

CI - 003M

C. P. PL 34

Loi visant à moderniser la profession notariale et
favoriser l'accès à la justice

APNQ

ASSOCIATION PROFESSIONNELLE
DES NOTAIRES DU QUÉBEC

Savoir-faire.
Force collective.
Engagement.



**Mémoire présenté par
l'Association professionnelle des notaires du Québec
(APNQ)
à la Commission des institutions**

**dans le cadre des
Consultations particulières sur
Le projet de Loi n° 34, *Loi visant à moderniser la
profession notariale et à favoriser l'accès à la
justice***

3 octobre 2023

Table des matières

Sommaire des recommandations.....	4
INTRODUCTION.....	5
L'Association professionnelle des notaires du Québec	5
Le notaire : juriste de confiance	5
ANALYSE ET RECOMMANDATIONS	6
Remarque préliminaire et générale	6
1. EXÉCUTION FORCÉE D'UNE OBLIGATION CONTRACTUELLE CONSTATÉE PAR ACTE NOTARIÉ.....	6
2. INTRODUCTION DU CONCEPT DE NOTAIRE À LA RETRAITE	9
2.1 Les attributs liés à la fonction de notaire à la retraite.....	10
2.1.1 Reconnaissance sociale	10
2.1.2 Gestes autorisés	10
2.1.3 Exclusions	10
3. FONDS D'ÉTUDES NOTARIALES	12
3.1 Financement de la transition technologique des greffes notariaux.....	12
3.2 L'accès à la Justice	12
4. URSURPATION DE LA FONCTION DE NOTAIRE.....	13
5. TRANSFORMATION DE LA PROFESSION VERS L'ACTE TECHNOLOGIQUE.....	14
5.1 L'acte notarié sur support technologique	15
5.2 L'acte notarié reçu à distance	15
5.3 Le caractère international de certains actes notariés.....	16
5.4 Ce que l'acte notarié indique	16
CONCLUSION.....	18

Sommaire des recommandations

<p>1 (page 8) (référence à des types d'obligation)</p>	<p>Concernant le libellé de l'article 1603.1 CcQ (art 3 PL34), il est recommandé de faire référence à des types d'obligation plutôt qu'à des types de contrats.</p>
<p>2 (page 9) (étendre aux contrats signer avant l'adoption)</p>	<p>Il est recommandé d'ajouter un article aux règles transitoires concernant l'application de l'exécution forcée par acte notariée, pour les contrats signés avant l'entrée en vigueur.</p>
<p>3 (page 9) (date ultime de mise en vigueur)</p>	<p>Il est recommandé de modifier l'article 74 du projet de Loi pour indiquer une date ultime de mise en vigueur des dispositions de l'article 3.</p>
<p>4 (page 9) (notaire officier public)</p>	<p>Modification de l'article 11 de la Loi sur le notariat pour démontrer que le notaire n'agit pas en tout temps à titre d'officier public.</p>
<p>5 (page 11) (utilisation du mot maître)</p>	<p>Il est recommandé de modifier l'article 13.1 alinéa 2 de la Loi sur le notariat (article 21 PL34) afin de permettre aux notaires à la retraite de faire précéder leur nom par le mot « maître ».</p>
<p>6 (page 11) (activités permises aux notaires à la retraite)</p>	<p>Il est recommandé d'ajouter deux activités aux gestes permis aux notaires à la retraite.</p>
<p>7 (page 11) (supervision d'étudiants dans les cliniques juridiques)</p>	<p>Il est recommandé de modifier l'article 21 (13.1 Loi sur le notariat) et de retirer l'article 24 du projet de loi afin de permettre aux notaires à la retraite d'agir à titre de superviseurs d'étudiants œuvrant en clinique juridique.</p>
<p>8 (page 14) (usurpation de la fonction de notaire)</p>	<p>Il est recommandé de modifier l'article 15 de la Loi sur le notariat afin de couvrir toute situation où seul un notaire peut agir.</p>
<p>9 (page 14) (resserrement sur le mot notaire)</p>	<p>Il est proposé de modifier le premier alinéa de l'article 32.1 de la Loi sur le notariat afin préciser que dans les situations énumérées à cet article, tout autre personne qu'un notaire, à l'exclusion d'un notaire à la retraite, serait considéré comme usurpant la fonction de notaire.</p>
<p>10 (page 17) (caractère d'exception à l'acte à distance)</p>	<p>Il est recommandé de modifier l'article 46 de la Loi sur le notariat afin de faire disparaître le caractère d'exception de l'acte notarié à distance.</p>
<p>11 (page 17) (enlever la référence à l'UINL)</p>	<p>Il est recommandé de modifier le 5^e paragraphe de l'article 46 de la Loi sur le notariat afin de ne plus faire référence à l'organisme international UINL dans notre législation québécoise.</p>
<p>12 (page 17) (désignation des procurations ou mandats)</p>	<p>Il est recommandé de modifier le 3^o alinéa de l'article 48 de la Loi sur le notariat afin de préciser que la désignation des procurations ou mandats n'est pas toujours nécessaire.</p>

INTRODUCTION

L'Association professionnelle des notaires du Québec

L'Association Professionnelle des Notaires du Québec (ci-après « APNQ ») est un organisme à but non lucratif fondé en 1997 et dédié à la défense des intérêts sociaux et économiques de ses membres.

Regroupant quelques 1820 notaires répartis sur l'ensemble du territoire québécois, soit environ cinquante pour cent des membres de la profession notariale, l'APNQ œuvre au rayonnement du notariat et prône l'implication et les atouts des notaires, ces juristes polyvalents, à la fois officiers publics impartiaux et conseillers juridiques.

