



MÉMOIRE

PORTANT SUR

LE PROJET DE LOI N° 35

***LOI MODIFIANT LE CODE CIVIL EN MATIÈRE D'ÉTAT CIVIL, DE SUCCESSIONS ET
DE PUBLICITÉ DES DROITS***

Présenté le 22 mai 2013
dans le cadre des Consultations particulières et auditions publiques
tenues par la Commission des institutions

© Chambre des notaires du Québec, 2013
600 – 1801, avenue McGill College
Montréal QC H3A 0A7
Tél. : 514 879-1793 / 1 800 263-1793
Télec. : 514 879-1923
Site internet : 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.

Dépôt légal: Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN- 10 2-920028-26-X
ISBN- 13 978-2-920028-26-5

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	5
RÉCAPITULATIF DES RECOMMANDATIONS.....	6
INTRODUCTION	12
I. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TESTAMENTS	14
1. L'état du droit applicable	14
2. Le problème de l'interprète dans l'acte notarié	17
a) <i>Principes généraux</i>	17
b) <i>Testament</i>	19
c) <i>Alternatives existantes</i>	22
II. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PUBLICITÉ DES DROITS.....	27
1. Les modifications apportées par le P.L. 35.....	29
a) <i>Inscription de la renonciation au bénéfice de l'accession</i>	29
b) <i>Inscription de l'obligation de faire rattachée à une servitude</i>	34
c) <i>Modes de présentation des réquisitions d'inscription</i>	37
d) <i>Attestation des sommaires et avis notariés</i>	38
e) <i>Radiation d'office des avis d'adresse à la suite de la fin de l'indivision</i>	38
f) <i>Radiation d'office des avis d'adresses à la suite de la radiation d'un droit principal</i> .39	
g) <i>Durée de validité des inscriptions d'adresse</i>	40

2.	Les modifications souhaitées, mais non intégrées dans le P.L. 35.....	42
a)	<i>Prescription acquisitive</i>	42
b)	<i>Préinscription de la vente de parties de lots en territoire rénové</i>	61
III.	DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉTAT CIVIL.....	64
1.	Les dispenses de publication dans le cas de la demande de changement de prénom de la personne ayant modifié son identité sexuelle	64
2.	La modification de la mention du sexe et des prénoms d'une personne née au Québec, mais domiciliée hors du Québec à la suite d'un changement de l'identité sexuelle	66
	CONCLUSION.....	69
	 ANNEXE – RÉSUMÉ D'UNE ÉTUDE DE DROIT COMPARÉ VISANT DES PAYS MEMBRES DE L'UNION INTERNATIONALE DU NOTARIAT ET CONCERNANT LE TESTAMENT DE LA PERSONNE SOURDE, MUETTE ET QUI NE PEUT NI LIRE NI ÉCRIRE.....	70

PRÉAMBULE

La Chambre des notaires du Québec est un ordre professionnel qui regroupe plus de 3 800¹ notaires de la province. Sa mission principale est d'assurer la protection du public qui recourt aux services de ses membres. Mission principale, certes, mais pas exclusive. Il est en effet reconnu que la Chambre occupe une place privilégiée au sein de l'échiquier juridique québécois ce qui la constitue critique de première ligne de tout mouvement législatif qu'induit tôt ou tard l'évolution des faits de société. Elle déploie en ce sens des efforts constants et significatifs dans le but de contribuer au maintien de la cohérence du système juridique québécois et d'en optimiser l'accessibilité en faveur de tous les citoyens. La Chambre remplit donc aussi sa mission chaque fois qu'elle prend part, comme elle le fait aujourd'hui, à l'effort législatif.

C'est avec enthousiasme qu'elle s'engage une fois de plus dans cet exercice démocratique et citoyen en exposant, dans le cadre de la présente consultation, ses analyses et recommandations.

¹ En date du 14 mai 2013.

RÉCAPITULATIF DES RECOMMANDATIONS

Recommandation 1 :

Considérant :

- que la force probante et exécutoire du testament notarié est tributaire du statut d'officier public conféré par l'État au notaire;
- que le notaire doit satisfaire à un formalisme imposé visant à assurer que le testateur a consenti à toutes et chacune des dispositions de son testament;
- que le notaire est chargé de recueillir et de constater lui-même directement et sans intermédiaire un consentement libre et éclairé directement du testateur;
- que l'article 722.1 proposé par l'article 23 du projet de loi n°35 crée une brèche dans le concept d'acte authentique;

il est recommandé que l'article 23 soit retiré du projet de loi n°35.

Recommandation 2 :

Que le législateur prévoit au dernier alinéa de l'article 730.1 proposé par l'article 25 une précision selon laquelle le serment doit être prêté devant une personne autorisée par la loi à le recevoir.

Recommandation 3 :

Que l'article 27 du projet de loi soit modifié afin que le second alinéa de l'article 1110 C.c.Q. se lise comme suit :

« La renonciation au bénéfice de l'accession est soumise à la publicité des droits et elle est publiée contre le tréfonds. »

Recommandation 4 :

Que soit inséré au *Code civil du Québec*, après l'article 2999.1, l'article suivant :

« 2999.2 La réquisition d'inscription d'une renonciation au bénéfice de l'accession doit indiquer que le propriétaire de l'immeuble y a consenti expressément ainsi que la durée pour laquelle elle est prévue. »

Recommandation 5 :

Que l'article 1182 C.c.Q. soit modifié afin qu'il se lise:

« Les mutations de propriété du fonds servant ou dominant ne portent pas atteinte à la servitude et à l'obligation accessoire de faire du propriétaire du fonds servant qui peut s'y rattacher. Celles-ci suivent les immeubles en quelques mains qu'ils passent, sous réserve des dispositions relatives à la publicité des droits.

Recommandation 6 :

Que l'article 42 du projet de loi se lise comme suit :

« Le droit du propriétaire d'un fonds dominant à une prestation de faire stipulée dans un acte publié antérieurement au (indiquer ici la date d'entrée en vigueur du présent article) est réputé avoir été valablement publié dès lors que le droit à une telle prestation figure dans l'acte ainsi publié.»

Recommandation 7 :

Que les radiations des inscriptions des droits accessoires à la suite de la radiation d'un droit principal soient faites gratuitement sur demande de tout intéressé.

Recommandation 8 :

Que les inscriptions d'adresses qui ne sont pas échues au moment de l'entrée en vigueur de l'article 41 du projet de loi mais dont l'effet expirera à court terme en raison de l'introduction de cette disposition, puissent également être renouvelées dans un délai imparti.

Recommandation 9 :

Que la prescription acquisitive puisse, tant en matière mobilière qu'immobilière, s'opérer automatiquement, *par l'effet de la loi*, dès que les conditions prescrites par le législateur ont été rencontrées, sans l'intervention systématique du tribunal et que par conséquent, l'article 2917 du C.c.Q. soit abrogé, les articles 2918 et 2919 du C.c.Q. soient modifiés de même que les articles du C.p.c. traitant de la procédure qui concernent l'acquisition du droit de propriété d'un immeuble par prescription.

Recommandation 10 :

Qu'un délai unique de 15 ans s'applique en matière de prescription acquisitive d'un droit réel immobilier, peu importe que le possesseur ait un titre ou non et qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi.

Recommandation 11 :

Une fois que les recommandations 9 et 10 auront été intégrées, que le législateur amende le C.p.c. afin de prévoir qu'en absence de litige, la demande d'acquisition du droit de propriété d'un immeuble puisse être présentée à un notaire suivant la procédure non contentieuse devant notaire.

Recommandation 12 :

Que la préinscription des actes concernant un droit de propriété portant sur une partie de lot en territoire rénové soit autorisée, mais limitée à une période maximale de six mois et que le droit ainsi publiée soit réputée publié à compter de la préinscription si ce droit est publié dans les trente jours qui suivent l'entrée en vigueur du plan cadastral attribuant un numéro distinct à l'immeuble.

Recommandation 13 :

Que les textes modifiés des articles 63 et 67 soient corrigés afin de dissiper tout doute sur la non-nécessité d'obtenir une dispense spéciale de publication du ministre de la Justice dans le cas d'un changement de prénom où il est manifeste que le changement demandé concerne la modification de l'identité sexuelle de la personne.

Recommandation 14 :

Que le texte du deuxième alinéa de l'article 3084.1 proposé par l'article 37 du projet de loi soit corrigé afin de se conformer à la technique de rédaction utilisée en droit international privé et dissiper tout doute sur son interprétation et son application.

INTRODUCTION

C'est avec beaucoup d'intérêt que la Chambre des notaires du Québec (ci-après « **CNQ** ») a pris connaissance du projet de loi n°35 intitulé *Loi modifiant le Code civil en matière d'état civil, de successions et de publicité des droits*², déposé devant l'Assemblée nationale du Québec le 17 avril 2013 par monsieur Bertrand St-Arnaud, ministre de la Justice du Québec, Procureur général du Québec et Notaire général du Québec.

Comme l'indique son titre, le P.L. 35 apporte diverses modifications au C.c.Q. concernant l'état civil, les successions et la publicité des droits, soit des sujets qui intéressent la profession notariale au premier chef.

D'emblée, **la CNQ accueille favorablement certaines modifications introduites par le P.L. 35** et reconnaît que certaines d'entre elles émanent de représentations faites en 2005 par la CNQ auprès du ministère de la Justice. La CNQ reconnaît aussi que certaines modifications avaient été introduites dans des projets de loi au cours de la 2^e session de la 39^e législature³ et qui avaient attiré l'attention de l'Ordre. Si elle est favorable à certaines modifications introduites par le P.L. 35, **la CNQ doit**, comme elle l'a fait auprès du gouvernement précédent, **manifester son opposition à certaines autres modifications du P.L. 35**.

Interpellée par tout enjeu entourant la publicité des droits de même que la profession notariale et ses fondements, la CNQ s'est donc empressée de soumettre ses observations sur ce projet de loi à la Commission des institutions (« **Commission** »).

² *Loi modifiant le Code civil en matière d'état civil, de successions et de publicité des droits*, projet de loi n°35 (présentation), 1^{ère} sess., 40^e législature (Qc), (ci-après cité « **P.L. 35** »).

³ *Loi facilitant les actions civiles des victimes d'actes criminels et l'exercice de certains autres droits*, projet de loi n°70 (présentation), 2^e session, 39^e législature (Qc) (ci-après cité « **P.L. 70** »); *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives en matière de publicité foncière*, projet de loi n°37 (présentation), 2^e session, 39^e législature (Qc).

Si elle a choisi de le faire, c'est qu'elle veut soulever certaines **lacunes dans les textes des dispositions proposées, suggérer des correctifs, sensibiliser les membres de la Commission au rôle qu'assume le notaire** dans l'exercice de sa charge d'officier publique ainsi que **réitérer certaines représentations** qui ont été faites dans le passé auprès du ministère de la Justice, mais qui, malheureusement, n'ont pas été intégrées au P.L. 35. De plus, elle veut soumettre de **nouvelles pistes de réflexion** qui permettront de répondre à un objectif qui sous-tend l'objectif des projets de loi contemporains⁴, c'est-à-dire la *déjudiciarisation*.

La CNQ propose de commenter le projet de loi en trois parties. La première partie traitera des dispositions portant sur les règles relatives aux testaments; la seconde partie traitera des dispositions portant sur la publicité des droits et la dernière partie traitera des dispositions portant sur l'état civil.

⁴ Notamment : *Loi instituant le nouveau Code de procédure civile*, projet de loi n°28 (présentation), 1^{ère} session, 40^e législature (Qc) et *Loi favorisant l'accès à la justice en matière familiale*, L.Q. 2012, c. 20.

I. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TESTAMENTS

L'article 23 propose l'introduction au *Code civil du Québec*⁵ de nouvelles dispositions permettant à une personne sourde-muette qui ne peut ni lire ni écrire de tester devant notaire.

Bien que très sensible à la situation vécue par les personnes sourdes-muettes illettrées désireuses de transmettre leurs biens par testament notarié, la **CNQ ne peut que s'opposer à la modification suggérée**⁶. Avant de présenter les motifs à la base de cette opposition, il convient de rappeler succinctement l'état du droit qui régit actuellement la question.

1. L'état du droit applicable

Le C.c.Q. reconnaît trois formes de testament : le testament olographe, le testament devant témoins et le testament notarié⁷. Reçu en minute par un notaire en présence d'un témoin⁸, le testament notarié est soumis à d'importantes formalités. Il doit être lu au testateur par le notaire, soit seul, soit en présence d'un témoin, selon le choix exprimé par le testateur. Une fois la lecture faite, le testateur doit déclarer en présence du témoin que l'acte lu contient l'expression de ses dernières volontés. Le testament est ensuite signé par le testateur et le

⁵ L.Q. 1991, c. 64 (ci-après cité « **C.c.Q.** »).

⁶ Cette position a été adoptée par le Comité exécutif de la CNQ lors de sa 10^e séance du XLVII^e Triennat, tenue le 16 novembre 2011, à Montréal, sur recommandation des membres du Comité consultatif en droit des personnes, de la famille et des successions. Bien que la résolution unanime ait été adoptée dans le cadre des discussions entre le bureau du sous-ministre de la Justice et la CNQ menant au dépôt du P.L. 70, la CNQ maintient cette position devant l'article 722.1 proposé par l'article 23 du P.L. 35, s'agissant du même libellé que précédemment.

⁷ C.c.Q., art. 712.

⁸ C.c.Q., art. 716. Dans le cas du testament d'une personne qui ne peut signer ou du testament d'un aveugle, deux témoins sont requis. C.c.Q., art. 719 et 720.

ou les témoins, ainsi que par le notaire; tous doivent le signer en présence les uns des autres⁹.

Le testament notarié qui respecte ces formalités bénéficie du *caractère d'authenticité* qui s'attache aux actes de l'autorité publique¹⁰. En raison du *caractère authentique* du testament sous forme notariée¹¹, les énonciations des faits que le notaire a mission de constater ou d'inscrire, font preuve à l'égard de tous¹². Ainsi, une fois signé par toutes les parties, l'acte notarié fait preuve, à l'égard de tous, de l'acte juridique qu'il renferme et des déclarations des parties qui s'y rapportent directement¹³. L'identité du testateur, le rapport exact de ses déclarations et de ses volontés, l'expression de son consentement, la lecture de l'acte, la signature en présence du notaire, la date et le lieu de l'acte sont donc réputés exacts. Seule la procédure exceptionnelle de l'inscription de faux peut être entreprise pour contredire les énonciations de l'acte authentique que l'officier public avait mission de constater¹⁴.

Sur le plan de la preuve, l'acte notarié occupe la même Place que les documents officiels du Parlement du Canada et du Parlement du Québec, les documents officiels émanant du gouvernement du Canada ou du Québec, tels les lettres patentes, les décrets et les proclamations, et les registres des tribunaux judiciaires ayant juridiction au Québec.

Il est essentiel que le notaire ait une communication *directe* avec le testateur afin de s'acquitter des obligations imposées par la loi et, par conséquent, de conférer le caractère authentique à l'acte, en l'occurrence le testament.

⁹ C.c.Q., art 717.

¹⁰ C.c.Q., art. 2813 et 2814. V. aussi *Loi sur le notariat*, RLRQ, c. N-3, art. 10-11.

¹¹ C.c.Q., art. 2814 (6°).

¹² C.c.Q., art. 2818.

¹³ C.c.Q., art. 2819, al. 1.

