

MÉMOIRE

de la

Compagnie de titres First Canadian Limitée

adressé à la

Commission des institutions

et portant sur

Le Projet de loi 34 et la Loi sur le notariat**le 3 octobre 2023**

Le groupe FCT (« **FCT** »)¹ se dévoue² depuis des décennies à faciliter les transactions, surtout les transactions immobilières, et à rendre ces transactions de plus en plus efficaces en termes de temps et d'argent. Ainsi, FCT se voit comme catalyseur des affaires et défenseur du meilleur intérêt des entreprises et des individus dans les choix qu'ils font et dans la réalisation de ces choix.

FCT se réjouit de constater une volonté législative d'élargir le champ pour les signatures électroniques et ainsi aider les québécoises et québécois qui exigent de moderniser leurs échanges, comme il s'est déjà fait dans bien d'autres juridictions.³ Le dépôt du Projet de loi 34⁴, le 13 septembre 2023, s'est fait accompagné de déclarations d'une volonté de « moderniser la profession notariale et à favoriser l'accès à la justice », dans un contexte où « la pratique notariale obéit encore à des règles qui datent de 1968 ».⁵

FCT tient aussi à féliciter la Chambre des Notaires de son ouverture à cette modernisation.

¹ Les services sont offerts par la **Compagnie de titres First Canadian Limitée**. Les assurances sont offertes par la **Compagnie d'assurances FCT Itée**, à l'exception des polices commerciales. Sous réserve de certaines exceptions, les polices d'assurance titres commerciale d'une valeur égale ou inférieure à 10 millions de dollars canadiens sont offertes par la **Compagnie d'assurances FCT Itée**. Les polices d'assurance titres commerciale de plus de 10 millions de dollars canadiens sont offertes par la **Compagnie d'assurance titres First American**.

² À travers le Canada ainsi qu'au Québec, en français et en anglais.

³ Dont d'autres juridictions de tradition civiliste, comme le souligne l'Association professionnelle des notaires du Québec : <https://www.apnq.qc.ca/content/dépôt-du-projet-de-loi-34-un-pas-de-géant-en-matière-d'accès-à-la-justice-et-la-contribution>

⁴ https://www.assnat.qc.ca/Media/Process.aspx?MediaId=ANQ.Vigie.Bil.DocumentGenerique_191787&process=Default&token=ZyMoxNwUn8ikQ+TRKYwPCjWrKwg+vIv9rjij7p3xLGTZDmLVSmJLoqe/vG7/YWzz

⁵ <https://lactualite.com/actualites/simon-jolin-barrette-depose-le-projet-de-loi-34-pour-moderniser-la-pratique-notariale/>

Toutefois, FCT constate dans quelques changements proposés dans le Projet de loi 34, pour l'instant disponible au public, une volonté préoccupante de reconstitution d'un monopole que la Chambre des Notaires a déjà cherché sans succès. Nos tribunaux ont déjà décidé qu'un tel monopole n'existait juridiquement pas.

Il serait regrettable qu'une rédaction des modifications à la Loi sur le notariat mette accidentellement en question cette conclusion juridique, laquelle semble bien marcher en pratique.

En même temps, nous nous permettons de signaler ce qui nous semble être des opportunités de réaliser une modernisation encore meilleure et plus efficace que celle qu'offrirait le Projet.

Vous trouverez en souligné les titres de nos diverses sections de commentaires, et en **gras** nos recommandations.

La création malheureuse de monopoles que les tribunaux du Québec ont rejetés

Le Projet prévoit des modifications reliées aux articles 15 et 32 de la Loi sur le notariat, le chapitre N-3.⁶

Le Projet remplacerait divers articles de la Loi sur le notariat établissant quels sont les actes réservés aux notaires, et constituant ainsi une pratique illégale si effectués par d'autres. Il s'agit d'un terrain longuement étudié par la Cour supérieure, par le biais d'un jugement étoffé de 268 paragraphes⁷, laquelle a écarté une interprétation très large⁸ de la part de la Chambre du monopole des notaires.

Il est donc inquiétant de voir dans le Projet (à ses articles 23, 35 et 36) l'addition à la Loi sur le notariat plusieurs dispositions qui pourrait faire revivre le litige déjà vécu.⁹ L'article 23 du Projet ajouterait à l'article 15 actuel de la Loi et ajouterait l'Article 15.0.1, que nous citons partiellement ici en couchant en italiques les portions qui soulèvent des questions :

⁶ Le chapitre N-2, au même nom, devant être abrogé.