En plus de sa mission première, l'APNQ est concernée par la protection des droits et des intérêts des Québécois, par l'administration de la justice et par les questions d'accès (à la justice). Au cours de son existence, l'APNQ a étudié de nombreux projets de loi ou de règlements ayant eu le potentiel d'avoir un impact favorable sur nos concitoyens. L'APNQ est, par conséquent, heureuse de participer aux présentes consultations particulières sur le projet de loi n° 34 afin de faire part à la commission de ses observations sur le sujet.

D'entrée de jeu, l'APNQ **salue et félicite** le projet de loi 34 (PL34) visant à moderniser la profession notariale au Québec. Par ses orientations, ce projet de loi permettra au notariat québécois de rejoindre le peloton de tête en ce qui a trait aux meilleures pratiques notariales au niveau mondiale. L'acte notarié sur support technologique, qui existe entre autres en France et en Belgique, pour ne nommer que ceux-là et la force exécutoire de l'acte notarié (concept similaire à ce qui est proposé dans le PL34) ont fait leur preuve dans plusieurs pays de droit latin en ce qui concerne un accès accru à la justice et une justice plus efficiente. Les justiciables du Québec seront donc avantagés par les solutions mises de l'avant par le législateur lesquelles auront de surcroît un effet très positif pour contribuer au désengorgement des tribunaux.

Ce mémoire, signé par l'APNQ, est un ouvrage collectif. Malgré tout, afin de faciliter sa lecture, il sera exclusivement fait référence à l'APNQ tout au long de sa rédaction. L'APNQ tient néanmoins à remercier les collaborateurs suivants (par ordre alphabétique) : Me François Bibeau, notaire émérite et directeur général de l'APNQ; Me Kevin Houle, notaire et président de l'APNQ; et Me Lorena Lopez-Gonzalez, notaire et vice-présidente de l'APNQ.

Le notaire : juriste de confiance

Profession juridique établie depuis le 17^e siècle, le notariat joue un rôle clé dans l'administration de la justice au Québec. En effet, que ce soit à titre de conseiller juridique, d'officier public ou d'auxiliaire de justice, le notaire fournit aux citoyens des services de conseils et d'accompagnement relativement à une foule de questions juridiques concernant la vie familiale ainsi que les activités professionnelles et commerciales. Le notaire joue un rôle important en ce qui a trait notamment à la famille, aux biens et à la propriété, aux affaires, au patrimoine ainsi qu'aux successions.

Un lien de confiance particulièrement étroit s'est développé chez les Québécois face aux notaires. Année après année, les notaires peuvent compter sur une place très enviable dans le palmarès des professions en lesquelles la population a le plus confiance¹.

ANALYSE ET RECOMMANDATIONS

Remarque préliminaire et générale

Les attentes des citoyens concernant les services qu'ils reçoivent de leurs professionnels se sont accrues au cours des dernières années, habitués par un monde où la technologie fait loi, fournissant des services de pointe sans avoir à attendre. La pandémie nous a aussi forcé la main afin d'innover et de moderniser nos façons de faire, ce qui a conduit à l'acte notarié technologique à distance, autorisé par plusieurs décrets gouvernementaux. De plus, des événements passés (comme la tragédie du Lac-Mégantic) nous ont permis de constater que les processus mis en place il y a plusieurs années sont aujourd'hui moins sûrs qu'on le pensait². C'est ainsi que la table était mise afin d'aller de l'avant avec une pièce législative comme le PL34. Il était grandement temps de passer à l'acte.

La conservation des actes notariés en minute sur support technologique; le greffe central numérique; la création de la catégorie de notaire à la retraite; l'avènement d'une procédure d'exécution forcée découlant d'un acte notarié. Ce sont là les sujets véhiculés par le PL34 qui ont attiré particulièrement notre attention.

Bien que nos remarques portent aussi sur d'autres dispositions du projet de loi, nous nous attarderons surtout sur ces nouvelles dispositions.

1. EXÉCUTION FORCÉE D'UNE OBLIGATION CONTRACTUELLE CONSTATÉE PAR ACTE NOTARIÉ

[Insertion de l'article 1603.1 CcQ (art.3 PL34)]

L'APNQ salue et se réjouit de l'ajout à notre droit civil du concept qu'est *l'exécution forcée d'une obligation contractuelle constatée par acte notarié*, lequel s'apparente au concept de la force exécutoire de l'acte notarié.

Cet apanage de l'acte notarié, présent dans plusieurs pays de droit latin (France, Espagne, Italie, Mexique, Belgique, Suisse, etc.) était jusqu'à présent absent du système notarial québécois. Certes l'acte notarié québécois est un acte authentique (qui est l'autre apanage de l'acte notarié rencontré dans les pays ci-devant mentionnés³), c'est-à-dire qu'il comporte la force probante, faisant donc preuve de son contenu. Cependant, sans le concept de l'exécution forcée, l'acte notarié ne pouvait être utilisé à sa pleine mesure.

¹ Un sondage de l'Institut de la confiance dans les organisations, effectué entre le 24 septembre et le 12 octobre 2021 auprès de 1000 Québécois(es), place les notaires en tête de liste des professionnels du droit, soit au 27^e rang dans la catégorie «confiance très élevée», avec un taux de confiance de 84,9%.

² Environ 100,000 actes notariés ont été détruits à la suite de la tragédie du Lac-Mégantic, fragilisant certains aspects juridiques de la vie des membres de cette collectivité. Une Loi spéciale a dû être adoptée par le gouvernement pour permettre la reconstitution des greffes notariaux détruits.

³ Dans la grande majorité des pays de droit latin, l'acte notarié comporte deux attributs essentiels : la force probante (acte authentique) et la force exécutoire (exécution forcée à un manquement à une obligation, sans recours au tribunal).