¹⁴ C.c.Q., art. 2821, al.1; Léo DUCHARME, *Précis de la preuve*, 6^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, n° 263-274, p. 106- 113.

Contrairement aux testaments olographes et devant témoins¹⁵, le testament *notarié* produit ses effets dès le jour du décès du testateur, sans besoin d'homologation judiciaire.

À certaines conditions spécifiques, le C.c.Q. permet à la personne muette, à la personne sourde, de même qu'à celle qui est à la fois sourde et muette de faire un testament notarié et, conséquemment, de profiter des avantages en résultant. Si le testateur est privé de l'usage de la parole, il lui faudra d'abord instruire le notaire de ses dernières volontés par écrit¹⁶. Une fois dressé, le testament lui sera lu par le notaire conformément aux règles régulières. Si le testateur est non seulement muet, mais également sourd, il devra lire le testament par lui-même, en présence du notaire seul ou, à son choix, du notaire et d'un témoin. Le testateur sourd, mais non muet aura quant à lui pu instruire verbalement le notaire de ses volontés¹⁷. La lecture du testament lui incombera, mais, jouissant de la parole, il lui faudra s'exécuter de vive voix¹⁸.

Ne pouvant communiquer avec le notaire sous une forme ou sous un autre¹⁹, la personne sourde-muette illettrée ne peut tester devant un notaire qui ne connaît pas le langage des signes. Dans l'état actuel du droit, elle ne peut davantage se prévaloir des deux autres formes de testament prévues au C.c.Q., n'étant pas en mesure de rédiger de testament olographe²⁰, ni de satisfaire aux conditions du testament devant témoins qui requièrent de

¹⁵ C.c.Q., art. 772.

¹⁶ C.c.Q., art. 722.

¹⁷ C.c.Q., art. 721.

¹⁸ Dans le testament, le testateur devra déclarer qu'il en a fait lecture en présence du notaire et, le cas échéant, du témoin. Si le testateur est sourd-muet, cette déclaration lui sera lue par le notaire en présence du témoin. C.c.Q., art. 721 al. 2.

¹⁹ Il va sans dire qu'un notaire qui connaît lui-même le langage des signes pourra recevoir le testament du sourd-muet illettré.

²⁰ Le testament olographe doit être entièrement écrit *par le testateur et signé par lui*, autrement que par un moyen technique. V. C.c.Q., art. 726.

sa part une déclaration verbale ou écrite attestant le fait que l'écrit qu'elle présente énonce ses dernières volontés²¹.

C'est dans cette perspective que se situe l'article 23 du P.L. 35 introduisant au C.c.Q. le nouvel article 722.1. Voulant permettre à la personne sourde-muette illettrée de tester devant notaire, le projet de loi suggère le recours à un interprète en langage des signes :

722.1 Le sourd-muet qui, ne pouvant ni lire ni écrire, ne peut se prévaloir des autres dispositions de la présente section peut faire un testament notarié, à la condition d'instruire le notaire de ses volontés en ayant recours à un interprète en langue des signes.

En présence du notaire et du témoin, le testateur déclare, par le même moyen, que l'écrit qui lui est traduit par l'interprète est son testament.

L'interprète est choisi par le testateur parmi les interprètes qualifiés à exercer leurs fonctions devant les tribunaux.

L'interprète doit préalablement prêter serment, par écrit, devant le notaire, le testateur et le témoin, de remplir ses fonctions avec impartialité et exactitude et de ne divulguer aucune information reliée à son mandat. L'original du serment est annexé au testament.

2. Le problème de l'interprète dans l'acte notarié

a) Principes généraux

Dans une société pluraliste comme le Québec où différentes langues cohabitent, il peut arriver qu'une personne récemment immigrée ne soit pas en mesure de communiquer directement avec le notaire chargé de recevoir son consentement et sa signature. Si l'idée d'interposer un interprète entre le notaire et cette partie a pu être discutée de temps à autre

²¹ C.c.Q., art. 727.

par la doctrine²², elle n'a jamais été retenue par le législateur et pour cause. **Les devoirs qui sont imposés au notaire par la loi ne peuvent s'accommoder d'un tel intermédiaire.**

En sa qualité d'officier public, le notaire instrumentant doit personnellement vérifier la validité et la qualité des consentements des parties qui comparaissent devant lui²³. Au terme de la lecture de l'acte et du devoir de conseil qui lui incombe, le notaire doit personnellement s'assurer que l'acte qu'il instrumente est conforme aux volontés qui lui auront été communiquées. L'acte notarié qui aurait été reçu sans que ces formalités essentielles aient été accomplies perdra son caractère authentique²⁴. En d'autres termes, il ne s'agira pas d'un acte notarié. **Il est donc de l'essence de l'acte notarié que le notaire soit en mesure de communiquer directement avec chacune des parties**²⁵. Dans cette perspective, le professeur Alain Roy écrit :

« La lecture et l'explication concomitante du contenu d'un acte notarié, de même que la vérification des consentements, n'est pas qu'une simple opération technique que toute personne peut valablement accomplir. Les responsabilités qu'assume le notaire ne lui sont pas confiées pour des raisons d'accommodement, mais parce qu'il possède la formation, les qualifications et les connaissances juridiques lui permettant de

²² Paul-Yvan MARQUIS, *La responsabilité civile du notaire*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1999, p. 267, note 407-4 et « La responsabilité civile du notaire : principes, causes, nature et protection », [1983] *C.P. du N.* 21, 68; L. DUCHARME, préc., note 14, n°227, p. 94; Jean-Claude ROYER et Sophie LAVALLÉE, *La preuve civile*, 4^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, n° 264, p. 186; Laurent COSSETTE, « Des actes authentiques », (1957-58) 3 *C. de D.* 76, 80; ANONYME, « Langue des actes – interprète – traduction », (1899-1900) 2 *R. du N.* 142, 143; L. BÉLANGER, « De l'authenticité des actes notariés », (1904-05) 7 *R. du N.* 103, 110; ANONYME, « Code du notariat annoté », (1925-26) 28 *R. du N.* 169, 171; L.-P. SIROIS, « Sourd-muet – Sa capacité de contracter », (1900-1901) 3 *R. du N.* 277, 278. Voir également *Efrimidis c. Darlas*, [1989] R.D.J. 574 (C.A.), [1990] R.D.I. 4 (C.A.) et *Laprade c. Girouard*, C.S. Drummond, n° 405-05-000188-920, 17 décembre 1993.

²³ Selon le deuxième alinéa de l'article 50 de la *Loi sur le notariat*, préc. note 10, le consentement d'une partie et sa signature peuvent toutefois être donnés en présence d'un autre notaire que le notaire instrumentant, pourvu que ce dernier reçoive la dernière signature.

²⁴ *Loi sur le notariat*, préc., note 10, art. 51.

²⁵ En France, malgré l'absence de précision législative, la doctrine et la jurisprudence ont admis le recours à l'interprète dans l'acte notarié. Selon Roger Comtois, une telle ouverture pourrait s'expliquer par certains facteurs propres au notariat français où le notaire est « [...] Plus qu'ici un fonctionnaire public et il est moins qu'ici un officier public » : Roger COMTOIS, « L'interprète est-il admissible dans les actes notariés ? », (1956) 59 *R. du N.* 99, 103.

procéder efficacement aux vérifications requises. [...] Si l'on admet qu'un notaire puisse éventuellement délaisser les leviers de contrôle à un autre intervenant, indépendamment du contexte, on ouvre une importante brèche dans les fondements de l'institution notariale. »²⁶

b) Testament

Ces principes se transposent en matière testamentaire avec encore plus d'acuité en raison de la nature même du testament. L'acte étant destiné à produire ses effets après la disparition du testateur, aucune autre garantie que celle apportée par l'accomplissement des devoirs du notaire ne permettra d'assurer l'intégrité du consentement exprimé par le défunt avant son décès. Que ce soit ici ou dans les autres pays de tradition civiliste, l'interposition d'un interprète entre un testateur et un notaire, qu'il s'agisse d'un interprète en langues ou en langage gestuel, ne peut donc se concilier directement ou indirectement avec les fonctions et responsabilités qui incombent au notaire²⁷. Le mémoire produit par le ministre de la Justice au Conseil des ministres le 21 janvier 2013 le reconnaît lui-même en termes non équivoques. Ainsi, observe-t-on :

« La possibilité de faire un testament notarié par l'entremise d'un interprète en langage des signes, même qualifiés à exercer ses fonctions devant les tribunaux, *paraît difficilement conciliable avec l'authenticité de l'acte notarié*. Cette authenticité repose en effet sur l'obligation qu'a le notaire de s'assurer lui-même des volontés du testateur, de la concordance entre ces volontés et le testament et du caractère éclairé di consentement qu'y donne le testateur.»²⁸

²⁶ Alain ROY, *Déontologie et procédure notariales*, Montréal, Éditions Thémis, 2001, p. 69.

²⁷ En France, le recours à l'interprète dans le testament notarié a été condamné par la Cour de cassation: Cass. Civ. 1^{re}, 18 déc. 1956, *Bull. civ.* I, no. 469. En conséquence, le sourd-muet illettré ne saurait se prévaloir du testament notarié, ne pouvant directement communiquer avec le notaire.

²⁸ [Nos italiques]. Bertrand ST-ARNAUD, ministre de la Justice, Mémoire au conseil des ministres (partie accessible au public), 21 janvier 2013, p. 12.

Au-delà des principes à la base de l'institution notariale, il faut demeurer conscient des problèmes pratiques que suppose l'interposition d'un interprète entre le notaire et une partie à l'acte. Au cours des dernières décennies, le droit s'est considérablement complexifié. L'explication des règles juridiques applicables à la situation des parties n'est pas une opération simple et technique. Comme l'exprime le professeur Roy :

« Si un notaire doit s'y prendre à plusieurs reprises pour expliquer à un futur conjoint toutes les subtilités qu'implique le droit de la famille québécois et, plus particulièrement, le patrimoine familial et la société d'acquêts, qu'advient-il lorsque la présentation sera retransmise par l'intermédiaire d'un tiers qui pourrait fort bien ne pas lui-même en comprendre la portée ? »²⁹

De même, comment croire qu'un interprète en langage des signes pourra retransmettre au testateur, avec toutes les nuances qui s'imposent, les explications du notaire sur les implications légales d'une fiducie testamentaire, d'une substitution ou d'un usufruit? Comment le notaire pourra-t-il s'assurer que les conséquences fiscales et financières résultant d'un montage testamentaire complexe auront été dûment exposées au testateur par un interprète qui pourrait ne pas en avoir saisi toutes les subtilités? Et comment s'assurera-t-il de la pleine compréhension des explications fournies par l'interprète, alors même que ce dernier pourrait ne pas avoir compris les questions du testateur? Que « [...] la langue des signes [soit] aujourd'hui susceptible de rendre des concepts nuancés et complexes »³⁰ ne revient pas à garantir la pleine compréhension qu'en aura l'interprète, eu égard à la situation personnelle et financière dans laquelle se trouve le testateur.

D'aucuns prétendent qu'il est illogique de contester l'idée du recours à l'interprète dans l'acte notarié alors même qu'une telle intervention est admise depuis toujours devant le

²⁹ A. ROY, préc., note 26, p. 69.

³⁰ B. ST-ARNAUD, préc., note 28.

tribunal³¹. Les précisions ci-dessus énoncées permettent de réaliser le caractère boiteux de la comparaison. Le juge n'est appelé qu'à recueillir le témoignage de la personne qui comparaît ou qui témoigne devant lui; il n'a pas à le conseiller et à s'assurer de la validité de son consentement, le cas échéant. Le rôle du juge est passif, tandis que celui du notaire est actif. C'est là une différence de perspective fondamentale.

La CNQ rejette également l'« argument égalitaire » que certains pourraient vouloir soulever à l'appui de la proposition gouvernementale. De l'avis de la CNQ, assimiler la distinction législative entre les sourds-muets et les sourds-muets illettrés à de la discrimination au sens des chartes³² et des conventions internationales (particulièrement de la *Convention relative aux droits des personnes handicapées*³³) ne résiste pas à l'analyse. Ce n'est pas en raison d'un manque de considération sociale ou juridique que les personnes sourdes-muettes illettrées se voient dans l'impossibilité de tester devant notaire, mais, comme nous l'avons souligné, parce qu'elles ne peuvent pas communiquer directement avec le notaire³⁴. En somme, le

³¹ À la page 13 du mémoire, *id.*, il est écrit : « Il pourrait d'ailleurs sembler paradoxal que ces sourds-muets [qui ne savent ni lire ni écrire] puissent témoigner en justice avec le concours d'un interprète en langage gestuel, mais ne pourraient pas tester devant notaire avec un tel concours ».

³² *Charte canadienne des droits et libertés*, Partie I de la *Loi constitutionnelle de 1982* [annexe B de la *Loi de 1982 sur le Canada* (1982), R.-U., c. 11], art. 15(1); *Charte des droits et libertés*, RLRQ c. C-12, art. 10.

³³ Cette Convention a été adoptée par l'Assemblée générale des Nations unies le 13 décembre 2006 et est entrée en vigueur le 3 mai 2008. Le Canada l'a ratifiée le 11 mars 2011, tandis que le Québec s'y est déclaré lié par décret le 10 mars 2010 (Décret 179-2010). V. en particulier l'article 12(1) de la Convention qui affirme que les personnes handicapées ont droit à la reconnaissance en tous lieux de leur personnalité juridique.

³⁴ Il est intéressant de noter ici que la France et la Belgique ont toutes deux ratifié la *Convention relative aux droits des personnes handicapées*, sans pour autant éliminer la nécessité d'un canal de communication directe entre le notaire et le testateur. Le recours à tout type d'interprète dans le testament notarié y demeure donc prohibé. Soucieuse de respecter la Convention, la France s'apprêtait toutefois à autoriser le testament notarié du sourd-muet capable de dicter par écrit ses dernières volontés. Le texte de la proposition de loi n° 4494 enregistré le 3 avril 2012 auprès de la Présidence de l'Assemblée nationale (XIII^e législature) proposait en effet d'assouplir les exigences voulant que le testament authentique doive toujours être dicté par le testateur et de permettre que « le testateur atteint de mutisme puisse valablement présenter au notaire un projet écrit de testament à partir duquel celui-ci établirait, en présence du testateur et, le cas échéant, de témoins, le testament authentique ». V. proposition de réforme n°10-R013. V. également Rép. min. n° 83670 JOAN du 30/08/2011. Cette proposition de loi n'allait pas jusqu'à permettre qu'un interprète s'interpose

sourd-muet illettré se trouve dans la même situation que le justiciable d'origine étrangère qui ne possède aucune notion de français ou d'anglais et dont la langue maternelle est inconnue du notaire. Prétendrait-on que ce justiciable fait l'objet d'une discrimination parce que le notaire ne peut recevoir son testament? Poser la question, c'est y répondre³⁵.

c) Alternatives existantes

Sous réserve de quelques commentaires qui seront énoncés plus loin, **la CNQ appuie la modification proposée par l'article 25 du P.L. 35 qui introduit au C.c.Q. un nouvel article 730.1 :**

730.1. Le sourd-muet qui, ne pouvant ni lire ni écrire, ne peut se prévaloir des autres dispositions de la présente section peut faire un testament devant témoins, à la condition d'instruire le rédacteur de ses volontés en ayant recours à un interprète en langue des signes.