⁷ *La Chambre des notaires du Québec et al. c. La Compagnie d'Assurances FCT Ltée et al.*, 2017 QCCS 3388, per Chantal Chatelain j.c.s., le 24 juillet 2017, (le « jugement Chatelain »). La Chambre a logé appel, lequel a été rejeté unanimement par la Cour d'appel du Québec, le 28 août 2018 : 2018 QCCA 1362. La Cour suprême du Canada a rejeté la demande faite par la Chambre pour permission d'en appeler une deuxième fois : 2019 CanLII 37478.

⁸ Voir entre autres les paragraphes 70, 77, 83 et 86 du jugement précité : l'interprétation large de la Chambre était toute contraire à celle qu'elle avait épousée pendant bien des années avant le litige.

⁹ Et cela en termes non seulement de temps et d'argent mais d'incertitudes chez la Chambre et chez FCT, ainsi que chez les banques créancières hypothécaires qui voulaient s'assurer des outils de FCT. Signalons ici l'espoir public de la Chambre plutôt de réduire le besoin de recours aux tribunaux, et de désengorger le système de la justice: <https://www.cng.org/la-chambre-et-votre-protection/actualites-et-salle-de-presse/depot-du-projet-de-loi-n-34-le-notariat-marque-lhistoire-du-quebec/>.

23. L'article 15 de cette loi est remplacé par les suivants :

« 15. Sous réserve des dispositions des articles 15.1 et 16, nul autre qu'un notaire ne peut, pour le compte d'autrui :

1° *préparer ou rédiger les actes* qui, suivant le Code civil ou une autre loi, doivent être reçus sous forme notariée;

2° *préparer ou rédiger des actes sous seing privé* et des actes notariés, autres que ceux visés au paragraphe 1°, *se rapportant à des immeubles* et requérant leur inscription au registre foncier ou la radiation d'une telle inscription;

....

15.0.1. Sauf exception prévue par la loi, nul autre qu'un notaire ne peut :

1° *lors de la rédaction ou de la préparation d'un acte notarié, effectuer ou vérifier et valider les constatations ou les inscriptions, dans l'acte, des énonciations de faits et des déclarations des parties se rapportant directement à l'acte juridique qu'il renferme;*

2° *poser d'autres gestes intrinsèquement liés à la mission d'officier public du notaire.* ».

Le Projet ajouterait donc à l'article 15 de la Loi sur le notariat l'alinéa 15.0.1 réservant aux seuls notaires l'ajout de déclarations factuelles. **Cet ajout n'est à notre connaissance nulle part expliqué et soulève des interrogations pour FCT.**

De façon encore plus importante, le Projet insère dans les transactions immobilières, et dans tout travail de préparation devant mener à une exécution notariale, une lourdeur et du moins une incertitude qui s'avèrerait certainement très coûteuse. Le langage vague et le style englobant de la rédaction des articles projetés réveilleraient tout le débat quant à l'intention législative relativement à l'étendue du monopole qu'on veut conférer aux seuls notaires. Par exemple seulement :

- Les 1er et 2e alinéas du nouvel article 15, finissent-ils par étendre le monopole pour les notaires au-delà de la « réception » notariale pour englober le remplissage (électronique mais purement clérical) de blancs?¹⁰
- Est-ce la volonté législative d'empêcher des services efficaces de faire pour multitude de notaires, c'est-à-dire ce que chaque notaire demanderait autrement à sa secrétaire ou para-juridique?
- En vertu du 2e alinéa, le service offert très efficacement par FCT et d'autres de colliger des montagnes de données provenant d'institutions financières pour les insérer dans des formulaires pré-rédigés, des quittances par exemple, un travail purement clérical, sera-t-il toujours possible?
- Est-il vraiment nécessaire de viser tout « acte sous seing privé ... qui se rapporte à un immeuble » dans le 2e alinéa? Qu'est-ce que cela exclut au juste?
- Le 1er alinéa du nouvel article 15.1, empêcherait-il a des institutions financières ou à des services comme celui de FCT de vérifier les adresses ou âges ou statut

¹⁰ Voir les paragraphes 149 et 168 du jugement Chatelain : la Chambre des notaires voulaient que le seul terme « recevoir » englobe aussi « rédiger » et « préparer », mais ils ont échoué. Il est donc très difficile de ne pas penser que le Projet de loi maintenant sous étude constitue un effort de (re)prendre un terrain que la Cour supérieure a déjà décidé n'appartenait pas en monopole aux notaires.

matrimonial actuels des parties à des hypothèques (même en refinancement), des quittances?

À notre avis, **l'article 23 demande une profonde révision afin d'assurer que ce monopole ne soit pas plus large que nécessaire, et pas plus large que celui confirmé par la Cour supérieure.** Bien sûr que FCT est tout-à-fait disposée à aider dans cet effort.