Avec cet ajout à notre système de droit, l'action des notaires pourra véritablement joindre les efforts de toute la collectivité juridique afin d'œuvrer de façon concrète à un meilleur accès à la justice et au désengorgement des tribunaux. En effet, selon ce concept, il n'est pas nécessaire de mobiliser la cour de justice pour traiter d'un simple manquement à une obligation constatée par acte notarié. De ce fait, les officiers de la cour (juge, greffier, huissier de la cour, etc.) peuvent être affectés à des dossiers demandant toute leur attention plutôt qu'à des dossiers qui conduiront à un jugement par défaut de comparaître par exemple.

À la lecture du texte législatif, nous constatons que les détails d'application de ce concept seront établis par règlement du gouvernement, selon les modalités qui y seront déterminées. Nous attendons avec impatience ce projet de règlement. Cependant bien que, comme mentionné précédemment nous nous réjouissons de l'intégration du concept dans la législation, nous ne pouvons qu'exprimer notre déception par le manque d'information véhiculé par l'article 1603.1 C.c.Q. Il nous semble que cet article aurait pu donner plus d'encadrement au concept, laissant au règlement les questions d'application.

De plus, nous remarquons que le second alinéa de l'article 1603.1 mentionne que l'application de cet article pourra être restreinte à certains « contrat » ou « catégories de contrats ». Nous nous questionnons sur le choix du terme « contrat ». En effet, un contrat peut contenir plusieurs obligations différentes, comme des obligations pécuniaires, des obligations de faire ou de ne pas faire, etc. Nous croyons qu'il aurait été plus avisé ici de préciser que le règlement pourra exclure de l'application de l'article certains types d'obligation, plutôt que certains types de contrats.

Également, nous espérons que l'intention du législateur, par l'insertion de cette nouvelle disposition visant l'exécution forcée du paiement d'une créance, est de permettre aussi une telle exécution forcée des **effets** du non-paiement d'une créance. On peut penser ici au non-paiement d'un prêt garanti par une hypothèque immobilière qui pourrait entraîner la saisie de l'immeuble mis en garantie. Le règlement d'application pourrait aussi prévoir ces modalités d'exécution.

Aussi, en lisant les dispositions transitoires aux articles 59 et suivants du PL34, nous n'avons rien trouver par rapport aux actes notariés conclus avant l'entrée en vigueur de la Loi, ni aucun mécanisme mis en place pour permettre aux signataires de ces actes qui le souhaiteraient, de faire en sorte que le mécanisme d'exécution forcée par acte notarié puisse être applicable à leur convention initiale. Cela pourrait être fort utile dans certaines situations, par exemple concernant les obligations contenues dans les déclarations de copropriété de condo ou les baux commerciaux notariés.

Finalement, toujours concernant les questions de règles transitoires, nous comprenons à la lecture de l'article 74 du projet de Loi qu'aucune date ultime de mise en application n'a été établie pour le mécanisme d'exécution forcée par acte notarié. Ainsi puisque le tout est reporté à la mise en vigueur du règlement prévu à l'article 3, ce beau concept pourrait demeurer une belle idée non appliquée, advenant que ledit règlement ne soit jamais adopté. Nous pensons donc que le PL34 devrait prévoir une date ultime à laquelle un tel règlement devrait être adopté. L'APNQ demeurera aussi impatiente de lire et de commenter, si requis, ce règlement.

Pour l'heure, l'APNQ ne peut que saluer, approuver et applaudir cette orientation, mais nous demeurons inquiets pour la suite des choses quant à l'intégration effective de ce concept dans nos façons de faire. De plus, nous croyons que le législateur, dans son intention de rendre plus accessible la justice, tout en assurant la protection des droits des justiciables, pourrait profiter de cette mise à jour de la Loi sur le notariat pour modifier notamment l'article 2166 al.2 du Code civil du Québec concernant l'homologation des mandats de protection; secteur du droit où les notaires ont fait preuve de leur très forte compétence depuis des décennies. Effectivement, cet article oblige que l'exécution d'un tel mandat soit subordonnée à son homologation par le tribunal. Actuellement, plusieurs membres de l'APNQ nous rapportent que les délais de traitement par le

tribunal de ces dossiers d'homologation peuvent prendre jusqu'à plus de 6 mois (avant d'obtenir le jugement d'homologation). Faisant en sorte de faire stagner le patrimoine de la personne considérée inapte et même d'empêcher de compléter des transactions (p. ex. : vendre sa maison pour ensuite loger la personne dans un centre adapté). Nous rappelons que le titre III du livre III du Code de procédure civile (principalement les articles 303 et 312) prévoit la procédure dite « non contentieuse devant notaire », lesquelles procédures font en sorte de désengorger les tribunaux.

Plusieurs notaires pratiquent en procédures non contentieuses, plus particulièrement visant l'homologation des mandats de protection, et ce, via la procédure dite « devant notaire » au lieu de le faire devant les tribunaux. Il faut savoir que pour ce faire, ces notaires doivent être accrédités, et donc spécialisés en la matière. Encore une fois, ces notaires pourraient davantage participer au désengorgement des tribunaux advenant qu'il puisse procéder à l'homologation des mandats de protection, comme ils le font aujourd'hui, mais sans devoir obtenir, au final, un jugement du tribunal. Sans vouloir ici en faire un exposé exhaustif, ces notaires procèdent déjà, notamment, à la rédaction du procès-verbal (PV) de la rencontre qu'ils doivent avoir avec la personne concernée faisant l'objet de la procédure d'homologation.

N'oublions pas que la population est vieillissante et que ces demandent se multiplieront dans la prochaine décennie.