En présence des témoins, le testateur déclare, par le même moyen, que l'écrit qui lui est traduit par l'interprète est son testament. S'il le peut, le testateur appose son nom ou sa marque personnelle à la fin du testament. À défaut, il le fait signer par un tiers pour lui, en sa présence et suivant ses instructions. Les témoins signent aussitôt le testament en présence du testateur.

entre le testateur et le notaire puisqu'il est essentiel que l'acte authentique puisse être établi sous le contrôle du notaire et reçu par lui.

Par ailleurs, la CNQ a procédé, dans le court laps de temps entre le dépôt du P.L. 35 et le dépôt du présent mémoire à une recherche et une analyse de la situation de différents pays membres de l'Union internationale du notariat relativement au testament notarié de la personne sourde, muette et illettrée. En annexe à ce mémoire se trouve un résumé de certains constats qui permettent de faire un parallèle avec la modification législative introduite par l'article 23 du P.L. 35. Cette recherche permet de conclure que les pays ayant introduit dans leur législation la possibilité pour une personne sourde-muette illettrée de faire un testament sous forme notariée (Autriche et Italie) imposent des balises plus exigeantes que celles proposées par l'article 23 du P.L. 35. S'il s'avère nécessaire, la CNQ rendra disponible les résultats de sa recherche sur le sujet.

³⁵ De toute manière, si le gouvernement cherche à justifier sa proposition au moyen de l'« argument égalitaire », il doit demeurer conscient que son œuvre demeurera inachevée au lendemain de l'entrée en vigueur des nouvelles règles puisque les sourds-muets illettrés aveugles resteront privés du droit de tester devant notaire, ne pouvant bénéficier des services de l'interprète en langages de signe.

L'interprète est choisi par le testateur parmi les interprètes qualifiés à exercer leurs fonctions devant les tribunaux.

L'interprète doit préalablement prêter serment, par écrit, devant le rédacteur, le testateur et les témoins, de remplir ses fonctions avec impartialité et exactitude et de ne divulguer aucune information reliée à son mandat. L'original du serment est annexé au testament.

Jusqu'à maintenant la personne sourde-muette et illettrée ne pouvait tester sous aucune forme. La transmission de ses biens consécutive à son décès devait nécessairement être faite selon la dévolution légale prévue au C.c.Q³⁶. À la suite de l'entrée en vigueur de l'article 730.1, elle pourra tester suivant les modalités prévues à cet article.

La CNQ précise que le testament devant témoins du sourd-muet qui ne sait ni lire ni écrire pourra être rédigé par un notaire, si telle est la volonté du testateur. Le notaire agira alors de la même manière que le ferait un avocat et non à titre d'officier public³⁷. Pour assurer la conservation du testament devant témoins, le notaire pourra proposer au testateur de le déposer au rang de ses minutes et d'en assurer l'inscription au registre des dispositions testamentaires de la CNQ³⁸. Le testateur pourra donc bénéficier d'une expertise notariale et d'une garantie de conservation et de traçabilité, mais sans que les fondements de l'acte authentique ne soient pour autant menacés.

Il est important de souligner que le **testament fait devant témoins**, comme le testament olographe, **est soumis à la procédure de vérification**³⁹. Ainsi, s'il y a eu un manquement dans sa confection, notamment par le non-respect des modalités prescrites au nouvel

³⁶ C.c.Q., art. 653 et suivants.

³⁷ *Loi sur le notariat*, préc., note 10, art. 10.

³⁸ *Id.*, art. 35 al. 3.

³⁹ C.c.Q., art. 772.

article 730.1 C.c.Q. ou s'il ne traduit pas la volonté du testateur, **le contrôle par la voie judiciaire est un passage obligatoire** avant que le testament fait devant témoins puisse produire ses effets. Le testament notarié n'est soumis à aucun contrôle judiciaire et produit ses effets immédiatement après le décès du testateur. Si l'on veut contredire les énonciations dans l'acte que le notaire avait pour mission de constater, il sera nécessaire d'entreprendre la procédure de l'inscription de faux⁴⁰.

De plus, comme suggéré dans une lettre adressée par le président de l'Ordre au ministre de la Justice le 18 novembre 2011, la CNQ s'engage à défrayer les coûts de formation en langage des signes de quelques notaires exerçant sur le territoire québécois. Le nom et les coordonnées de ces notaires seraient consignés au secrétariat de l'Ordre et pourraient être communiqués aux personnes qui en feraient la demande⁴¹.

⁴⁰ C.c.Q., art. 2821.

⁴¹ Selon les informations portées à la connaissance de la CNQ par des représentants de l'Office des personnes handicapées du Québec (OPHQ), entre **4 000 et 5 000 personnes seraient sourdes-muettes, sans pouvoir lire ou écrire**. Ces données approximatives ont été tirées à partir de données colligées en 2006 et publiées en 2010 (CAMIRAND Jocelyne, Lucie DUGAS, Jean-François CARDIN, Gaëtane DUBÉ, Valeriu DUMITRU, *Vivre avec une incapacité au Québec. Un portrait statistique à partir de l'Enquête sur la participation et les limitations d'activités de 2001 et 2006*, Québec, Institut de la statistique du Québec).

La CNQ s'est permis d'analyser les données qui lui ont été fournies par l'OPHQ et qui ont été considérées pour établir le nombre approximatif de personnes au Québec qui sont à la fois sourdes, muettes et illettrées. La CNQ constate que l'OPHQ s'est fiée sur une donnée « brute » en considérant que 195 000 personnes ont une incapacité liée à l'audition. Toutefois, le document intitulé *Vivre avec une incapacité* indique à la page 131 que parmi les personnes ayant une incapacité liée à l'audition, un certain pourcentage de celles-ci pallie ce handicap en utilisant des prothèses auditives. Par conséquent, **la CNQ estime que le nombre approximatif de personnes sourdes, muettes et illettrées fourni par l'OPHQ doit être revu à la baisse si l'on considère que certaines de ces personnes peuvent pallier leur incapacité auditive par des prothèses auditives**.

Par ailleurs, la CNQ désire apporter un commentaire sur le libellé de l'article 730.1 proposé et plus particulièrement en ce qui concerne son dernier alinéa :

L'interprète doit préalablement prêter serment, par écrit, devant le rédacteur, le testateur et les témoins, de remplir ses fonctions avec impartialité et exactitude et de ne divulguer aucune information reliée à son mandat. L'original du serment est annexé au testament.

Avec égard et sauf dans le cas où le rédacteur du testament est une personne autorisée expressément par le législateur à recevoir un serment⁴², soit en raison de son titre ou sa fonction, la rédaction du dernier paragraphe de l'article 730.1 doit être revue afin d'apporter une précision selon laquelle le serment doit, selon la CNQ, être prêté devant une personne autorisée par la loi à le recevoir. Lorsque le législateur québécois prévoit qu'un serment doit être prêté, il est beaucoup plus rigoureux dans son expression que ce qui est prévu à l'article 730.1 proposé⁴³.

⁴² Voir la *Loi sur les tribunaux judiciaires*, RLRQ, c. T-16, art. 214 à 223.

⁴³ Voir notamment :

- *Loi sur les accidents du travail et maladies professionnelles*, RLRQ, c. A-3.001, art. 412 : Avant d'entrer en fonction, le commissaire prête serment comme suit: «Je (...) déclare sous serment que j'exercerai et accomplirai impartialement et honnêtement, au meilleur de ma capacité et de mes connaissances, les pouvoirs et les devoirs de ma charge.».

Cette obligation est exécutée devant le président de la Commission des lésions professionnelles. Ce dernier doit prêter serment devant un juge de la Cour du Québec.

- *Loi sur les arpentages*, RLRQ, c. A-22, art. 2 : Lorsque les poteaux ou marques de délimitation entre des lots ou rangs de lots sont effacés, déplacés ou perdus, l'arpenteur-géomètre est autorisé, par la présente loi, à faire prêter serment aux témoins et à les interroger aux fins de constater les bornes primitives.
- *Loi sur l'assurance-maladie*, RLRQ, c. A-29, art. 55 : Sur demande des parties ou du conseil d'arbitrage, les témoins sont assignés par ordre écrit signé par le greffier du conseil; celui-ci peut faire prêter serment.

Recommandation 1 :

Considérant :

- que la force probante et exécutoire du testament notarié est tributaire du statut d'officier public conféré par l'État au notaire;
- que le notaire doit satisfaire à un formalisme imposé visant à assurer que le testateur a consenti à toutes et chacune des dispositions de son testament;
- que le notaire est chargé de recueillir et de constater lui-même directement et sans intermédiaire un consentement libre et éclairé directement du testateur;
- que l'article 722.1 proposé par l'article 23 du projet de loi n°35 crée une brèche dans le concept d'acte authentique;

il est recommandé que l'article 23 soit retiré du projet de loi n°35.

Recommandation 2 :

Que le législateur prévoit au dernier alinéa de l'article 730.1 proposé par l'article 25 une précision selon laquelle le serment doit être prêté devant une personne autorisée par la loi à le recevoir.

II. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PUBLICITÉ DES DROITS

La CNQ accueille favorablement les modifications à certaines dispositions du C.c.Q. relatives à la publicité des droits. D'ailleurs, elle avait présenté au ministère de la Justice, en mai 2005, un mémoire dans lequel elle soulignait l'importance de corriger certaines dispositions qui posent problème⁴⁴. Or, les seuls changements apportés aux règles sur la publicité foncière depuis cette date ont été circonscrits à quelques règles concernant le cadastre⁴⁵. Compte tenu des problèmes qui subsistent tant pour les propriétaires fonciers que pour les praticiens du droit, il importe de procéder à de nouveaux amendements comme le propose le P.L. 35.

Le livre neuvième du C.c.Q., qui porte sur la publicité des droits, est de nature très technique, ce qui n'enlève rien à son importance pour le bon fonctionnement de l'économie québécoise. Aucun État ne peut fonctionner en l'absence de système de publicité efficace, les acquéreurs et les créanciers ayant besoin de connaître l'étendue des droits portant sur le bien, meuble ou immeuble, qu'ils entendent acheter ou prendre en garantie. Les registres de la publicité des droits fournissent des informations qui permettent d'envisager l'achat ou le financement de biens en toute confiance. Chaque année, plus de douze millions de consultations du registre foncier sont effectuées au Québec⁴⁶, principalement par des notaires chargés de vérifier la qualité des titres de propriété. Partant du principe qu'une chaîne de titres possède la force de son maillon le plus faible, les notaires s'assurent que les titres publiés au registre foncier sont exempts d'erreurs. Ces vérifications sont longues et exigeantes en raison du fait que, contrairement à la situation qui prévaut dans plusieurs États, aucune force probante ne se rattache aux inscriptions du registre foncier⁴⁷.

⁴⁴ CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Mémoire portant sur la prescription acquisitive et d'autres sujets concernant l'immobilier*, rencontre avec le ministère de la Justice, 16 mai 2005.

⁴⁵ *Loi modifiant la Loi sur le cadastre et le Code civil*, L.Q. 2010, c. 4.

⁴⁶ MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE, *Rapport annuel de gestion 2011-2012*, p. 81.

⁴⁷ Depuis le 9 octobre 2001, soit la date d'entrée en vigueur de l'article 15 de la *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière* (2000, c. 42), l'article 2944

Les amendements proposés dans le P.L. 35 sont, pour la plupart, motivés par le désir du législateur de faire face au départ à la retraite de 60% du personnel permanent du registre foncier d'ici 2015⁴⁸. L'implantation d'un « système en ligne de réquisitions d'inscription », encadré par les articles 29 et 30 du projet de loi (lesquels modifient l'article 2982 C.c.Q. et créent un nouvel article 2982.1), s'inscrit dans cet objectif. D'autres modifications ont pour but de réduire certains coûts de fonctionnement du registre foncier, notamment ceux se rapportant aux notifications faites par l'officier de la publicité des droits aux personnes qui ont publié des avis d'adresse. Ces objectifs de réduction de coûts et d'allègement du travail pour le personnel du bureau de la publicité des droits sont fort louables et la CNQ y adhère. L'État y trouvera son compte. En revanche, comme les interventions du législateur dans le domaine de la publicité des droits se font rares, il aurait été souhaitable de profiter de l'occasion offerte par la présentation du P.L. 35 pour corriger certaines lacunes depuis longtemps identifiées et dénoncées par la CNQ, mais qui subsistent et portent atteinte à la sécurité des titres de propriété.

Les commentaires de la CNQ porteront sur les dispositions du P.L. 35 qui concernent la publicité des droits, ainsi que sur des brèches que le législateur aurait avantage à colmater dans l'intérêt des usagers du système de publicité foncière.

du C.c.Q. prévoit que « [l]'inscription d'un droit sur le registre des droits personnels et réels mobiliers ou sur le registre foncier emporte, à l'égard de tous, présomption simple de l'existence de ce droit.

Entre le 1^{er} janvier 1994 et le 8 octobre 2001, l'article se lisait comme suit :

L'inscription d'un droit sur le registre des droits personnels et réels mobiliers ou sur le registre foncier emporte, à l'égard de tous, présomption simple de l'existence de ce droit.

L'inscription sur le registre foncier d'un droit de propriété dans un immeuble qui a fait l'objet d'une immatriculation, si elle n'est pas contestée dans les 10 ans, emporte de même présomption irréfragable de l'existence du droit.

(Nous soulignons.)

⁴⁸ B. ST-ARNAUD, préc. note 28, p. 4.

1. Les modifications apportées par le P.L. 35

a) Inscription de la renonciation au bénéfice de l'accession

L'article 27 du P.L. 35 propose de modifier l'article 1110 C.c.Q⁴⁹. afin de permettre la publicité de la « renonciation au bénéfice de l'accession ». Il s'agit d'une amélioration depuis longtemps souhaitée par la CNQ.

Il arrive fréquemment que le contrat de location d'un terrain contienne une clause par laquelle le locateur « renonce au bénéfice de l'accession » en faveur de son locataire. Par cette clause, le locateur s'engage, envers le locataire, à ne pas faire jouer son droit d'accession en ce qui concerne les constructions, les ouvrages ou les plantations qui seront réalisés, dans le futur, par le locataire. Le **droit d'accession** est un attribut du droit de propriété qui fait en sorte qu'un propriétaire fait automatiquement siennes les constructions érigées par autrui sur son fonds⁵⁰. En renonçant à l'avance au bénéfice que lui procurerait normalement le droit d'accession, le locateur permet ainsi à son locataire de devenir pleinement propriétaire (propriétaire superficière), pendant un certain temps, des futurs constructions, ouvrages ou plantations. À titre d'exemple, la personne qui occupe un chalet ou une maison de villégiature signe généralement un bail (y compris avec l'État lorsque le chalet se trouve sur les terres de la Couronne) lui permettant d'occuper un emplacement sur un terrain appartenant à quelqu'un d'autre. Le bail contient une clause par laquelle le locateur renonce, en faveur du villégiateur, au bénéfice de l'accession de telle sorte que le chalet appartient à son occupant plutôt qu'au propriétaire du sol. La

⁴⁹ Article 1110 du C.c.Q., tel que modifié par l'article 27 du P.L. 35 :

La propriété superficière résulte de la division de l'objet du droit de propriété portant sur un immeuble, de la cession du droit d'accession ou de la renonciation au bénéfice de l'accession.

La renonciation au bénéfice de l'accession est admise à la publicité des droits.

(La modification apparaît en caractère gras.)

