 du Règlement, modifiés suivant les recommandations faites par la Chambre des notaires dans son mémoire sur le projet de loi 134, pourraient être regroupés dans une nouvelle subdivision de la LPC (si on songe à placer cette nouvelle subdivision dans la section III du chapitre III du Titre I, consacrée aux contrats de crédit, il faudrait cependant se rappeler que les articles situés dans cette section font, en principe l'objet d'une exclusion d'application, en vertu des articles 21 et 22 du Règlement actuel, lorsqu'il s'agit d'un contrat de crédit garanti par une hypothèque immobilière).

Cette nouvelle subdivision pourrait s'intituler « Contrats de crédit garantis par une hypothèque immobilière » si on reprend l'expression utilisée dans le PL 134 lorsqu'on veut parler de ce type de contrats.

1) Nouvel article qui reprendrait l'article 21 du Règlement (en date du 10 mai 2018)

a) Formulation actuelle de l'article 21 du Règlement :

21. Est exempté de l'application des articles 12, 14 et 15 de la Loi, du chapitre II du titre I de la Loi, des sections II et III du chapitre III du titre I et du titre II de cette Loi, le contrat où un crédit consenti à un consommateur est ou doit être garanti par une hypothèque immobilière de premier rang.

b) Formulation du nouvel article

La formulation demeurerait essentiellement la même sous réserve de l'ajout de certains articles qui ne seraient pas exclus de l'application de la Loi et d'un ajout à l'effet que l'exclusion des hypothèques de premier rang porterait uniquement sur les hypothèques immobilières garantissant une seule obligation déterminée.

Ce nouvel article pourrait se lire comme suit :

xxx.2 (numéro de l'article) Est exempté de l'application des articles 12, 14 et 15 de la Loi, du chapitre II du titre I de la Loi, des sections II et III du chapitre III du titre I de la Loi, sauf les articles 103.2 à 103.4 et 115.2 de la Loi, et est aussi exempté du titre II de cette loi, le contrat où un crédit consenti à un consommateur est ou doit être

garanti par une hypothèque immobilière de premier rang dont la couverture est ou doit être limitée à une seule obligation déterminée.

Commentaires sur la formulation de l'article :

Est exempté de l'application des articles 12 (interdiction de réclamer des frais de crédit à moins que le contrat n'en mentionne de façon précise le montant, article qui devrait continuer à être exclu d'application en matière de crédit garanti par une hypothèque immobilière), **14** (application des articles 105 à 110, article qui devrait continuer à être exclu d'application en matière de crédit garanti par une hypothèque immobilière) **et 15** (application des articles 133 à 149, article qui devrait continuer à être exclu d'application en matière de crédit garanti par une hypothèque immobilière) **de la Loi, du chapitre II du titre I de la Loi** (chapitre, portant sur les « Règles de formation de certains contrats pour lesquelles le titre I exige un écrit » comprenant les articles 23 à 33, qui devrait continuer à être exclu d'application en matière de crédit garanti par une hypothèque immobilière parce que l'hypothèque immobilière doit répondre aux exigences de forme d'un acte notarié en minute, suivant l'article 2693 C.c.Q. et les articles pertinents de la *Loi sur le notariat*, ce que reconnaît d'ailleurs le deuxième alinéa actuel de l'article 23 de la Loi), **des section II** (section, portant sur les « Contrats conclus par un commerçant itinérant » comprenant les articles 55 à 65, présentement exclue de l'application de la Loi et qui devrait continuer à l'être puisque les obligations destinées à être garanties par une hypothèque immobilière seront normalement des obligations contractées envers un créancier qui n'est pas un commerçant itinérant) **et III du chapitre III du titre I de la Loi** (section portant sur les « Contrats de crédit », comprenant les articles 66 à 150, présentement exclue de l'application de la Loi et qui devrait continuer à l'être sous réserve, premièrement, des dispositions qui redeviennent applicables pour la détermination des frais de crédit dans le cas d'un avis de 48 heures en vertu des articles 22 et 23 du Règlement actuel et, deuxièmement, de l'ajout des quatre nouveaux articles du PL 134, ci-après mentionnés, qui devraient demeurer applicables), **sauf les articles 103.2 à 103.4 et 115.2 de la Loi**, (voir le mémoire pour les explications) **et est aussi exempté du titre II de cette loi** (titre, portant sur les « Pratiques de commerce » comprenant les articles 215 à 253, présentement exclu de l'application de la Loi et qui

devrait continuer à l'être, à moins que les raisons qui ont justifié le législateur d'exclure l'application de ce titre en 1981 ne soient plus valables aujourd'hui), **le contrat où un crédit consenti à un consommateur est ou doit être garanti par une hypothèque immobilière de premier rang dont la couverture est ou doit être limitée à une seule obligation déterminée** (ou à un seul crédit déterminé, si on préfère ce type de formulation) (voir le mémoire pour les explications).

2) Nouvel article qui reprendrait l'article 22 du Règlement (en date du 10 mai 2018)

a) Formulation actuelle de l'article 22 du Règlement :

22. Est exempté de l'application des articles 12, 14 et 15 de la Loi, du chapitre II du titre I de la Loi, des sections II et III du chapitre III du titre I de la Loi, sauf des articles 81, 86, 98, 99, 101, 102 et 103 de la Loi, et est aussi exempté du titre II de cette Loi, le contrat où un crédit consenti à un consommateur est ou doit être garanti par une hypothèque immobilière autre qu'une hypothèque immobilière de premier rang aux conditions suivantes :

a) le commerçant doit, au moins 2 jours avant la passation du contrat en forme authentique, indiquer par écrit au consommateur, en termes de dollars et de cents, les frais de crédit déterminés conformément à la Loi et sous réserve de l'article 23;

b) une copie de cet avis doit être annexée au contrat en forme authentique;

c) ce contrat doit stipuler que si, à l'expiration du terme du contrat, une somme excédant le montant d'un paiement périodique reste due, le commerçant ne peut en exiger le paiement que 30 jours après avoir donné au consommateur un avis écrit de son intention, sauf en cas de défaut du consommateur.