Nous sommes d'avis que l'article 18 du PL34 devrait être modifié, au niveau du nouvel article 11 de la Loi sur le notariat, comme suit :

Modifier le début du nouvel article 11 qui est actuellement ainsi prévu : « En sa qualité d'officier public [...] » par ce qui suit : « Lorsqu'il agit à titre d'officier public [...] ».

La raison étant que l'article 11 de la Loi sur le notariat énumère des obligations aux notaires, lorsqu'il agit à titre d'officier public; et la rédaction telle que proposée par le PL34 laisserait sous-entendre que le notaire agirait en tout temps à titre d'officier public (avec toutes les obligations que cela comporte) alors qu'il peut très bien agir, dans certaines circonstances, uniquement comme conseiller juridique.

RECOMMANDATION 1

Il est proposé que le texte du second alinéa de l'article 1603.1 C.c.Q. soit libellé de façon à faire référence à des types d'obligations plutôt qu'à des types de contrats.

Texte proposé :

« 1603.1. [...] »

Le règlement peut exclure de l'application du présent article certaines obligations ou catégories d'obligations ou certaines personnes ou catégories de personnes. »

[Le texte souligné et de couleur différente correspond aux termes modifiés par rapport au projet de Loi.]

RECOMMANDATION 2

Il est proposé qu'un article soit ajouté dans la section des règles transitoires du projet de Loi, afin de permettre aux citoyens qui le souhaiteraient de bénéficier des règles de l'exécution forcée par acte notarié, même pour une convention signée avant l'entrée en vigueur de la Loi.

RECOMMANDATION 3

Il est proposé que le texte de l'article 74 du projet de Loi soit modifié afin d'inclure une date ultime de mise en application des dispositions de l'article 3. Ce délai devrait être établi en évaluant le temps requis habituellement pour l'adoption d'un règlement d'application.

RECOMMANDATION 4

Il est proposé de modifier le début du nouvel article 11 de la Loi sur le notariat comme suit :

« 11. En sa qualité Lorsqu'il agit à titre d'officier public [...] ».

2. INTRODUCTION DU CONCEPT DE NOTAIRE À LA RETRAITE

L'APNQ reconnaît haut et fort, depuis plusieurs années, l'apport des notaires retraités à la collectivité notariale et par ricochet à la société québécoise. Dans certains cas, ces derniers agissent à titre de mentors à de nouveaux notaires; à titre de supports dans les équipes de certaines études de notaires; à titre de coachs / superviseurs dans des cliniques juridiques. Après avoir passé plusieurs dizaines d'années à agir dans leurs communautés respectives à titre de notaires et conseillers juridiques, leur savoir-faire est inestimable et leur expérience n'a pas de prix.

Afin de pouvoir leur donner le sentiment de toujours faire partie de la « confrérie », l'APNQ a même modifié ses règlements généraux afin d'inclure dans son membrariat les notaires à la retraite. Un comité leur est même dédié. Malgré nos efforts de reconnaissance, un vague à l'âme était toujours présent dans cette communauté de juristes. Leur affiliation avec la profession leur manque.

Il va sans dire que l'APNQ salue et approuve les efforts du législateur afin de reconnaître cette force vive du notariat québécois par les différents ajouts à la Loi sur le notariat⁴ faisant référence aux notaires retraités.

⁴ Par l'article 13 du PL34, l'article 2.1 est inséré à la Loi sur le notariat incluant les notaires à la retraite dans l'expression « notaire ».

2.1 Les attributs liés à la fonction de notaire à la retraite

[articles 21, 22 et 23 PL34]

2.1.1 Reconnaissance sociale

L'élément principal, à notre sens, concernant l'article 13.1 de la Loi sur le notariat (art. 21 PL34), c'est la reconnaissance sociale qui est accordée aux notaires à la retraite en leur permettant d'utiliser les préfixes «Me» ou «Mtre» avant leur nom s'ils le font suivre par le titre «notaire à la retraite». C'était l'une des principales revendications des regroupements de notaires retraités.

L'APNQ est d'accord avec cette démarche et salue l'initiative. Cela dit, à des fins d'uniformisation avec les prescriptions de l'article 19 de la Loi sur le notariat, nous recommandons d'ajouter la possibilité pour les notaires à la retraite de faire précéder leur nom par le mot «maître» et non seulement par les préfixes «Me» et «Mtre», à condition toutefois que le nom soit suivi par «notaire à la retraite».

2.1.2 Gestes autorisés

Bien que le notaire à la retraite ne puisse exercer la profession notariale, nous voyons d'un œil favorable les gestes autorisés par l'article 13.1 de la Loi sur le notariat, lequel fait référence à des passages des articles 26.1 et 15 de la même Loi.

Nous sommes cependant d'avis que le projet de Loi ne va pas assez loin et pourrait permettre d'autres gestes simples que les notaires à la retraite seraient parfaitement capables de faire. Pensons par exemple à la possibilité de faire prêter serment à un individu. Un commissaire à l'assermentation pouvant exercer cette fonction sans avoir reçu quelque formation juridique que ce soit, un notaire à la retraite, disposant d'un baccalauréat en droit, devrait être capable d'assumer cette tâche.

Nous pensons aussi à d'autres gestes simples comme par exemple, la possibilité d'agir à titre de mentor auprès de notaires nouvellement admis à la pratique.

2.1.3 Exclusions

C'est à l'article 13.2 de la Loi sur le notariat (art. 21 PL34) que l'on précise que le notaire à la retraite ne peut détenir un greffe ni être titulaire directement ou indirectement d'un compte en fidéicomis rattaché à la fonction notariale. Vu l'importance de ces éléments dans la profession, l'APNQ est tout à fait d'accord avec ces exclusions.