⁵⁰ C.c.Q., art. 916, 948, 957.

renonciation au bénéfice de l'accession est un *engagement personnel* du locateur dont la durée correspond généralement à celle du bail, mais qui pourrait aussi être plus courte. Les clauses de renonciation au bénéfice de l'accession ne se rencontrent pas uniquement dans des contrats de location d'immeuble. On en trouve également dans des contrats d'usufruit ou d'usage. Les sociétés qui érigent des éoliennes ou qui installent des gazoducs sur les terrains d'agriculteurs bénéficient également d'une clause par laquelle le propriétaire du sol renonce au bénéfice de l'accession.

Puisque la renonciation au bénéfice de l'accession est un *engagement personnel* entre le propriétaire du sol et un cocontractant et qu'on ne peut actuellement pas publier cet engagement au registre foncier (le bail est publié, mais l'engagement personnel qu'il contient à l'effet de renoncer au bénéfice de l'accession ne l'est pas), il en résulte des problèmes en cas de changement de propriétaire ou de cocontractant. Le nouveau propriétaire du sol, n'étant pas lié par l'engagement personnel du propriétaire antérieur, profite donc automatiquement de son droit d'accession et devient propriétaire des constructions, ouvrages ou plantations effectués par le locataire, l'usufruitier ou l'usager. C'est à ce problème que tente de remédier l'article 27 du P.L. 35.

L'objectif de l'article 27, qui consiste à **rendre une renonciation au bénéfice de l'accession opposable aux tiers** (au même titre que le droit du locataire ou de l'usufruitier à l'usage du sol est opposable aux tiers à la suite de la publication du bail ou du contrat d'usufruit), ne peut que faire consensus. Il est nécessaire que l'engagement, pris par un tréfoncier, de ne pas faire jouer le droit d'accession à l'égard d'un villégiateur ou d'une société qui érigé des éoliennes ou un gazoduc s'impose à un acquéreur subséquent du tréfonds. Il est nécessaire, en d'autres mots, que cet engagement soit opposable aux tiers.

L'article 27 du P.L. 35 pose **trois difficultés** qui méritent d'être soulignées et corrigées.

Tout d’abord, l’article 27 propose d’« **admettre** » la renonciation au bénéfice de l’accession à la publicité des droits. Il faudrait plutôt dire qu’il « **soumet** » la renonciation au bénéfice de l’accession à la publicité des droits.

En effet, un droit « admis » à la publicité est opposable aux tiers sans qu’il ne soit nécessaire de le publier au registre foncier. Le législateur réserve, pour cette raison, « l’admission » des droits à la publicité aux transferts d’autorité entre les ordres fédéral et provincial⁵¹. La renonciation au bénéfice de l’accession ne devrait pas pouvoir profiter de l’exception dont bénéficient les transferts d’autorité.

En second lieu, afin d’éviter toute interprétation et éviter toute ambiguïté, la CNQ propose que le libellé du deuxième alinéa soit modifié pour prévoir que **l’inscription de la renonciation** doit être faite **contre le tréfonds**.

Pour ces raisons, **l’article 27 du projet de loi devrait plutôt modifier l’article 1110 C.c.Q. par l’ajout, à la fin, d’un alinéa qui se lirait comme suit : « La renonciation au bénéfice de l’accession est soumise à la publicité des droits et elle est publiée contre le tréfonds. ».**

Finalement, il apparaît nécessaire d’encadrer **la façon dont devra être publiée la renonciation** au bénéfice de l’accession afin de faciliter le travail de l’officier de la publicité des droits. Pour éviter toute ambiguïté, il serait prudent d’insérer, après l’article 2999.1 (qui se trouve dans une section du C.c.Q. qui porte sur certaines règles d’inscription), un nouvel article qui se lirait comme suit :

⁵¹ C.c.Q., art. 2940.

« **2999.2** La réquisition d'inscription d'une renonciation au bénéfice de l'accession doit indiquer que le propriétaire de l'immeuble y a consenti expressément ainsi que la durée pour laquelle elle est prévue. »

Il faut éviter, en d'autres mots, que l'officier de la publicité des droits se retrouve dans des situations où il aura à interpréter un contrat ambigu et à répondre lui-même à la question de savoir si le propriétaire du sol a bel et bien renoncé au bénéfice de l'accession. **La renonciation au bénéfice de l'accession devra, de l'avis de la CNQ, être consentie de manière expresse pour pouvoir être publiée au registre foncier.** Par ailleurs, comme l'engagement d'un propriétaire de ne pas profiter du jeu automatique de l'accession ne peut pas être perpétuel, il apparaît important **que la publication d'une renonciation au bénéfice de l'accession porte, notamment, sur la durée prévue de cette renonciation.**

Sous réserve des remarques qui précèdent, l'article 27 du projet de loi répond à un besoin urgent et ne nécessite aucune règle de droit transitoire.

La CNQ souligne toutefois que le P.L. 35 ne s'attaque pas au problème de publication des droits de propriété superficielle en territoire rénové, ni à celui des empiétements qui se produisent en territoire rénové. Il serait dans l'intérêt de l'ensemble de la population québécoise que le P.L. 35, une fois adopté, soit rapidement suivi d'un autre projet de modification au C.c.Q. qui réglerait les sérieux problèmes juridico-pratiques qui subsistent en matière de publicité foncière, problèmes qui sont depuis longtemps identifiés par la CNQ.

Recommandation 3 :

Que l'article 27 du projet de loi soit modifié afin que le second alinéa de l'article 1110 C.c.Q. se lise comme suit :

« La renonciation au bénéfice de l'accession est soumise à la publicité des droits et elle est publiée contre le tréfonds. »

Recommandation 4 :

Que soit inséré au *Code civil du Québec*, après l'article 2999.1, l'article suivant :

« 2999.2 La réquisition d'inscription d'une renonciation au bénéfice de l'accession doit indiquer que le propriétaire de l'immeuble y a consenti expressément ainsi que la durée pour laquelle elle est prévue. »

b) Inscription de l'obligation de faire rattachée à une servitude

L'article 28 du P.L. 35 vise à modifier l'article 1178 C.c.Q⁵². afin de rendre clairement opposable aux tiers les obligations *propter rem*, c'est-à-dire les obligations personnelles intimement liées à un bien, souscrites par le propriétaire d'un fonds servant.

Il arrive, à titre d'exemple, que le propriétaire d'un fonds consente une servitude de passage à son voisin. En vertu de l'article 1184 C.c.Q., l'entretien du chemin est normalement à la charge du propriétaire du fonds dominant, soit la personne qui est avantagée par la servitude. Il est cependant possible de prévoir, comme le permet l'article 1185 C.c.Q., que l'entretien sera sous la responsabilité du propriétaire du fonds servant. Le fait de soumettre à la publicité les « prestations de faire du propriétaire du fonds servant » permettra de les rendre opposables aux tiers. L'acquéreur potentiel d'un terrain grevé d'une servitude sera ainsi en mesure de savoir, en consultant le registre foncier, si les obligations liées à l'exercice de la servitude sont à sa charge. En l'état actuel du droit, un doute subsistait quant à l'opposabilité de ces obligations contenues dans des actes déjà publiés au registre foncier. L'article 28 permet de clarifier les choses et donc **la CNQ accueille favorablement cette modification à l'article 1178 C.c.Q.**

⁵² Article 1178 du C.c.Q., tel que modifié par l'article 28 du P.L. 35 :

Une obligation de faire peut être rattachée à une servitude et imposée au propriétaire du fonds servant. Cette obligation est un accessoire de la servitude et ne peut être stipulée que pour le service ou l'exploitation de l'immeuble.

Le droit du propriétaire du fonds dominant à la prestation de faire du propriétaire du fonds servant doit être publié au registre foncier pour être opposable aux tiers.

(La modification apparaît en caractère gras.)

Ceci dit, l'Ordre suggère que le législateur modifie, en parallèle, l'article 1182 C.c.Q. afin qu'il se lise ainsi :

« Les mutations de propriété du fonds servant ou dominant ne portent pas atteinte à la servitude **et à l'obligation accessoire de faire du propriétaire du fonds servant qui peut s'y rattacher. Celles-ci suivent** les immeubles en quelques mains qu'ils passent, sous réserve des dispositions relatives à la publicité des droits.

(La modification proposée apparaît en caractère gras.)

L'article 42⁵³ crée *une règle de droit transitoire* qui se rattache à la publication des « prestations de faire » du propriétaire d'un fonds dominant dont il est question à l'article 28. Lorsqu'une prestation de faire est prévue dans un acte déjà publié, l'article 42 prévoit que cette prestation sera considérée avoir été valablement publiée.

Cet article ne pose pas de difficulté, si ce n'est qu'il faudrait remplacer les mots « est **considéré** avoir été valablement publié » par « est **réputé** avoir été valablement publié ». Le sens de l'expression « est considéré » n'est pas clair : s'agit-il d'une présomption simple ou absolue? La CNQ est d'avis qu'il est préférable d'employer une expression qui ne crée aucune ambiguïté et qui a le mérite d'être claire. C'est le cas de l'expression « est réputé » qui crée une présomption irréfragable⁵⁴.

⁵³ P.L. 35, art. 42 :

Le droit du propriétaire d'un fonds dominant à une prestation de faire stipulée dans un acte publié antérieurement au (indiquer ici la date d'entrée en vigueur du présent article) est considéré avoir été valablement publié dès lors que le droit à une telle prestation figure dans l'acte ainsi publié.

⁵⁴ C.c.Q., art. 2847, al.2.

À la connaissance de la CNQ, la question de l'opposabilité des prestations de faire n'a donné lieu qu'à un seul litige devant les tribunaux⁵⁵. L'effet rétroactif de la publicité des obligations de faire qui se rattachent au droit de propriété d'un fonds dominant ne devrait pas poser de problème, les notaires ayant pris l'habitude de dénoncer l'existence de ces obligations même s'il existait un doute quant à leur opposabilité.

Recommandation 5 :

Que l'article 1182 C.c.Q. soit modifié afin qu'il se lise:

« Les mutations de propriété du fonds servant ou dominant ne portent pas atteinte à la servitude et à l'obligation accessoire de faire du propriétaire du fonds servant qui peut s'y rattacher. Celles-ci suivent les immeubles en quelques mains qu'ils passent, sous réserve des dispositions relatives à la publicité des droits.

⁵⁵ *Les Cinémas RGMF inc. c. Les immeubles Jean-Robert Grenier inc.*, 2007 QCCS 5979, commenté par François Frenette dans *La Revue du Notariat*, vol. 111, mars 2009, p. 45 à 47.

Recommandation 6 :

Que l'article 42 du projet de loi se lise comme suit :

« Le droit du propriétaire d'un fonds dominant à une prestation de faire stipulée dans un acte publié antérieurement au (indiquer ici la date d'entrée en vigueur du présent article) est réputé avoir été valablement publié dès lors que le droit à une telle prestation figure dans l'acte ainsi publié.»

c) Modes de présentation des réquisitions d'inscription

Les articles 29 et 30 du P.L. 35 ont pour effet de rendre obligatoire l'utilisation du nouveau « service en ligne de réquisition d'inscription » opérationnel depuis plusieurs mois, mais dont l'usage était jusqu'à maintenant facultatif. Ce service en ligne vise à alléger la tâche du personnel qui œuvre dans les centres d'admissibilité et d'inscription du registre foncier en transférant aux notaires et aux avocats le travail consistant à saisir certaines informations dans un formulaire dynamique qui sert à alimenter le registre foncier.

L'article 30 fera porter une obligation additionnelle aux notaires et aux avocats qui accepteront d'attester et de publier, au registre foncier, des actes sous seing privé. La *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information*⁵⁶ oblige de documenter le transfert informatique d'un document papier et de conserver la trace de cette documentation. Il sera sans doute nécessaire pour les ordres professionnels de baliser la portée de cette obligation et de s'assurer qu'elle soit respectée.

⁵⁶ RLRQ, c. C-1.1, art. 17.

La CNQ accueille favorablement ces modifications législatives et souhaite particulièrement être consultée lors de la modification de la réglementation introduisant le formulaire dynamique introduit par l'article 29.

d) Attestation des sommaires et avis notariés

Les articles 31 et 32 du P.L. 35 ont pour but de reconnaître la valeur de la signature d'un notaire qui agit comme officier public lorsqu'il rédige, en forme authentique, un sommaire ou un avis destiné à être publié au registre foncier. Les modifications proposées aux articles 2988 et 2992 du C.c.Q. tiennent compte du fait que la *Loi sur le notariat*⁵⁷ oblige le notaire qui reçoit un acte authentique à vérifier l'identité, la qualité et la capacité des parties et que le document traduit la volonté exprimée par elles. Dans leur version actuellement en vigueur, les articles 2988 et 2992 font double emploi avec la *Loi sur le notariat* et imposent une obligation inutile aux notaires. Les amendements proposés auront pour effet de régler le problème dénoncé précédemment par la CNQ. La CNQ se questionne toutefois sur la nécessité de répéter à l'article 2992 (tel que modifié par l'article 32 du P.L. 35) que la signature qu'appose le notaire à un sommaire notarié qu'il dresse emporte l'attestation quant à l'exactitude du contenu alors que ce principe est énoncé à l'article 2988 (tel que modifié par l'article 31 du P.L. 35).

e) Radiation d'office des avis d'adresse à la suite de la fin de l'indivision

La modification apportée à l'article 3066.1 du C.c.Q. par l'article 35 du P.L. 35 consiste à dispenser l'officier de la publicité des droits d'envoyer des notifications à des indivisaires qui ont fait inscrire un avis d'adresse qui n'a plus de raison d'être parce que l'indivision a cessé. Bon nombre d'indivisaires négligent, par ignorance, de requérir la radiation de leur avis d'adresse lorsqu'ils revendent, par exemple, l'immeuble dont ils étaient copropriétaires

⁵⁷ Préc., note 10.

indivis. L'amendement permettra à l'officier de radier d'office l'inscription d'un avis d'adresse qui n'a plus de raison d'être.

En résumé, l'officier de la publicité des droits pourra radier tout avis d'adresse publié par un copropriétaire indivis lorsque ce dernier sera sorti de l'indivision à la suite du transfert de son droit de copropriété à un tiers acquéreur. **La CNQ accueille favorablement cette modification.**

f) Radiation d'office des avis d'adresses à la suite de la radiation d'un droit principal

Toujours dans le but, exprimé à l'article 35, d'éliminer les coûts associés aux notifications que l'officier de la publicité des droits doit adresser aux personnes qui ont publié un avis d'adresse devenu inutile, l'article 36 du P.L. 35 propose un amendement à l'article 3074 C.c.Q⁵⁸. Cet amendement permettra à l'officier de radier d'office les inscriptions d'adresse qui se rapportent à des droits accessoires qui ont cessé d'être opposables à la suite de la radiation du droit principal autour duquel ils gravitaient.

La portée de cet amendement est limitée. Les avis d'adresse inutile seront radiés d'office. Cependant, les droits accessoires éteints à la suite de la radiation du droit principal auquel

⁵⁸ L'article 3074 du C.c.Q., tel que modifié par l'article 36 du P.L. 35 :

La radiation de l'inscription d'un droit principal autorise la radiation de l'inscription des droits accessoires et de toutes les mentions relatives à ces inscriptions.

Cependant, en matière foncière, l'officier ne peut radier d'office que les inscriptions d'adresses qui n'ont plus d'effet en raison de la radiation d'un droit principal.

(La modification apparaît en caractère gras.)

ils se rapportent continueront d'encombrer le registre foncier. À défaut d'exiger que l'officier de la publicité des droits procède à leur radiation d'office, ce qui serait l'idéal, **la CNQ propose que la radiation puisse être faite gratuitement à la demande de tout intéressé.** La CNQ est d'avis qu'il ne soit pas normal d'être obligé de payer pour obtenir l'épuration du registre foncier, c'est-à-dire pour demander la radiation de droits qui, à leur face même, n'ont plus d'utilité et sont inopposables.