Les actes réservés doivent être « limités à ce qui est réellement nécessaire à la protection du public ». ¹¹

Signature électronique jointe à un déplacement des parties ou du notaire

Par l'article 39 du Projet, lequel ajouterait l'article 35.1 à la Loi sur le notariat, la solution mise en place par la Chambre de façon temporaire en avril 2020, celle de permettre aux notaires de signer leurs actes notariés de façon électronique, deviendrait maintenant permanente et ne sera pas permissif mais, avec certaines exceptions¹², obligatoires. La version papier disparaîtrait tranquillement en laissant place aux versions électroniques. C'est une excellente initiative dont tous se félicitent.

Cependant, l'article 46 du Projet exigerait, sauf exceptionnellement, la présence physique du notaire.

46. L'acte notarié est clos par la signature **des parties ... en présence physique** du notaire instrumentant et par la signature de ce dernier, qui doit être apposée immédiatement après que la dernière des parties l'a signé et au même lieu où elle l'a fait.

Cette obligation devrait à notre sens disparaître, ou être renversée pour que la présence physique soit à l'entière discrétion des parties à l'acte. Ce serait conforme à la règle d'une signature qui peut toujours se faire à distance, et avec la volonté déclarée de la Chambre des Notaires à l'effet que l'électronique soit la norme. ¹³

Les notaires ont l'obligation de « connaître leurs clients » mais ce serait une contrainte déraisonnable de leur imposer de les rencontrer physiquement pour accomplir ce devoir. Il serait incohérent qu'une loi qui se veut modernisante et assouplissante impose des déplacements et rencontres physiques quand nous avons tous appris à nous servir du numérique.

¹¹ Jugement Chatelain, par. 135.

¹² Les exceptions ne permettront que courte vie aux versions papier, qui devront être retranscrites en format électronique, et ensuite détruites.

¹³ Actualités de la Chambre, le 14 septembre 2023 : <https://www.cnq.org/la-chambre-et-votre-protection/actualites-et-salle-de-presse/depot-du-projet-de-loi-n-34-le-notariat-marque-lhistoire-du-quebec/>

La valeur de l'électronique est justement que ceux qui signent n'ont pas besoin de se déplacer. Le notaire pourra toujours offrir ses explications et conseils par les divers moyens de vidéoconférence devenus maintenant courants.

Aussi, le Projet prévoit la possibilité de règlements¹⁴ qui viendraient limiter encore davantage la signature électronique à distance. FCT y voit un courant de crainte sans justification d'une modernisation heureuse de ce qui se fait tout à fait couramment et sans problème tout en protégeant les parties et offrant un échange fiable de volonté contractuelle. **Cette possibilité de rétrécissement réglementaire devrait disparaître en faveur d'une disposition prévoyant des règlements qui accroîtront l'efficacité et la rapidité et l'aise de transiger.**

Signature à distance: pour quels documents et quelles transactions?

Le Projet 34 devait avoir pour principal but de rendre permanente la signature électronique des actes notariés. Celle-ci se fait déjà de façon assez constante et fonctionne très bien depuis plus de deux ans. Il serait selon nous évidemment **préférable que la signature à distance puisse se faire pour les actes d'hypothèques de façon purement consensuelle entre les parties.**

En effet, la Chambre des Notaires voudrait que « l'utilisation du support technologique [soit] la norme pour les actes notariés ». ¹⁵ « L'acte notarié technologique deviendra ainsi la norme, alors que l'acte sur papier deviendra l'exception », a déclaré le ministre, selon L'Actualité. ¹⁶

Conclusion

Nous osons croire que ces commentaires aideront aux législateurs québécois d'arriver à une nouvelle Loi sur le notariat qui soit cohérente avec la modernisation que nous vivons tous depuis maintenant bien des années, et avec un avenir d'ajustements flexibles et adaptables aux impératifs économiques et aux souhaits des québécois et de leurs entreprises.

FCT demeure à la disposition de toute partie et de tout législateur qui veuille travailler dans ce sens.

¹⁴ Dont certains pourraient, par une sorte de délégation réglementaire, provenir directement de la Chambre.

¹⁵ Actualités de la Chambre, le 14 septembre 2023 : <https://www.cnq.org/la-chambre-et-votre-protection/actualites-et-salle-de-presse/depot-du-projet-de-loi-n-34-le-notariat-marque-lhistoire-du-quebec/>

¹⁶ <https://lactualite.com/actualites/simon-jolin-barrette-depose-le-projet-de-loi-34-pour-moderniser-la-pratique-notariale/>