Nous nous interrogeons cependant concernant l'article 24 du projet de Loi, lequel modifie l'article 15.1 de la Loi sur le notariat. Le 3^e paragraphe du premier alinéa de cet article indique précisément qui sont les personnes qui peuvent superviser un étudiant en notariat alors que ce dernier doit donner des avis ou des consultations d'ordre juridique au sein d'une clinique juridique universitaire (ou

reconnue par une université). En excluant les notaires à la retraite des personnes pouvant superviser ces étudiants, l'article 24 vient faire en sorte de priver ces étudiants d'une expérience importante.

Nous émettons l'idée qu'il serait important de pouvoir faire une place à ces notaires à la retraite dans le cadre de l'expérience que les étudiants iront chercher dans ces cliniques juridiques. De plus, dans un contexte de rareté de la main-d'œuvre, ces cliniques juridiques pourraient compter sur des collaborateurs compétents, disponibles, efficaces et dévoués.

RECOMMANDATION 5

Il est proposé d'ajouter la possibilité pour les notaires à la retraite de faire précéder leur nom par le mot « maître » et non seulement par les préfixes « Me » et « Mtre », à condition toutefois que le nom soit suivi par « notaire à la retraite ». Ainsi, le début du 2^e alinéa de l'article 13.1 devrait être modifié afin de permettre cette possibilité.

Texte proposé :

« 13.1 [...]

Le notaire à la retraite peut faire précéder son nom du mot « Maître » ou du préfixe « Me » ou « Mtre », s'il le fait suivre du titre « notaire à la retraite »; il ne peut cependant utiliser le titre de notaire, verbalement ou autrement, [...]

RECOMMANDATION 6

Il est proposé que le projet de Loi permette aux notaires à la retraite de poser certains gestes juridiques simples, qui pourraient s'avérer fort utiles à la population québécoise et aux nouveaux membres de la profession. Ainsi l'article 21 du projet de Loi devrait être libellé de façon à inclure dans l'article 13.1 de la Loi sur le notariat :

1. Le pouvoir pour les notaires à la retraite de faire prêter serment à un citoyen;
2. La possibilité pour un notaire à la retraite d'agir comme mentor pour un nouveau membre de la profession notariale, ayant moins de cinq ans de pratique.

RECOMMANDATION 7

Il est proposé que le projet de Loi laisse la possibilité aux notaires à la retraite d'agir à titre de superviseurs d'étudiants œuvrant au sein d'une clinique juridique. À cet effet et de manière à atteindre cet objectif, il est recommandé de retirer l'article 24 du projet de Loi et de modifier l'article 21 afin d'inclure spécifiquement cette possibilité à l'article 13.1 de la Loi sur le notariat.

3. FONDS D'ÉTUDES NOTARIALES

[Remplacement de l'article 6 de la Loi sur le notariat (art 15 PL34)]

3.1 Financement de la transition technologique des greffes notariaux

Au cours des derniers mois, les communications que nous avons eues avec nos membres nous ont permis de constater que les notaires sont particulièrement inquiets, voire anxieux, par rapport au financement du grand projet de transformation numérique de la profession qui est supporté par le présent projet de Loi. Bien que l'on ne puisse être contre le changement apporté par ce vaste chantier et que l'on doive reconnaître l'avancement que cela apportera à notre société, le financement du projet demeure un sujet délicat.

À l'APNQ, nous sommes heureux de constater que l'article 15 du projet de Loi prévoit, par le nouvel article 6, alinéa 2^o, paragraphe a) de la Loi sur le notariat, que le fonds d'études notariales (FEN) pourra promouvoir « la conservation des actes au sein des greffes notariaux conservés au greffe central numérique ».

De plus, le paragraphe b) dudit alinéa 2^o ajoute aussi aux objets du FEN la possibilité de financer des projets visant à numériser et conserver les greffes notariaux.

Ces ajouts étaient essentiels, selon nous, afin d'assurer la réussite de cette transformation technologique de notre profession. Nous considérons cela comme un projet de société, au même titre que le fut la transformation du registre foncier il y a quelques dizaines d'années.

Nous saluons donc cette initiative du projet de Loi et sommes d'accord avec cette démarche.

3.2 L'accès à la Justice

L'accès à la justice est un sujet très préoccupant dans le monde juridique québécois, comme c'est le cas dans plusieurs États à travers le monde. Ce sujet a pris beaucoup d'ampleur dernièrement et plusieurs organisations vouent maintenant leur raison d'être à cette cause. Le point culminant des dernières années fut sans doute le dépôt, en octobre 2013, d'un rapport pancanadien intitulé « L'accès à la Justice en matière civile et familiale – une feuille de route pour le changement », communément connu comme étant le « rapport Cromwell ». Dans le sillage de ce rapport, plusieurs initiatives furent mises de l'avant et les besoins sont toujours nombreux.

Force est de constater que bien que l'accès à la Justice soit une valeur chère à la société québécoise, les objets du FEN ne permettaient pas de financer directement un projet basé sur cette valeur.

L'APNQ ne peut donc que saluer avec beaucoup d'enthousiasme les modifications apportées par l'article 15 du projet de Loi, quant à l'ajout, au nouvel article 6, alinéa 2^o, paragraphe b) de la Loi sur le notariat, du financement de mesures « visant à favoriser l'accès à la justice ». Ce nouvel objet du FEN contribuera certainement à mettre de l'avant des projets porteurs pour notre société, à l'avantage de nos concitoyens.