Recommandation 7 :

Que les radiations des inscriptions des droits accessoires à la suite de la radiation d'un droit principal soient faites gratuitement sur demande de tout intéressé.

g) Durée de validité des inscriptions d'adresse

L'article 41 du P.L. 35 crée une règle transitoire pour prévoir que la période de 30 ans prévue à l'article 3022 du C.c.Q. pour la validité de l'inscription d'un avis d'adresse au registre foncier est réputée avoir pour point de départ l'inscription de l'adresse sur ce registre, et ce, même si cette inscription est antérieure au 9 octobre 2001⁵⁹.

⁵⁹ Soit la date d'entrée en vigueur de la disposition modifiant l'article 3022 qui eu pour effet, selon l'application de l'article 6 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57 (ci-après parfois cité « **L.A.R.C.C.** »), de faire courir la période de 30 ans à compter du 9 octobre 2001, et ce, même pour des inscriptions qui avaient été faites avant cette date et qui étaient toujours valides. V. Décret 1066-2001, (2001) G.O. II 133, 6337.

La CNQ accueille favorablement cette modification et note que cette même mesure était prévue dans le projet de loi 37⁶⁰, mais où le terme « censée » était utilisé. Pour les raisons exprimées antérieurement dans ce mémoire, la CNQ appuie ce changement de terme.

Il est prévu au second paragraphe de l'article 41 du P.L. 35 de permettre, dans les trois ans de l'entrée en vigueur de la disposition transitoire mentionnée au premier paragraphe, de renouveler les inscriptions échues en raison de l'introduction de cette disposition. La CNQ souligne que cette autre mesure transitoire aura un impact sur le travail des notaires qui, lorsque consultés par leurs clients à ce propos, devront les conseiller adéquatement. La CNQ devra sensibiliser ses membres à ce changement.

Par ailleurs, la CNQ suggère au législateur de permettre que les inscriptions d'adresses qui ne sont pas échues au moment de l'entrée en vigueur de l'article 41 du P.L. 35 mais dont l'effet expirera à court terme⁶¹ en raison de l'introduction de cette disposition, puissent également être renouvelées dans un délai imparti.

Recommandation 8 :

Que les inscriptions d'adresses qui ne sont pas échues au moment de l'entrée en vigueur de l'article 41 du projet de loi mais dont l'effet expirera à court terme en raison de l'introduction de cette disposition, puissent également être renouvelées dans un délai imparti.

⁶⁰ Préc., note, 3.

⁶¹ À titre indicatif seulement, le terme pourrait être deux ou trois ans.

2. Les modifications souhaitées, mais non intégrées dans le P.L. 35

Comme mentionné, il est rare que le législateur apporte des modifications législatives aux dispositions du C.c.Q. portant sur la publicité des droits. La CNQ a été fort déçue de constater que des problématiques en cette matière, soulignées au législateur par l'Ordre depuis de nombreuses années, n'ont pas été réglées dans le P.L. 35. Afin de replacer ces problématiques sur le radar du législateur, mais sans pour autant retarder l'adoption du P.L. 35, la CNQ prend cette occasion pour les exposer de nouveau et proposer des modifications dans l'intérêt des usagers du système de publicité foncière.

a) Prescription acquisitive

Dans un premier temps, la CNQ exposera la problématique que pose l'application de l'article 2918 C.c.Q. en matière de prescription acquisitive (i) avant d'en aborder les causes (ii) et de proposer des solutions pour les régler (iii).

i. Problématique

Sous le régime du *Code civil du Bas-Canada*, l'équilibre entre la protection du droit d'un propriétaire et la protection des intérêts d'un possesseur était atteint au moyen de deux formes de prescription acquisitive :

- La prescription décennale conférait un titre de propriété immobilière à un possesseur de bonne foi dont la possession reposait sur un titre;
- La prescription trentenaire conférait un titre de propriété immobilière à un possesseur même s'il était de mauvaise foi et/ou si sa possession ne reposait sur aucun titre.

Dans ces deux cas de figure, la prescription permettait au possesseur de confirmer l'existence de son titre de propriété ou de devenir propriétaire sans qu'il ne soit nécessaire

d'obtenir un jugement⁶². En effet, un jugement n'était utile que dans la mesure où le possesseur, reconnu propriétaire *par l'effet de la loi*, désirait obtenir une reconnaissance écrite de l'accomplissement de la prescription à des fins de publicité⁶³.

Le fait que la prescription confère un titre par le seul effet de la loi simplifiait considérablement les examens de titres. Sans la prescription, il aurait été nécessaire d'examiner l'ensemble des contrats ayant porté sur un immeuble et de corriger tous les vices de titres, peu importe leur date, de façon à s'assurer que le disposant ne cède pas à autrui un droit dont il n'était pas titulaire. Grâce à la prescription acquisitive, on pouvait raisonnablement se contenter, en revanche, de limiter les examens de titres à une période de trente ans⁶⁴. En effet, la prescription conférait au possesseur d'un immeuble la qualité de propriétaire ou de titulaire d'un démembrement du droit de propriété à la seule condition que celui-ci et ses auteurs aient exercé une possession utile du bien durant trente ans. Tout vice de titre supérieur à trente ans était automatiquement corrigé : les tiers n'ayant pas exercé ou fait valoir leur droit à l'intérieur de délai de prescription devaient s'incliner devant le possesseur. Ce résultat était atteint, rappelons-le, *sans qu'il ne soit nécessaire pour le possesseur d'obtenir un jugement*.

⁶² *Dessureault c. Brien* [2003] R.D.I. 253 (C.A.), 259 : « L'absence de jugement conférant un titre est sans conséquence puisque sous l'ancien droit de jugement avait uniquement pour but de reconnaître le droit de propriété ». Cette décision est également disponible dans Internet à l'adresse :

<http://www.jugements.qc.ca/php/decision.php?liste=1823353&doc=43080302080FIC0A>

⁶³ François BROCHU, « Nouvelle posologie pour la prescription acquisitive immobilière », (2003) 105 *R. du N.* 735, p. 753 et 754; Pierre Martineau, *La prescription*, Montréal, PUM, 1977, par. 229 et 230.

⁶⁴ Les charges ou droits réels affectant l'immeuble devaient toutefois être examinés et recherchés depuis le cadastre. Jean GAGNON, *L'examen des titres immobiliers*, 3^e éd. mis à jour par Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009, p. 36.

Depuis le 1^{er} janvier 1994, le délai de prescription acquisitive prévu au C.c.Q. en matière immobilière est de dix ans⁶⁵. Ce délai pourrait laisser croire qu'il n'y a dorénavant aucun risque à limiter les examens de titres à dix ans, sous réserve d'une recherche approfondie en ce qui concerne les démembrements du droit de propriété, les hypothèques et autres charges ainsi que les actes à titre gratuit (testaments, donation)⁶⁶. Ce n'est pourtant pas le cas.

Selon certains auteurs, le droit pour le propriétaire d'un immeuble d'intenter une action en revendication contre un possesseur⁶⁷, c'est-à-dire une action pétitoire, est imprescriptible⁶⁸. En effet, le droit de propriété ne s'éteint pas par non-usage et peut donc toujours être revendiqué. La personne qui prétend être propriétaire d'un immeuble pourrait ainsi théoriquement signaler, sans contrainte temporelle⁶⁹, l'absence de titre valable d'un possesseur, du moins tant et aussi longtemps que ce dernier n'a pas fait sanctionner son titre par l'autorité judiciaire. Ainsi, et voilà bien le nœud du problème, **l'acquisition d'un titre au moyen de la prescription n'est plus automatique, contrairement à la situation qui prévalait sous le régime de l'ancien Code civil**. Les articles 2918 C.c.Q. et 805 et 806 du *Code de procédure civile*⁷⁰ disposent, de façon catégorique, que le possesseur n'acquiert la propriété d'un immeuble qu'à la suite d'une demande en justice. Sans jugement point de

⁶⁵ C.c.Q., art. 2918.

⁶⁶ Les charges et droits réels non radiés sont opposables aux tiers, peu importe le moment de leur inscription, à moins d'extinction ou de péremption.

⁶⁷ C.c.Q., art. 953.

⁶⁸ Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éd. Thémis, 2007, par. 1205; Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 6^e éd., Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2009, par. 18 et 674. L'opinion contraire pourrait, bien sûr tout aussi légitimement être soutenue. Toutefois, l'examineur de titres prudent doit nécessairement prendre en compte l'opinion la moins favorable en l'absence d'articles de loi non équivoques ou d'une jurisprudence bien établie à l'effet contraire.

⁶⁹ L'extinction par prescription du droit d'action visant à faire valoir un droit réel, prévue à l'article 2923 C.c.Q., ne s'appliquerait pas à l'égard d'une personne qui veut faire reconnaître l'existence de son droit de propriété.

⁷⁰ RLRQ, c. C-25 (ci-après « **C.p.c.** »).

titre. Il s'agit là d'une modification important par rapport à l'article 2183a du *Code civil du Bas-Canada*⁷¹.

Code civil du Québec

2918. Celui qui, pendant dix ans, a possédé un immeuble à titre de propriétaire ne peut en acquérir la propriété qu'à la suite d'une demande en justice.

Code civil du Bas-Canada

2183. La prescription est un moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps et sous les conditions déterminées par la loi.

La prescription acquisitive fait présumer ou confirme le titre et transfère la propriété au possesseur par la continuation de sa possession.

2183a. La reconnaissance judiciaire du droit de propriété absolue acquis par la prescription de dix ans ou celle de trente ans peut avoir lieu en suivant les formalités prescrites à ce sujet par la Code de procédure civile.

L'exigence de l'obtention systématique d'un jugement relègue la prescription à un rôle de second plan et lui enlève sa véritable finalité. On peut, en effet, légitimement argumenter, comme certains⁷², que c'est le jugement qui, suivant le libellé des articles 2918 C.c.Q. et 805 et 806 C.p.c., est constitutif de droit⁷³. Ainsi, suivant cette opinion fondée sur les articles de

⁷¹ Les jugements rendus à la suite de la présentation d'une requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété étaient déclaratifs plutôt que constitutifs sous le régime de l'ancien Code civil. Voir l'article 806 du C.p.c. tel qu'il était rédigé avant la modification apportée par l'article 367 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* le 1^{er} janvier 1994, préc., note 59.

⁷² Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2000, p. 315; François BROCHU, « Nouvelle posologie pour la prescription acquisitive immobilière », (2003) 105 *Revue du notariat* 735; P.-C. LAFOND, préc., note 68, par. 2552 à 2555.

⁷³ D'autres auteurs, en revanche, s'opposent à cette façon de voir et soutiennent que le jugement demeure simplement déclaratif du droit de propriété; voir Denis VINCELETTE, *En possession du Code civil du Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, par. 514. Cette controverse doctrinale

loi précités, le jugement se superpose à la prescription. Ce faisant, il ampute cette dernière de son rôle traditionnel et fondamental puisque la prescription n'est plus suffisante en elle-même et qu'elle est, à tout coup, assujettie à la force déterminante d'un jugement. **Il est pourtant essentiel que l'acquisition puisse se faire automatiquement, dès que la prescription a joué, et cela par le seul effet de la loi.** La prescription n'est-elle pas définie⁷⁴, et traditionnellement reconnue, comme un mode d'acquisition autonome de la propriété?

L'obligation faite, aux articles 2918 C.c.Q., 805 et 806 C.p.c., **d'obtenir systématiquement un jugement pour que la prescription acquisitive puisse produire ses effets complique sérieusement le travail des examinateurs de titres et entraîne des coûts non négligeables pour les acquéreurs d'immeubles.** Ce n'est, en effet, qu'en s'appuyant sur les règles de la prescription prévues à l'ancien code⁷⁵ qu'il devient possible pour un examinateur de titres d'échapper à la judiciarisation de la preuve du droit de propriété consacrée par l'article 2918 C.c.Q. À moins de requérir systématiquement un jugement pour obtenir la régularisation d'une chaîne de titres par le jeu de la prescription acquisitive⁷⁶, **il faut, en effet, qu'une recherche au registre foncier remonte minimalement jusqu'au 1^{er} janvier 1964 pour qu'un examinateur de titres puisse être en mesure de garantir la validité du titre de propriété d'un disposant⁷⁷.** En s'assurant que les titres publiés entre le 1^{er} janvier 1964 et le 1^{er} janvier 1994 sont exempts de vice, l'examineur de titres peut alors

résulte d'un manque d'harmonisation législative purement accidentel et involontaire. Voir, ci-dessous, la section intitulée « Les cause du problème ».

⁷⁴ C.c.Q., art. 2910 : « La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir le droit de propriété ou l'un de ses démembrements, par l'effet de la possession »; voir également 916 C.c.Q.

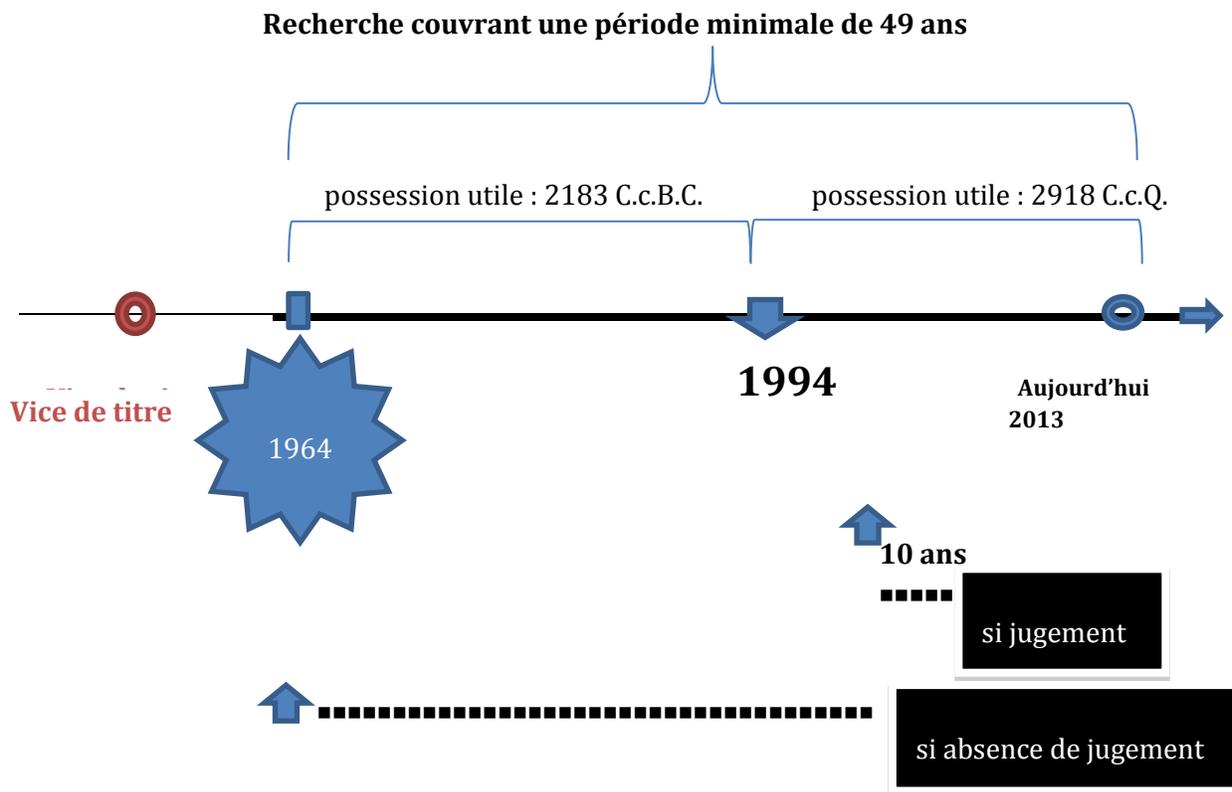
⁷⁵ Préc., note 59, art. 143, al. 2 : « *Celui qui à cette date [1^{er} janvier 1994] est devenu, suivant la loi ancienne, propriétaire d'un immeuble par prescription est toujours admis à s'adresser au tribunal dans le ressort duquel est situé l'immeuble, pour obtenir, par requête, la reconnaissance judiciaire de son droit de propriété.* »

⁷⁶ C.c.Q., art. 2918. Tant que le possesseur n'obtient pas de jugement constitutif du droit de propriété par prescription, il existe un risque qu'un tiers, qui se prétendrait propriétaire de l'immeuble, intente une action en revendication et soit reconnu propriétaire.