b) Formulation du nouvel article

La formulation demeurerait essentiellement la même sous réserve de l'ajout de certains articles qui ne seraient pas exclus de l'application de la Loi et d'ajouts à l'effet a) que cet article exigeant notamment un avis de 48 heures devienne applicable aux hypothèques immobilières de premier rang garantissant plus d'une obligation (obligations présentes

ou futures), b) que cet avis de 48 heures contienne plus d'informations et c) que cet avis soit envoyé dans les 48 heures suivant l'offre de financement plutôt que dans les 48 heures précédant la signature du contrat d'hypothèque.

Ce nouvel article pourrait se lire comme suit :

xxx.3 (numéro de l'article) **Est exempté de l'application des articles 12, 14 et 15 de la Loi, du chapitre II du titre I de la Loi, des sections II et III du chapitre III du titre I de la Loi, sauf des articles 81, 86, 98, 99, 101, 102, 103, 103.2 à 103.4 et 115.2 de la Loi, et est aussi exempté du titre II de cette Loi, le contrat où un crédit consenti à un consommateur est ou doit être garanti par une hypothèque immobilière autre qu'une hypothèque immobilière visée à l'article xxx.2 aux conditions suivantes :**

a) le commerçant doit, dans les 2 jours suivant l'entente de financement, indiquer par écrit au consommateur, en termes de dollars et de cents, les frais de crédit, de tout contrat de crédit visé par l'entente de financement et devant être garanti par l'hypothèque, déterminés conformément à la Loi et sous réserve de l'article 23 ainsi que toute autre information prévue par règlement ;

b) une copie de cet avis doit être annexée au contrat en forme authentique (ou au contrat d'hypothèque);

c) le contrat d'hypothèque doit stipuler que si, à l'expiration du terme du contrat, une somme excédant le montant d'un paiement périodique reste due, le commerçant ne peut en exiger le paiement que 30 jours après avoir donné au consommateur un avis écrit de son intention, sauf en cas de défaut du consommateur.

Commentaires sur la formulation de l'article :

Est exempté de l'application des articles 12, 14 et 15 de la Loi, du chapitre II du titre I de la Loi, des sections II et III du chapitre III du titre I de la Loi, sauf des articles 81, 86, 98, 99, 101, 102, 103 (articles qui demeurent présentement applicables pour toute hypothèque immobilière autre que celle visée par l'article 21 du Règlement et qui devraient continuer à l'être, à moins que les raisons qui ont justifié le législateur de rendre ces articles applicables en 1981 ne soient plus valables aujourd'hui), **103.2 à 103.4 et**

115.2 (même ajout d'articles demeurant applicables que pour l'hypothèque immobilière de premier rang, voir le mémoire pour les explications) **de la Loi, et est aussi exempté du titre II de cette Loi** (même exemption que pour l'hypothèque immobilière de premier rang et qui demeure justifiée pour les raisons précédemment mentionnées au point 2 ci-dessus), **le contrat où un crédit consenti à un consommateur est ou doit être garanti par une hypothèque immobilière autre qu'une hypothèque immobilière visée à l'article xxx.2** (de façon à ce que cet article soit applicable à tout contrat de crédit garanti par une hypothèque immobilière de premier rang ou de tout autre rang, sous réserve d'une seule exception, soit un contrat de crédit garanti par une hypothèque immobilière de premier rang, dont la couverture est ou doit être limitée à une seule obligation déterminée, visée par l'article xxx.2 de la Loi) **aux conditions suivantes :**

- a) le commerçant doit, dans les 2 jours suivant l'entente de financement** (voir le mémoire pour les explications), **indiquer par écrit au consommateur, en termes de dollars et de cents, les frais de crédit, de tout contrat de crédit visé par l'entente de financement et devant être garanti par l'hypothèque,** (puisque le type d'hypothèque visé par cet article pourra couvrir plus d'une obligation, il est nécessaire de préciser que l'obligation de divulgation des frais de crédit portera, à tout le moins, sur l'obligation ou les obligations visées par l'entente de financement; si le législateur désire que le créancier soit aussi tenu de divulguer les frais de crédit de toute autre obligation présente - ou même future sujet à ce que l'obligation de divulgation doive alors être faite dans un certain délai suivant la naissance d'une telle obligation future -, il serait alors nécessaire que le présent article soit modifié en ce sens) **déterminés conformément à la Loi et sous réserve de l'article 23 ainsi que toute autre information prévue par règlement** (voir le mémoire pour le type d'informations supplémentaires, que devrait contenir l'avis de 48 heures ainsi que les explications appropriées, informations qui pourraient être prévues par le règlement afin de donner plus de souplesse quant à la possibilité d'ajouter ou de modifier la portée de ces exigences, sans avoir à modifier la loi à chaque fois) ;
- b) une copie de cet avis doit être annexée au contrat en forme authentique** (ou **au contrat d'hypothèque**, si on veut être plus précis);

c) le contrat d'hypothèque (il est préférable de préciser que le contrat dans lequel doit se retrouver la stipulation qui suit est le contrat d'hypothèque plutôt que le contrat de financement ou le ou les contrats de crédit devant être garantis par l'hypothèque) **doit stipuler que si, à l'expiration du terme du contrat, une somme excédant le montant d'un paiement périodique reste due, le commerçant ne peut en exiger le paiement que 30 jours après avoir donné au consommateur un avis écrit de son intention, sauf en cas de défaut du consommateur.**