4. **URSURPATION DE LA FONCTION DE NOTAIRE**

[Article 15, 15.0.1 et 32.1 Loi sur le notariat (introduits par 23 et 36 PL34)]

Depuis plusieurs années, des intervenants tentent de s’immiscer dans les relations entre les notaires et les parties à l’acte dans les dossiers immobiliers⁵. C’est une pratique que l’on peut rencontrer surtout dans les dossiers de refinancement hypothécaire. Ces intervenants sont connus sous le vocable d’assureur-titre. Il faut savoir qu’ils proviennent de milieux (autres États ou provinces canadiennes) où les registres fonciers sont dans un état souvent peu convaincant, conduisant à une précarité certaine des titres immobiliers. Dans ces situations, leurs interventions peuvent être salutaires.

Naturellement, nul ne peut prétendre à la perfection, mais force est de constater que cet état de précarité du registre foncier n’est pas présent, sauf en de rares exceptions, ici au Québec. L’une des raisons admises par les utilisateurs du registre et par le monde juridique en général concernant l’excellence de notre registre foncier est l’intervention notariale dans les transactions immobilières. En cette matière, le notaire agit à titre d’officier public, détenteur et délégataire d’une parcelle de l’autorité de l’État. À titre d’officier public, et selon les règles de l’art, le notaire chargé d’un dossier immobilier fera, sauf exception, systématiquement un examen des titres avant la finalisation et la signature de l’acte dont la réception lui fut confiée. S’il remarque une erreur dans les titres, le notaire aura l’obligation d’en aviser les parties et de leur conseiller les moyens de correction appropriés et si requis, de corriger la situation. De ce fait, l’intervention de l’assureur titre est souvent injustifiée.

Pour ces raisons, nous félicitons le législateur de reconnaître, par le libellé de l’article 23 du projet de Loi, le rôle important du notaire à titre d’officier public. En effet, auparavant, à l’article 15 de la Loi sur le notariat, le premier paragraphe indiquait de « recevoir » les actes et au second paragraphe, il était écrit « dresser » des actes. L’arrêt de jurisprudence ci-dessus cité à la note 5 a mis en lumière que: le fait que le notaire n’a pas « rédigé » ou « préparé » lui-même l’acte n’entraîne pas en contradiction avec sa fonction de « recevoir » ou de « dresser » l’acte. Pourtant, le législateur québécois voulait précisément confier cette tâche à ses officiers publics que sont les notaires. En ce sens, nous ne pouvons que saluer le travail du législateur qui vient ici, par sa rédaction du nouvel article 15, préciser les choses et replacer les attentes en ce sens.

Nous nous permettons ici de suggérer que l’article 15 soit élargi afin de couvrir toute autre situation légale où seul un notaire peut agir, afin d’éviter que le notaire ne puisse pas être en mesure d’appliquer, en tout temps et au bon moment, son devoir de conseil.

C’est encore plus explicite avec l’ajout du nouvel article 15.0.1 de la Loi sur le notariat, introduit par l’article 23 du PL34. En effet, il est bien précisé que « nul autre qu’un notaire ne peut » faire la vérification et la validation des constatations ou des inscriptions à faire à l’acte et que seulement un notaire peut poser des gestes intrinsèques à la mission d’officier public que l’État a confié aux notaires.

L’APNQ rappelle que dans son rôle d’officier public, le notaire a un très fort devoir de conseil vis-à-vis toutes les parties qui signeront l’acte notarié. De ce fait, il doit donc intervenir à différents niveaux avec les parties impliquées afin de leur divulguer des avis de manière diligente et tout au long de la « préparation » de l’acte notarié. Ce devoir de conseil ne se réalise pas uniquement lorsque le notaire « reçoit » l’acte notarié, à la toute fin; il s’agit d’un devoir continu.

⁵ Chambre des notaires du Québec c. Compagnie d’assurance FCT Ltée/FCT Insurance Company Ltd., 2017 QCCS 3388 (CanLII);

Finalement, l'APNQ, au nom de tous ses membres vient ici saluer le législateur qui a introduit les dispositions de l'article 32.1 de la Loi sur le notariat, par l'article 36 du PL34. On y précise que toute personne qui agit comme intermédiaire entre une tierce personne et un notaire, sera considérée comme ayant usurper la fonction de notaire si elle a agi : à des fins de procéder à une **réduction des honoraires** et des frais qui seront payables au notaire dans le cadre de ses fonctions; et/ou dans le but d'obtenir du notaire qu'il **abandonne une partie de ses honoraires**; et/ou dans le but de **relever la tierce personne de sa responsabilité de payer** les honoraires du notaire. Considérant la situation qui prévaut actuellement dans les relations contractuelles impliquant les notaires dans les différents dossiers où ils sont impliqués, il n'est pas sain que tout et chacun se mêle de « chiffrer » la valeur de l'intervention de cet officier public comme s'il s'agissait d'une marchandise.

Cela dit, comme dorénavant les notaires à la retraite seront membres de l'ordre, nous croyons que l'article 32.1 de la Loi sur le notariat devrait faire référence à «un notaire, à l'exclusion des notaires à la retraite», plutôt qu'à «un membre de l'Ordre».

RECOMMANDATION 8

Il est recommandé de modifier l'article 15 de la Loi sur le notariat afin de couvrir toute situation où seul un notaire peut agir en vertu d'une autre loi. Ainsi, nous proposons d'insérer un paragraphe entre le paragraphe 4^o et le paragraphe 5^o de l'article 15, et de ce fait d'écarter d'un, la numérotation des paragraphes 5^o, 6^o, 7^o, 8^o et 9^o. Texte proposé :

« 15 [...] »

5^o préparer, rédiger, signer et transmettre les déclarations et les demandes prescrites par toute loi obligeant ou autorisant un notaire à agir. »

RECOMMANDATION 9

Il est recommandé de modifier le premier alinéa de l'article 32.1 de la Loi sur le notariat comme suit :

Texte proposé :

« 32.1. Est présumée usurper les fonctions de notaire toute personne autre qu'un ~~membre de l'Ordre~~ notaire, à l'exclusion d'un notaire à la retraite, agissant comme intermédiaire entre une tierce personne et un notaire, qui soit : [...] »

5. TRANSFORMATION DE LA PROFESSION VERS L'ACTE TECHNOLOGIQUE

Comme nous l'avons laissé entendre plus tôt dans notre mémoire, les attentes du public dictent la voie à suivre quand il s'agit de modernité d'une profession comme la profession notariale. Contrairement à ce qui est véhiculé par certains, les études notariales ont, en grande partie, intégré des moyens technologiques de pointe pour leur permettre d'être plus performants dans la pratique de leur art et de satisfaire les attentes de leur clientèle.