⁷⁷ François BROCHU, « La période à couvrir lors d'un examen de titres », *Entracte*, mai 2004, p. 12.

s'appuyer sur l'article 143, al. 2 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*⁷⁸ et ainsi compter sur la prescription acquisitive de l'ancien code pour raisonnablement prétendre à une correction automatique des vices antérieurs à 1964. Les titres publiés à compter de 1994 jusqu'à aujourd'hui doivent, bien entendu, être également vérifiés.

⁷⁸ Précité, note 59.



Le graphique ci-dessus illustre le fait qu'un examinateur de titres peut limiter ses recherches à une période de dix ans (sauf pour les droits réels autres que la propriété et les autres charges) à la condition d'obtenir, pour son client, un jugement en attribution du droit de propriété par prescription. À défaut de jugement, les recherches de l'examineur de titres devront systématiquement remonter à 1964, peu importe que la recherche soit effectuée aujourd'hui ou en 2024.

En plus d'alourdir les examens de titres, l'exigence de l'obtention d'un jugement pour que la prescription acquisitive produise ses effets s'harmonise mal avec l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*⁷⁹. En effet, un arpenteur-géomètre peut tenir

⁷⁹ *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ., c.R-3.1, art. 19.2 : « [Alinéa 1] À compter de l'inscription visée à l'article 19.1, la description du lot contenue dans le titre d'acquisition du propriétaire et dans les actes constatant les charges, privilèges et hypothèques et autres droits

compte de la possession lorsqu'il confectionne un plan de rénovation cadastrale. Il s'ensuit, suivant l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, une présomption simple voulant que le plan de cadastre rénové est exact et qu'aucune correction des titres n'est nécessaire « par l'obtention d'un jugement ou autrement »⁸⁰. Si l'arpenteur-géomètre profite de la rénovation cadastrale pour reconnaître, sur la base de la possession (ex : présence d'une vieille clôture)⁸¹, qu'une partie de terrain appartient à une personne qui n'en est pas formellement propriétaire d'après ce qu'indiquent les titres, un problème risque de se poser en cas de contestation du plan cadastral par un voisin qui entreprendrait de renverser la présomption de l'article 19.2. Il est alors à craindre que le possesseur soit obligé de payer pour obtenir un jugement qui lui accordera⁸², par prescription, la propriété du terrain occupé. L'article 19.2 obtiendrait une force plus grande, c'est-à-dire un plus grand pouvoir de pacification des limites de propriété, si la prescription pouvait, comme autrefois, produire ses effets sans jugement. Ce serait donner suite à la vocation que le législateur souhaitait donner à l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* lors de son adoption⁸³.

affectant ce lot, est présumée concorder avec celle du lot montré sur le plan de rénovation. [Alinéa 2] En cas de discordance, la description contenue dans ce titre ou dans ces actes n'a pas à être corrigée par l'obtention d'un jugement ou autrement ».

⁸⁰ *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, précitée, note 16, art. 19.2 *in fine*.

⁸¹ C.c.Q., art. 977.

⁸² Il ne s'agira pas, contrairement à la situation qui prévalait sous le régime de l'ancien Code civil, d'une simple « reconnaissance » par le tribunal de droit de propriété du possesseur, mais bien d'une « attribution » du droit de propriété.

⁸³ Allocution de Madame Lise Bacon, ministre des Ressources naturelles. ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 2^e session, 34^e législature, 16 juin 1992, n^o 38, p. 2478 : « Le projet de loi modifie la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* en établissant [par l'introduction de l'art. 19.2] une présomption simple de concordance entre la description du lot contenue dans les titres de propriété et celle du plan de rénovation cadastrale, de façon à éviter aux propriétaires d'avoir à corriger leurs titres à leurs propriétés et celle du plan de rénovation cadastrale, de façon à éviter aux propriétaires d'avoir à corriger leurs titres à leurs propres frais. Il prévoit aussi que les titres et leur enregistrement ne peuvent être invalidés sous le seul motif que la description qu'on y trouve ne concorde pas avec celle du lot rénové. Les modifications proposées apportent une solution d'ensemble aux problèmes de discordance qui existaient entre les titres de propriété et le cadastre, soulevés par la rénovation cadastrale ».

En résumé, il n'est pas indiqué de limiter, à l'heure actuelle, les examens de titres à une période de dix ans à moins de demander systématiquement un jugement comme l'exigent les articles 2918 C.c.Q. et 805 et 806 C.p.c.⁸⁴. Les recherches doivent donc remonter minimalement jusqu'au 1^{er} janvier 1964. Cette façon de procéder permet au propriétaire d'un immeuble de bénéficier des règles de l'ancien Code civil relatives à la prescription acquisitive et d'obtenir une garantie suffisante et acceptable de la validité de son titre sans devoir recourir au tribunal. En 2013, la période à couvrir pour un examen de titres est donc de 49 ans. En 2014, elle sera de 50 ans; en 2024, de 60 ans. **Cela est incompatible avec les exigences de rapidité, de sécurité et d'efficacité des transferts de propriété.** Alors que le législateur comptait sur l'adoption du nouveau Code civil pour réduire, à la demande des praticiens⁸⁵, l'étendue des examens de titres, l'article 2918 C.c.Q. fait en sorte que la situation actuelle est pire que celle que l'on souhaitait corriger. Il est temps, selon la CNQ, de redresser la situation et de redonner à la prescription, de façon formelle, toute l'utilité qui était la sienne sous l'ancien droit et qui doit naturellement lui revenir à la suite des modifications législatives apportées au Code civil en 2001⁸⁶. Pour ce faire, il faut reconnaître et consacrer à nouveau le rôle historique que la prescription a toujours joué dans notre tradition civiliste comme mode d'acquisition du droit de propriété et comme moyen d'efficacité et de sécurité des transactions immobilières.

ii. Causes du problème

Les membres de l'Office de révision du Code civil considéraient important, dans leur rapport déposé en 1978, de modifier les principes directeurs de la publicité des droits afin que « toute personne puisse se fier aux registres tels qu'ils apparaissent à un moment donné, en

⁸⁴ La Chambre des notaires du Québec a déjà instruit ses membres en ce sens : François BROCHU, « La période à couvrir lors d'un examen de titres », *Entracte*, mai 2004, p. 12.

⁸⁵ Cette demande des praticiens s'inscrit dans l'intérêt des contribuables et cela d'une double façon : non seulement le contribuable n'aurait-il pas à assumer les coûts d'une recherche de titres s'étalant en longueur, mais pourrait aussi éviter les frais reliés à l'obtention d'un jugement. Une telle demande s'inscrit également dans un processus de déjudiciarisation profitable à tous.

⁸⁶ Loi modifiant le *Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, L.Q. 2000, c. 42, art. 15, 19, 73 et 252; Décret 1066-2001, (2001) 133 G.O. II, 6337.

pouvant croire que ce qui y est inscrit est vrai »⁸⁷. Le législateur donna suite à ces recommandations lors de l'adoption, en 1991, du *Code civil du Québec* qui conférait une force probante aux droits publiés au registre foncier⁸⁸. En pratique, les règles nouvelles jumelées au dépôt d'un rapport d'actualisation devaient avoir pour conséquence de rendre inutiles, à moyen terme, les examens de titres approfondis qui précédaient chaque transfert de droit portant sur un immeuble. Le remplacement d'un système de publicité documentaire, dans lequel les registres font référence à des *actes*, par un système d'inscription de *droits*, inspiré du système Torrens, étant donc destiné à simplifier le processus de recherche et de confirmation de la validité des titres. Le nouveau Code prévoyait que la preuve de l'existence des droits reposerait sur leur inscription au registre foncier au lieu de continuer de reposer sur la prescription acquisitive. En d'autres mots, la prescription acquisitive se voyait reléguer au second plan par le législateur en raison de la grande confiance que les articles 2944, al. 2, 2957, al. 2 et 2962 devaient permettre aux tiers d'avoir à l'égard des inscriptions au registre foncier.

Compte tenu des articles 2944, al. 2, 2957 et 2962 C.c.Q., l'article 2918, al. 2 C.c.Q. restreignait considérablement le champ d'application de la prescription acquisitive. Il permettait à un possesseur d'acquérir un immeuble par prescription uniquement lorsque le registre foncier créait une situation de blocage, c'est-à-dire lorsque la personne inscrite comme propriétaire au registre foncier était décédée ou absente ou lorsque le registre ne révélait pas qui était propriétaire du bien. On peut comprendre que ces circonstances exceptionnelles aient rendu nécessaire l'exigence d'une intervention du tribunal pour donner ouverture à la prescription. La demande en justice dont il est question à l'article 2918 C.c.Q. était tout à fait justifiée dans le contexte de 1991 où on imaginait, à la lecture des articles 2944, 2957 et 2962 C.c.Q., que la prescription ne s'appliquerait que dans des circonstances exceptionnelles. Le passage du rêve à la réalité ne s'est toutefois pas produit.

⁸⁷ OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *Rapport sur le Code civil du Québec*, vol. 2, t. 2, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1978, p. 942.

⁸⁸ Le *Code civil du Québec* est entré en vigueur le 1^{er} janvier 1994, à l'exception des dispositions concernant le nouveau rôle de la publicité foncière. Au sujet des modifications législatives apportées au système d'enregistrement des droits, voir : François BROCHU, « Les nouveaux effets de la publicité foncière : du rêve à la réalité? » (1999) 40 C. de D. 267, 278 et suiv.

En raison de l'anticipation de certains problèmes de conversion⁸⁹, les dispositions novatrices introduites dans le C.c.Q., c'est-à-dire les articles 2944, al. 2, 2957, al. 2 et 2962, furent abrogées en octobre 2001⁹⁰ avant même d'avoir été mises en vigueur⁹¹. Seul le projet d'informatisation du registre foncier fut conservé⁹², Il en résulte que les inscriptions au registre foncier continuent, dix-neuf ans après l'entrée en vigueur du C.c.Q., d'avoir des effets limités comparativement à la situation qui prévaut dans d'autres pays. La prescription acquisitive se voit priver, par ailleurs, du rôle fondamental qu'elle a toujours joué en matière d'acquisition et d'établissement du droit de propriété.

Le problème pratique que pose aujourd'hui l'exigence, prévue à l'article 2918 C.c.Q., d'une intervention systématique du tribunal en matière de prescription acquisitive tire son origine de l'oubli d'une demande de concordance lors de l'adoption, le 5 décembre 2000, de la *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*⁹³. C'est par cette loi que les articles 2944, al. 2, 2957, al. 2, 2962 et 2918, al. 2 C.c.Q.⁹⁴ ont été abrogés. Il aurait fallu, à ce moment, demander que le « retour en arrière » obtenu en matière de publicité foncière s'accompagne d'un retour à la situation qui prévalait avant 1994 en ce qui concerne la prescription acquisitive. Le fait d'abroger le deuxième alinéa de l'article 2918 C.c.Q. a été perçu comme un retour en arrière complet. En réalité, il n'était que

⁸⁹ Le passage d'un « système d'enregistrement » à un système de type Torrens a toujours été perçu comme un casse-tête juridico-financier qui a empêché de conduire à une réforme sérieuse de la publicité foncière. Voir notamment : F. BROCHU, *loc. cit.*, note 25, 316 à 321, François BROCHU. « L'informatisation de la publicité foncière », (2001) 2 *C.P. du N.* 113, p. 121 à 126. Denys-Claude LAMONTAGNE, *La publicité des droits*, 3^e éd., Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2001, p. 124 et *Rapport du groupe de travail sur la publicité foncière* (présidé par J. Auger), ministère de la Justice, 3 décembre 2000, p. 27 et 28.

⁹⁰ *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, L.Q. 2000, c. 42, art. 15, 19, 73 et 252; Décret 1066-2001, (2001) 133 G.O. II, 6337.

⁹¹ La mise en vigueur des articles 2944, al. 2, 2957, al. 2 et 2962 avait été suspendue par la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57.

⁹² ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 1^{re} session, 36^e législature, 17 mai 2000, no 108, p. 5965.

⁹³ L.Q. 2000, c. 42.

⁹⁴ Ces articles ont été abrogés le 9 octobre 2001. Voir : *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, L.Q. 2000, c. 42, art. 15, 19, 73 et 252; Décret 1066-2001, (2001) 133 G.O. II, 6337.

partiel puisque l'exigence d'un jugement, introduite par le nouveau Code civil et confortée par le C.p.c, n'a pas été retirée. Le délai de dix ans, compréhensible dans le contexte dans lequel s'inscrivaient les règles sur la prescription en 1991, n'a pas non plus été remis en question. Autrement dit, l'abrogation des dispositions novatrices du Code civil de 1991 relatives à la publicité foncière n'a pas donné lieu à une mise au point complète de l'article 2918 C.c.Q.

iii. Solutions proposées

Il apparaît à la fois nécessaire et urgent, selon la CNQ, **d'abolir l'exigence obligatoire et systématique d'un jugement prévue à l'article 2918 C.c.Q. et aux articles 805 et 806 C.p.c.** Cette exigence empêche la prescription de produire ses effets par le simple écoulement du temps⁹⁵. Il en résulte des recherches de titres plus longues, dont les coûts et les délais doivent être assumés par les contribuables, ainsi que des frais et des délais reliés à l'obtention d'un jugement. Un retour au principe de l'absence d'intervention obligatoire du tribunal, prévu à l'ancien code, permettrait de régler, en bonne partie, ces problèmes. **La prescription acquisitive devrait donc, tant en matière mobilière qu'immobilière, s'opérer automatiquement, par l'effet de la loi, dès que les conditions prescrites par le législateur ont été rencontrées⁹⁶, sans l'intervention systématique du tribunal.** Le rôle du tribunal en cette matière devrait donc, comme jadis, en être un d'exception. **Le jugement du tribunal, dans la mesure où quelqu'un le requiert, ne saurait être constitutif ou attributif de droit.** Le jugement⁹⁷ devrait se contenter de venir constater que la prescription a eu lieu par suite de l'écoulement du temps et d'une possession conforme aux critères énumérée à l'article 922 C.c.Q. En d'autres mots, le jugement⁹⁸ devrait se limiter à dire le droit. Comme dans l'ancien code, il appartiendrait en effet à une autorité de l'État, lorsque sollicité, de déterminer en dernière instance si la prescription s'est opérée conformément aux conditions de la loi. Dans l'affirmative, cette autorité n'aurait d'autre choix que de venir confirmer une situation de droit qui s'est déjà matérialisée.