Cependant, le praticien est souvent confronté par la lourdeur d'une Loi sur le notariat qui ne lui permet pas d'être aussi performant qu'il le souhaiterait et qui souvent, semble archaïque aux yeux de ses clients et de la population en générale.

Voilà principalement pourquoi l'APNQ salue bien haut le tournant apporté par le projet de Loi qui, comme nous l'avons mentionné dans notre introduction et nos remarques préliminaires, fera enfin passer le notariat québécois au 21^e siècle.

5.1 L'acte notarié sur support technologique

[Article 39 PL34 (article 35.1, Loi sur le notariat)]

L'insertion du nouvel article 35.1 de la Loi sur le notariat impose le support technologique à l'acte notarié. Le support papier est exclu, sauf exception, tel que déterminé dans le 3^e alinéa de cet article. On y comprend que le support papier sera une exception, et d'utilisation temporaire. Cet acte sur support papier est voué, selon le libellé du texte de Loi, à être transféré dans les meilleurs délais dans le greffe numérique central. La conservation sécuritaire des actes sera à compter de l'entrée en vigueur de la Loi sous la responsabilité de la Chambre des notaires du Québec.

Le législateur prévoit de plus que toutes les modalités d'application de cette nouvelle façon de faire se retrouveront dans un règlement du Conseil d'administration de l'Ordre.

L'APNQ est heureuse de cette innovation en droit notarial québécois. Nous rejoignons ainsi les autres notariats modernes au niveau planétaire.

5.2 L'acte notarié reçu à distance

[Article 45 PL34 (article 46, Loi sur le notariat)]

L'article 46 de la Loi sur le notariat règle avec aplomb la question que plusieurs notaires avaient sur les lèvres à l'aube du dépôt du projet de Loi, à savoir : est-ce qu'un acte notarié technologique est nécessairement un acte ayant été reçu à distance?

La réponse fournie par le législateur est sans équivoque. C'est NON. En fait, l'article 46 précise même en toutes lettres dans son premier paragraphe que l'acte doit être reçu en « présence physique du notaire instrumentant ». C'est le deuxième et le troisième paragraphe de l'article 46 qui concerne précisément « l'exception » à la règle que sera l'acte reçu à distance par le notaire.

L'APNQ est heureuse de cette orientation, sujet aux réserves suivantes. Nous devons avouer que nous trouvons trop strict d'en faire un caractère d'exception. Bien entendu, nous déplorons le fait que certains voudraient que cela soit une façon de faire régulière et courante. La bonne réponse devrait se trouver entre les deux. Cela dit, que le notaire instrumentant ait à analyser la situation en prenant en compte les circonstances particulières qui pourraient exiger de procéder à distance, ainsi que le respect des droits et des intérêts de chacun; nous semble être des critères sur lesquels le texte de Loi devrait se reposer, sans en faire un acte d'exception. À titre d'exemple, le notaire pratiquant en droit des affaires et qui rencontre un même client plusieurs fois par année pourrait juger l'acte signé à distance comme étant convenable pour ce client précisément, sans en faire une pratique courante générale, avec tous ses clients. Un autre exemple pour lequel la signature à distance s'est montrée extrêmement pratique a été pour les témoins dans les testaments. Pour les notaires pratiquant seuls ou seulement accompagnés d'employés non-notaires, trouver des témoins pour la signature des testaments a toujours été un défi. Avec la signature à distance, cette difficulté avait été surmontée.

De plus, nous sommes surpris de voir que le législateur enchâsse dans son texte de Loi des modalités d'application comme il l'a fait au 3^e paragraphe de l'article 46 de la Loi sur

le notariat, d'autant plus qu'il s'agisse de la section visant les « FORMALITÉS DES ACTES NOTARIÉS ». Nous nous serions attendus à retrouver ce genre de règles dans un règlement d'application à être adopté par le conseil d'administration de l'Ordre; la Loi ne devrait se limiter qu'à rendre possible la signature à distance de l'acte notarié selon les modalités déterminé par l'Ordre. Nous ne voudrions pas voir l'acte notarié signé à distance attaqué quant à sa validité uniquement car il fut signé ainsi et qu'il fut jugé que les circonstances ne l'exigeaient pas suffisamment. Un règlement d'application pourrait énumérer les situations possibles en termes larges, pour ainsi avoir une meilleure expectative tant pour les notaires eux-mêmes que pour la population.

Encore une fois, l'APNQ demeurera impatiente de lire et commenter, si requis, ces règlements d'application.

Cela dit, nous nous prononçons positivement face aux critères et idées de principe qui sont énoncés dans la PL34.

5.3 Le caractère international de certains actes notariés

[Article 45 PL34 (article 46, Loi sur le notariat)]

Le 5^e paragraphe de l'article 46 de la Loi sur le notariat traite aussi spécifiquement des actes notariés qui sont conclus avec l'assistance d'un autre notaire (communément appelé le notaire délégué). Ce notaire délégué peut aussi être un notaire étranger.