⁹⁵ Voir *supra*, note 72.

⁹⁶ C.c.Q., art. 922, 2910 et 2911.

⁹⁷ Ou le procès-verbal d'opérations et de conclusions du notaire, comme il sera fait mention dans des propos subséquents dans ce mémoire.

⁹⁸ *Id.*

La sécurité des transactions ne peut s'accommoder de l'immobilisme ou du manque d'intérêt du propriétaire à l'égard d'une situation qui s'exerce en plein jour par le fait même de la possession par autrui. Aussi, à défaut pour le propriétaire de se prévaloir en temps utile des recours mis à sa disposition, il est permis de penser qu'il a abandonné son bien. Le possesseur d'un immeuble doit alors profiter de la prescription et acquérir ou consolider automatiquement, comme sous l'ancien code, le droit qu'il exerçait.

Parce que la prescription acquisitive peut difficilement jouer son rôle de mode de preuve et purger les vices de titres depuis que les articles 2918 C.c.Q. et 805 et 806 C.c.Q. imposent l'obtention d'un jugement, la CNQ propose, sous réserve des propos subséquents, les modifications suivantes :

2917 C.c.Q. Le délai de prescription acquisitive est de dix ans, s'il n'est autrement fixé par la loi.

2918 C.c.Q. Celui qui, pendant dix ans, a possédé un immeuble à titre de propriétaire ne peut en acquérir la propriété qu'à la suite d'une demande en justice.

2919 C.c.Q. Le possesseur de bonne foi d'un meuble en acquiert la propriété par trois ans à compter de la dépossession du propriétaire.

Tant que ce délai n'est pas expiré, le propriétaire peut revendiquer le meuble, à moins qu'il n'ait été acquis sous l'autorité de la justice.

805 C.p.c. Celui qui, conformément aux règles du livre De la prescription, a possédé un immeuble à titre de propriétaire, peut en acquérir la propriété en s'adressant, par requête, au tribunal dans le ressort duquel est situé l'immeuble.

Article abrogé

2918 C.c.Q. Le possesseur d'un immeuble acquiert le droit réel dont il se veut titulaire au terme d'une possession de quinze ans.

2919 C.c.Q. Le possesseur de bonne foi d'un meuble en acquiert la propriété par trois ans à compter de la dépossession du propriétaire. Ce délai est de dix ans en cas de mauvaise foi.

Tant que ce délai n'est pas expiré, le propriétaire peut revendiquer le meuble, à moins qu'il n'ait été acquis sous l'autorité de la justice.

805 C.p.c. Celui qui a possédé un immeuble conformément aux règles du livre De la prescription peut faire reconnaître l'existence du droit réel dont il se veut titulaire en s'adressant, par requête, au tribunal⁹⁹ dans le ressort duquel est situé l'immeuble.

⁹⁹ Sous réserve des propos voulant que cette procédure non contentieuse puisse être cheminée selon la procédure devant notaire.

806 C.p.c. Le tribunal appelé à établir le droit de propriété peut, même d'office, ordonner : ...

806 C.p.c. Le tribunal appelé à reconnaître l'existence du droit réel peut, même d'office ordonner : ...

La proposition de modification de l'article 2918 C.c.Q. ferait en sorte que l'exigence de l'obtention d'un jugement, introduite lors de l'adoption du C.c.Q., ne soit plus nécessaire et que la prescription produise ses effets de plein droit, sans rétroactivité¹⁰⁰.

Les modifications proposées auraient également pour effet d'allonger la durée de la possession nécessaire pour prescrire de façon à atteindre un juste équilibre entre le délai de 10 ans, conçu par le législateur dans le contexte de la procédure de report de droits abandonnée en octobre 2001¹⁰¹, et les délais de 10 ans et de 30 ans en vigueur sous le régime de l'ancien code. **Le délai unique de 15 ans s'appliquerait, en matière immobilière, peu importe que le possesseur ait un titre ou non et qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi**¹⁰². Il deviendrait nécessaire, à la suite de la modification apportée au délai prévu à l'article 2918 C.c.Q., d'abroger l'article 2917 C.c.Q. et de modifier l'article 2919 puisqu'il n'existerait plus de délai de prescription commun à la prescription acquisitive mobilière (3 ans en cas de possession mobilière de bonne foi et 10 ans en cas de possession mobilière de mauvaise foi)¹⁰³ et immobilière (15 ans tel que la CNQ le propose).

Un délai de prescription acquisitive de quinze ans au lieu du délai de dix ans actuellement prévu au C.c.Q. semble raisonnable dans un contexte où la prescription produirait ses effets de plein droit, sans jugement. Rares seront les propriétaires qui se désintéresseront de leur immeuble pendant plus de quinze ans.¹⁰⁴

¹⁰⁰ François FRENETTE, « Prescription acquisitive et rétroactivité », (1985-86) 88 *R. du N.* 367.

¹⁰¹ Voir *supra*, note 86.

¹⁰² C'est à juste titre que la bonne foi ne fait pas partie des conditions énumérées à l'article 922 C.c.Q. pour que la possession puisse produire ses effets.

¹⁰³ C.c.Q., art. 2919 (prescription mobilière de trois ans en cas de bonne foi) et 2917 (prescription mobilière de dix ans en cas de mauvaise foi).

¹⁰⁴ En raison du court délai entre le dépôt du P.L. 35 et les consultations particulières, la CNQ n'a pas eu l'occasion de chercher s'il existe des statistiques concernant le nombre moyen d'années

Il ne serait pas injuste que le possesseur qui a mis un immeuble en valeur pendant une quinzaine d'années en soit reconnu propriétaire et que les anciens titulaires du droit de propriété perdent leur titre à son profit. Le quinzième anniversaire de la possession et, corrélativement, du désintéressé par le propriétaire peut constituer un **point d'équilibre entre la protection que méritent le propriétaire et le possesseur.**

En plus de conserver l'idée d'un délai de prescription acquisitive immobilière unique, mais un peu plus long (15 ans) que le délai actuel (10 ans), **la CNQ propose que l'article 2918 adopte la terminologie employée à l'article 921 (« droit réel dont on se veut titulaire » au lieu de « droit de propriété » qui est trop restrictif en regard des articles 1121, 1176 et 2910 C.c.Q.).**

En résumé, un délai de prescription acquisitive de dix ans nous apparaît trop court dans le contexte juridique québécois actuel tandis qu'un délai de trente ans serait inutilement long compte tenu du fait que les transferts d'immeubles sont plus fréquents aujourd'hui qu'ils ne l'étaient lors de l'adoption du *Code civil du Bas-Canada*. Un délai de prescription acquisitive de quinze ans semblerait raisonnable au Québec partant du principe qu'il n'y a pas de règle uniforme pour l'ensemble des États qui disposent d'un Code civil¹⁰⁵.

pendant lesquelles une personne reste propriétaire d'un terrain ou d'un bâtiment au Québec et ce auprès d'organismes tels que Statistiques Canada, la Société canadienne d'hypothèque et de logement, l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec et Hydro-Québec. Il est cependant réaliste de croire qu'un jeune ménage accède à la propriété à l'âge moyen de 30 ans et le reste généralement jusqu'à l'âge de 75 ans. Au cours de cette période de 45 ans, il risque d'acquérir de trois à quatre propriétés différentes, ce qui donne en moyenne une dizaine d'années par propriété en tenant compte des périodes où les membres du ménage redeviennent locataire (séparation, divorce). Un délai de prescription de quinze ans serait donc raisonnable alors que l'ancien délai de 30 ans pouvait s'expliquer par un plus faible taux de roulement des propriétés immobilières au moment de l'adoption du *Code civil du Bas-Canada*.

¹⁰⁵ Une recherche portant sur les délais de prescription à travers le monde qui pourra être fournie sur demande.

Par ailleurs, comme annoncé, la CNQ désire apporter de **nouvelles pistes de réflexion** qui permettront de répondre à un objectif de *déjudiciarisation*. Ainsi, le projet de loi n°28 intitulé *Loi instituant le nouveau Code de procédure civile*¹⁰⁶ établit clairement au paragraphe 8 de l'article 303 proposé, **qu'en l'absence de litige**¹⁰⁷, les demandes qui concernent **l'acquisition du droit de propriété d'un immeuble par prescription sont traitées suivant la procédure non contentieuse.**

Partant de ce constat et **une fois que le C.c.Q. aura été modifié dans le sens proposé par le présent mémoire**, la CNQ propose que le législateur entame une réflexion qui aboutira à la possibilité pour le citoyen de présenter **au notaire**¹⁰⁸ sa demande **d'acquisition du droit de propriété d'un immeuble**,¹⁰⁹ à l'image des procédures devant notaire intégrées au C.p.c. en 1998^{110,111}.

¹⁰⁶ Préc., note 4 (ci-après « **P.L. 28** »).

¹⁰⁷ P.L. 28, art. 302.

¹⁰⁸ Officier public et auxiliaire de justice (*Loi sur le notariat*, préc., note 10, art. 10-11).

¹⁰⁹ *Loi sur le notariat*, préc., note 10, art. 10-11.

¹¹⁰ *Loi modifiant le Code de procédure civile en matière notariale et d'autres dispositions législatives*, L.Q. 1998, c. 51.

¹¹¹ Il n'est pas inutile de reprendre ici un extrait de doctrine française sur le sujet :

« L'acquisition [du droit de propriété] résulte de la loi et non d'un transfert. Le possesseur, devenu propriétaire, dispose d'un titre juridique : l'usucapion. Mais il n'a pas de titre de propriété (au sens d'*instrumentum*). De plus, les registres de la conservation des hypothèques l'ignorent. S'il veut vendre l'immeuble usucapé, il lui faut un *instrumentum* constatant son droit, et publié avant l'acte de vente qu'il consent (Décret 4 janvier 1955, art. 3). L'acte de notoriété, créé par la pratique notariale, permet d'y parvenir : un notaire reçoit le témoignage de différentes personnes, appuyé par des pièces diverses (matrices cadastrales, baux consentis par le possesseur, rôles des impôts ...), établissant la possession actuelle et ancienne. Cet acte, dans lequel le notaire se borne à relater des déclarations et des pièces, n'a pas de valeur probatoire d'un acte notarié ordinaire; il est publié à la conservation des hypothèques. En pratique, non en droit, il constitue l'équivalent d'un acte de mutation. » (Philippe MALAURIE et Laurent AYNÈS, *Les biens*, 5^e éd. Paris, Défrénois, Lextenso éditions, 2013, p. 172.)

Ainsi, le citoyen formulerait au notaire une demande d'acquisition du droit de propriété d'un immeuble par prescription. De par son expertise en droit immobilier et son double rôle d'officier public et d'auxiliaire de justice, le notaire procéderait aux vérifications de l'accomplissement des conditions exigées par la norme législative¹¹² au moyen de la constatation et qualification des faits, de sorte qu'on puisse obtenir ce complément de forme nécessaire à la configuration de la situation juridique. Il dresserait un procès-verbal d'opérations et de conclusions qu'il déposerait au greffe du tribunal et notifierait aux personnes intéressées. À l'échéance d'un terme, par exemple dix jours, s'il n'y a pas eu contestation, le notaire pourrait dresser une déclaration par acte en minute confirmant que les conclusions du procès-verbal sont devenues exécutoires. Il notifierait une copie authentique de la déclaration aux intéressés et en déposerait une au greffe du tribunal pour en assurer la publicité. Le procès-verbal et la déclaration seraient ensuite inscrits au registre foncier comme peut l'être le jugement du tribunal qui constate que la prescription a eu lieu par suite de l'écoulement du temps et d'une possession conforme aux critères énumérés à l'article 922 C.c.Q.

La CNQ rappelle aux membres de la Commission et comme le souligne la doctrine française, il n'y a pas obligatoirement incompatibilité nécessaire et absolue entre les notions de chose jugée¹¹³ et de juridiction non contentieuse¹¹⁴.

L'activité du notaire chargé des procédures non contentieuses peut être structurée dans trois étapes fondamentales : la constatation des faits, la vérification des conditions exigées par la norme pour la production d'un effet juridique donné, et la déclaration de cet effet juridique. Dans cette déclaration réside la fonction notariale d'intégration du droit. L'acte notarié n'est pas constitutif du droit, dans le sens qu'il ne crée pas la conséquence légale; il n'a pour but

¹¹² C.c.Q., art. 922.

¹¹³ Évidemment, il serait essentiel de spécifier que le procès-verbal d'opérations et de conclusions, jumelé à la déclaration, acquiert la force de chose jugée afin d'assurer la sécurité des mentions au registre foncier.

¹¹⁴ Voir à ce sujet : D. LE NINIVIN, *La juridiction gracieuse dans le nouveau Code de procédure civile*, Paris, Litec, 1983, p. 104.

que de vérifier l'accomplissement des conditions requises pour la naissance du droit. Ce faisant, il devient lui-même un complément nécessaire de la situation juridique.

Bref, une fois que les modifications aux C.c.Q. auront été apportées dans le sens proposé par la CNQ, il est recommandé que le législateur amende le C.p.c. afin de prévoir qu'en absence de litige, la demande d'acquisition du droit de propriété d'un immeuble puisse être présentée à un notaire suivant la procédure non contentieuse devant notaire.

Recommandation 9 :

Que la prescription acquisitive puisse, tant en matière mobilière qu'immobilière, s'opérer automatiquement, *par l'effet de la loi*, dès que les conditions prescrites par le législateur ont été rencontrées, sans l'intervention systématique du tribunal et que par conséquent, l'article 2917 du C.c.Q. soit abrogé, les articles 2918 et 2919 du C.c.Q. soient modifiés de même que les articles du C.p.c. traitant de la procédure qui concernent l'acquisition du droit de propriété d'un immeuble par prescription.

Recommandation 10 :

Qu'un délai unique de 15 ans s'applique en matière de prescription acquisitive d'un droit réel immobilier, peu importe que le possesseur ait un titre ou non et qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi.

Recommandation 11:

Une fois que les recommandations 9 et 10 auront été intégrées, que le législateur amende le C.p.c. afin de prévoir qu'en absence de litige, la demande d'acquisition du droit de propriété d'un immeuble puisse être présentée à un notaire suivant la procédure non contentieuse devant notaire.

b) Préinscription de la vente de parties de lots en territoire rénové

Le transfert de propriété portant sur des parties de lots n'est pas interdit en territoire rénové. Les articles 3030 et 3054 C.c.Q. empêchent cependant, à juste titre, que les actes de vente de parties de lots rénovés puissent être publiés jusqu'à ce qu'une modification cadastrale attribue un numéro distinct aux parcelles vendues. Il en est de même pour les parties de lot qui font, notamment, l'objet d'un échange, d'un partage, d'une donation ou d'une déclaration de transmission.