Il ne s'agit pas de droit nouveau, car ce concept existait dans la Loi actuelle. Nous souhaitons simplement soulever qu'il ne nous semble pas prudent ici de faire référence à une organisation internationale externe à notre législation comme on le fait ici en ce qui concerne l'Union internationale du notariat (UINL). Selon nous, nous pourrions omettre ici de viser spécifiquement les notaires provenant d'un notariat membre de l'UINL et laisser le Conseil d'administration de l'Ordre fixer cette directive dans un règlement d'application. Ainsi, s'il advenant que l'UINL fût dissoute ou que le notariat québécois se retire de ce regroupement international, notre Loi habilitante n'aurait pas à être modifiée.

5.4 Ce que l'acte notarié indique

[Article 45 PL34 (article 48, Loi sur le notariat)]

Notre lecture de l'article 48 ne nous amène pas à conclure à de grande nouveauté à ce chapitre. Cependant, notre attention s'est portée sur le paragraphe 3^o de l'article où il est question de la désignation des parties à l'acte. Comme les parties ne sont pas toujours représentées par un procureur ou un mandataire, nous croyons que le libellé de cet alinéa devrait en tenir compte.

RECOMMANDATION 10

Il est recommandé de modifier l'article 46 de la Loi sur le notariat afin de faire disparaître le caractère d'exception de l'acte notarié reçu à distance. Ainsi, le 2^e paragraphe de l'article 46 devrait être modifié de la façon suivante :

« 46 [...]

Le notaire peut ~~exceptionnellement~~, si les circonstances l'exigent selon les modalités déterminées par règlement du Conseil d'administration et que cela peut être fait dans le respect des droits et des intérêts des parties, autoriser une partie ou un témoin qui en fait la demande à signer l'acte à distance. Cette autorisation peut être révoquée en tout temps. »

RECOMMANDATION 11

Il est recommandé de modifier le 5^e paragraphe de l'article 46 de la Loi sur le notariat afin de ne plus faire référence à l'organisme international UINL dans notre législation québécoise et de laisser le soin au conseil d'administration de l'Ordre de fixer les paramètres d'intervention des notaires étrangers, à titre de notaire délégué.

Texte proposé pour le 5^e paragraphe de l'article 46:

« 46 [...]

La signature de toute partie à un acte notarié peut, sur demande du notaire instrumentant ou d'une partie à l'acte, être apposée devant un autre notaire que le notaire instrumentant, en sa présence physique ou, aux conditions prévues au deuxième alinéa, à distance, pourvu que le notaire instrumentant reçoive la dernière signature; la signature peut aussi être reçue par un notaire habilité à exercer dans un État ~~dont l'ordre professionnel est membre de l'Union internationale du notariat et~~ qui est désigné par le règlement du Conseil d'administration, pourvu que cette signature soit reçue dans les limites territoriales de l'État dans lequel ce notaire exerce ses fonctions. Dans ces cas, après signature de la partie et immédiatement au-dessous, le notaire qui l'a reçue doit inscrire et signer une attestation de la réception de cette signature devant lui et de la date à laquelle elle a été reçue. »

RECOMMANDATION 12

Il est recommandé de modifier le 3^o alinéa de l'article 48 de la Loi sur le notariat de la façon suivante :

« 48 [...]

3^o le nom, la qualité et l'adresse des parties, avec désignation des procurations ou des mandats produits, le cas échéant; »

CONCLUSION

Aux yeux de l'APNQ, le PL34 apparaît comme le remède à plusieurs préoccupations notariales contemporaines de notre société.

Dans le contexte où les justiciables québécois sont confrontés à d'effarants délais de justice pour obtenir l'exécution de leurs ententes contractuelles, ce nouvel attribut « *d'exécution forcée* » d'une obligation contractuelle constatée dans un acte notarié aura pour bienfaits de contribuer à désengorger les tribunaux et à rétablir la confiance du public envers l'administration de la justice. L'APNQ est honorée de constater, une fois de plus, la grande considération dont fait preuve le législateur à l'égard des notaires sur ce plan.

Ensuite, face à la rigidité dont faisait preuve le système professionnel en retirant aux notaires cessant de pratiquer tout droit de prodiguer certains conseils juridiques, la création de la catégorie « *notaires à la retraite* » permet désormais l'utilisation juste et optimale des ressources notariales disponibles au sein de la population. En ayant accès à davantage de juristes d'expérience, la population en quête de conseils juridiques s'en retrouvera certainement gagnante. Quant à elle, l'APNQ se réjouira toujours de la mise de l'avant des notaires au bénéfice de l'accès à la justice.

Par ailleurs, pour mettre en œuvre la grande réforme technologique portée par le PL34 et pour continuer de soutenir de nombreuses initiatives en matière d'accès à la justice, l'APNQ se réjouit de constater que les notaires et la population du Québec pourront compter sur le Fonds d'études notariales. Cela constituera un sérieux appui dans l'atteinte des objectifs du PL34.

Dans le même ordre d'idées, l'APNQ estime s'exprimer au nom de tous les notaires du Québec en saluant la réaffirmation du statut d'officier public du notaire aux termes de ce projet de Loi. Par l'ampleur et l'importance des fonctions consacrées au notaire, il est vital que toute immixtion directe ou indirecte dans la profession par un tiers soit évitée.

Enfin, il est indispensable de souligner que le PL34 concrétise l'avènement de la révolution technologique notariale attendue depuis de nombreuses années au Québec, en confirmant l'usage du support technologique comme support officiel de création et de sauvegarde des actes notariés. Il s'agit, ni plus ni moins, d'une avancée historique pour la profession.

Pour l'Association professionnelle
des notaires du Québec

son président,

Me Kevin Houle, notaire