En pratique, la vente, l'échange, le partage, la donation et la transmission de parties de lots sont fréquents en territoire rénové; ces actes permettent d'opérer le transfert du droit de propriété, sans devoir attendre la réalisation de l'opération cadastrale par laquelle les immeubles vendus ou échangés se verront attribuer un numéro de lot distinct. Ce n'est cependant qu'à la suite de la réalisation de l'opération cadastrale que les actes de vente, d'échange ou de partage portant sur une partie de lot peuvent être publiés au moyen d'un avis cadastral ou d'un sommaire ou, encore, que le transfert du droit de propriété peut être rendu public au moyen d'un acte bilatéral de reconnaissance volontaire du droit de propriété. Dans l'intervalle, c'est-à-dire entre, d'une part, le moment de la vente, de l'échange ou du partage d'une partie de lot rénové et, d'autre part, la réalisation de l'opération cadastrale par un arpenteur-géomètre, il n'existe aucun moyen provisoire d'informer les tiers du transfert de propriété. Le titulaire d'un droit de propriété portant sur une partie de lot ne bénéficie donc, en territoire rénové, d'aucune protection pendant les semaines, voire

les mois, qui sont nécessaires pour l'attribution d'un numéro de lot distinct aux parcelles sur lesquelles porte son droit. **Il y aurait lieu, pour éviter les risques de doubles ventes et pour favoriser la protection du public, d'autoriser la préinscription des actes concernant un droit de propriété portant sur une partie de lot en territoire rénové.**

Version actuelle

Nil

2968 C.c.Q. Sont réputés publiés à compter de la préinscription les droits qui font l'objet du jugement ou de la transaction qui met fin à l'action, pourvu qu'ils soient publiés dans les trente jours qui suivent celui où le jugement est passé en force de chose jugée ou celui de la transaction.

Sont aussi réputés publiés depuis la préinscription les droits résultant d'un testament que l'on était empêché de publier, pourvu que le testament soit publié dans les trente jours qui suivent celui où l'obstacle a cessé, ou encore celui où il a été obtenu ou vérifié et, au plus tard, dans les trois ans de l'ouverture de la succession.

155 L.A.R.C.C. Tant que le territoire dans lequel un immeuble est situé n'a pas fait l'objet d'une rénovation cadastrale, les dispositions du livre neuvième du nouveau code doivent être considérées avec les réserves exprimées ci-après relativement à l'immeuble :

1° le deuxième alinéa de l'article 2996, le premier alinéa de l'article 3030, le dernier alinéa de l'article 3043 et l'article 3054 ne reçoivent pas application;

Version proposée

2967.1 C.c.Q. Un droit de propriété portant sur une partie de lot peut faire l'objet d'une préinscription.

2968 C.c.Q. Sont réputés publiés à compter de la préinscription les droits qui font l'objet du jugement ou de la transaction qui met fin à l'action, pourvu qu'ils soient publiés dans les trente jours qui suivent celui où le jugement est passé en force de chose jugée ou celui de la transaction.

Sont aussi réputés publiés depuis la préinscription les droits résultant d'un testament que l'on était empêché de publier, pourvu que le testament soit publié dans les trente jours qui suivent celui où l'obstacle a cessé, ou encore celui où il a été obtenu ou vérifié et, au plus tard, dans les trois ans de l'ouverture de la succession.

Est aussi réputé publié à compter de la préinscription le droit de propriété portant sur une partie de lot, pourvu que ce droit soit publié dans les trente jours qui suivent l'entrée en vigueur du plan cadastral attribuant un numéro distinct à l'immeuble et dans les six mois qui suivent la préinscription.

155 L.A.R.C.C. Tant que le territoire dans lequel un immeuble est situé n'a pas fait l'objet d'une rénovation cadastrale, les dispositions du livre en neuvième du nouveau code doivent être considérées avec les réserves exprimées ci-après relativement à l'immeuble :

1° l'article 2967.1, le troisième alinéa de l'article 2968, le deuxième alinéa de l'article 2996, le premier alinéa de l'article 3030, le dernier alinéa de l'article 3043 et l'autre 3054 ne reçoivent pas application;

L'article 2967.1 proposé vise à permettre la préinscription du droit de propriété portant sur une partie de lot en territoire renové (voir la proposition d'amendement de l'article 155, par. 1 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*). La préinscription aura alors pour effet, comme l'indique l'article 2968, al. 3 proposé d'assurer la publicité provisoire du droit de propriété acquis notamment au moyen d'un acte de vente, d'un acte d'échange, d'un acte de partage, d'une donation ou à la suite d'un décès. Cette publicité sera provisoire puisqu'elle ne produira ses effets que pendant la période de temps nécessaire pour procéder à l'opération cadastrale qui attribuera un numéro de lot distinct à chacune des parcelles sur laquelle porte le droit de propriété. Lorsque l'opération cadastrale aura été réalisée, le propriétaire disposera d'une période de 30 jours à compter de l'entrée en vigueur du nouveau plan cadastral pour publier son droit au moyen, par exemple, d'un avis cadastral, d'un sommaire ou d'un acte bilatéral de reconnaissance volontaire du droit de propriété. Afin d'éviter que la préinscription ne serve d'échappatoire et que l'opération cadastrale soit reportée indéfiniment, la CNQ propose que les effets de la préinscription soient limités à une période maximale de six mois.

Recommandation 12 :

Que la préinscription des actes concernant un droit de propriété portant sur une partie de lot en territoire renové soit autorisée, mais limitée à une période maximale de six mois et que le droit ainsi publiée soit réputée publié à compter de la préinscription si ce droit est publié dans les trente jours qui suivent l'entrée en vigueur du plan cadastral attribuant un numéro distinct à l'immeuble.

III. DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉTAT CIVIL

En ce qui concerne les modifications législatives qu'apporte le P.L. 35 en matière d'état civil, la CNQ, tout en les accueillant favorablement, désire porter à l'attention des membres de la Commission certaines lacunes dans les textes proposés.

1. Les dispenses de publication dans le cas de la demande de changement de prénom de la personne ayant modifié son identité sexuelle

À la lecture des articles 1 et 2 du P.L. 35 qui modifient les articles 63 et 67 du C.c.Q.¹¹⁵ ainsi que du mémoire présenté au Conseil des ministres préalablement au dépôt du P.L. 35¹¹⁶, la

¹¹⁵ Article 63, tel que modifié par l'article 1 du P.L. 35 :

Avant d'autoriser un changement de nom, le directeur de l'état civil doit, à moins qu'une dispense spéciale de publication n'ait été accordée par le ministre de la Justice pour des motifs d'intérêt général **ou, dans le cas d'une demande portant sur le prénom, qu'il ne soit manifeste que le changement demandé concerne la modification de l'identité sexuelle de la personne**, s'assurer que les avis de la demande ont été publiés; il doit donner aux tiers qui le demandent la possibilité de faire connaître leurs observations.

(Les modifications sont en caractère gras.)

Article 67, tel que modifié par l'article 2 du P.L. 35 :

Le changement de nom produit ses effets dès que le jugement qui l'autorise est passé en force de chose jugée ou que la décision du directeur de l'état civil n'est plus susceptible d'être révisée.

Un avis en est publié à la Gazette officielle du Québec, à moins qu'une dispense spéciale de publication ne soit accordée par le ministre de la Justice pour des motifs d'intérêt général **ou, dans le cas d'une demande portant sur le prénom, qu'il ne soit manifeste que le changement demandé concerne la modification de l'identité sexuelle de la personne**.

Il peut aussi exiger du demandeur les explications et les renseignements supplémentaires dont il a besoin.

(Les modifications sont en caractère gras.)

CNQ comprend que dans le cas d'une demande portant sur le changement de prénom et où il est manifeste que le changement demandé concerne la modification de l'identité sexuelle de la personne, l'obligation d'obtenir une dispense spéciale de publication est supprimée.

Toutefois, la rédaction des modifications aux articles 63 et 67 laisse place à une interprétation voulant que les dispenses spéciales de publication ne soient pas automatiques et qu'il sera tout de même nécessaire d'obtenir ces dispenses du ministre de la Justice dans les cas visés.

Ainsi, la CNQ recommande que la rédaction des articles 63 et 67 du C.c.Q. soit corrigée afin que le texte reflète correctement l'intention du législateur.

Recommandation 13 :

Que les textes modifiés des articles 63 et 67 soient corrigés afin de dissiper tout doute sur la non-nécessité d'obtenir une dispense spéciale de publication du ministre de la Justice dans le cas d'un changement de prénom où il est manifeste que le changement demandé concerne la modification de l'identité sexuelle de la personne.

¹¹⁶ B. ST-ARNAUD, préc., note 28, p. 10.

2. La modification de la mention du sexe et des prénoms d'une personne née au Québec, mais domiciliée hors du Québec à la suite d'un changement de l'identité sexuelle

Afin de faire échec au principe énoncé à l'article 71 du C.c.Q. voulant que seul un majeur domicilié au Québec depuis au moins un an et ayant la citoyenneté canadienne puisse faire une demande de changement de la mention du sexe figurant à son acte de naissance, et s'il y a lieu, de ses prénoms, le P.L. 35 ajoute au Livre X^e l'article suivant :

3084.1. Lorsqu'une modification de la mention du sexe figurant dans un acte de naissance qui concerne une personne née au Québec, mais domiciliée hors du Québec s'avère impossible dans l'État de son domicile, le directeur de l'état civil peut, à la demande de cette personne, apporter la modification à l'acte fait au Québec.

La modification, qui peut aussi, s'il y a lieu, porter sur les prénoms de la personne, est apportée conformément à la loi du Québec, exception faite des exigences relatives au domicile et à la nationalité.

L'article en question n'est pas une règle de conflit, mais une règle unilatérale qui écarte la compétence de la loi normalement applicable (la loi de l'État du domicile en matière de statut personnel) pour lui substituer la *lex fori* à la condition que la loi du domicile ne permette pas la modification de la mention du sexe dans l'acte de naissance.

Toutefois, à la lecture de ce nouvel article, la CNQ demeure perplexe devant l'expression « **exception faite des exigences relatives au domicile et à la nationalité** » que l'on retrouve à la fin du deuxième alinéa de l'article proposé par l'article 37 du P.L. 35. Comment doit-on interpréter cette expression ? Le cas échéant, dans quels cas pourrait-on appliquer cette « exception » ?

Selon la CNQ, la technique de rédaction utilisée est très déficiente du point de vue du droit international privé. Si l'article veut écarter la loi du Québec (préalablement déclarée applicable), il devra le faire au profit d'une autre *loi* –celle du domicile ou de la nationalité– et non pas « des exigences relatives au domicile et à la nationalité ».

La fin du deuxième alinéa de l'article 3084.1 proposé devrait donc se lire ainsi:

« exception faite des exigences établies ou imposées par la loi
de l'État du domicile et de la nationalité ».

Cela dit, sur le fond, la formule semble vouloir dire que certaines exigences touchant le « domicile » et la « nationalité » (exigences non définies par la loi) ne seront pas régies par la loi du Québec, alors que la modification relative à la mention du sexe dans l'acte de naissance n'a aucun impact sur ces deux éléments de l'état civil. Ainsi, la CNQ est d'avis que la seule interprétation possible serait d'exclure de l'application de la loi du Québec (« exception faite » dit l'article) les exigences imposées par les lois du domicile et de la nationalité (deux facteurs de rattachement classiques en matière de statut personnel). Le libellé de l'article 3084.1 doit par conséquent être modifié.

Maintenant, la question est de savoir à quelles exigences réfère l'article. En principe, une loi étrangère applicable n'est évincée que par les dispositions d'application immédiate (lois de police) du for ou par l'ordre public international du for. Or, ici la logique est inversée, car c'est la loi du for qui est applicable, mais « exception faite » d'une autre loi (celle du domicile ou de la nationalité). Il s'agirait à première vue des normes d'application immédiate de ces lois étrangères que le for doit respecter (ce qui n'est pas irrationnel, car le C.c.Q. reconnaît déjà l'application des lois de police étrangères à l'article 3079). Il s'agirait de certaines normes impératives de l'État du domicile/nationalité qui sont applicables impérativement à toute situation tombant dans son champ d'application (qu'elle soit interne ou internationale).

Jusqu'ici, le raisonnement propre au droit international se suit. Les exemples de ces dispositions impératives sont plus difficiles à imaginer. Il serait nécessaire d'examiner les dispositions régissant l'état civil dans l'État du domicile/nationalité et y déceler celles qui revêtent un caractère d'application nécessaire. Normalement, tout ce qui concerne l'état civil relève de l'ordre public de direction de tout système juridique.

La CNQ retient deux exemples. Le premier serait la disposition de l'État du domicile/nationalité établissant que toute modification substantielle aux actes de l'état civil doit être autorisée par voie judiciaire (un équivalent de notre art. 141 C.c.Q.). Ce serait le cas de notre modification à la mention du sexe, qui se fera alors par le directeur de l'état civil à la suite à un jugement l'autorisant. Le deuxième exemple se rapporte aux dispositions impératives dans l'État du domicile/nationalité qui prohibent l'emploi de certains prénoms contraires aux mœurs, aux principes et à l'ordre public de cet État. Ces normes devraient donc être respectées. Il y aura certainement d'autres exemples, mais cela nécessitera des recherches additionnelles.

CNQ termine en mentionnant qu'il sera ultimement nécessaire que l'État étranger reconnaisse l'acte de naissance québécois modifié.

Recommandation 14 :

Que le texte du deuxième alinéa de l'article 3084.1 proposé par l'article 37 du projet de loi soit corrigé afin de se conformer à la technique de rédaction utilisée en droit international privé et dissiper tout doute sur son interprétation et son application.

CONCLUSION

Par son intervention à ces consultations particulières portant sur le P.L. 35 et surtout par sa prise de position en ce qui concerne l'introduction au C.c.Q. du nouvel article 722.1, la CNQ veut rappeler aux membres de la Commission que l'institution notariale, héritée du régime civiliste français, ne connaît pas d'équivalent dans les provinces canadiennes anglaises et aux États-Unis. Malgré l'utilité juridique et sociale qu'on lui reconnaît, il faut demeurer conscient de sa précarité. Toute atteinte aux principes fondamentaux qui la gouverne ne peut que la fragiliser davantage. Permettre qu'un testament bénéficie du caractère authentique sans que les formalités essentielles qui fondent l'authenticité aient été accomplies revient à instrumentaliser le notaire et, incidemment, à ébranler les fondements de l'institution à laquelle il appartient. Aucune cause, si juste soit-elle, ne saurait justifier pareille manœuvre, à plus forte raison lorsqu'existent des solutions alternatives permettant de rencontrer les objectifs poursuivis.

De plus, l'intervention de la CNQ à ces consultations a également pour objectif de rappeler au ministre de la Justice les recommandations en matière de publicité des droits élaborées par l'Ordre depuis 2005, mais qui n'ont pas encore été intégrées dans une loi.

La CNQ demeure disponible pour transmettre toute recherche mentionnée dans ce mémoire et de collaborer avec les membres de la Commission et le personnel du ministère de la Justice afin que les objectifs qui sous-tendent les règles énoncées par le P.L. 35 puissent être traduits correctement dans les textes législatifs.

ANNEXE – RÉSUMÉ D'UNE ÉTUDE DE DROIT COMPARÉ VISANT DES PAYS MEMBRES DE L'UNION INTERNATIONALE DU NOTARIAT ET CONCERNANT LE TESTAMENT DE LA PERSONNE SOURDE, MUETTE ET QUI NE PEUT NI LIRE NI ÉCRIRE

1. PAYS NE PERMETTANT PAS LA RÉALISATION D'UN TESTAMENT NOTARIÉ POUR LA PERSONNE SOURDE, MUETTE ET ILLETTRÉE :

a) ARGENTINE :

Principe :

Toute personne légalement capable d'avoir une volonté et de la manifester a la faculté de disposer de ses biens par testament [...].

art. 3606 du Code civil argentin

Exception :

Les sourds-muets qui savent lire et écrire pourront tester, mais « ils ne peuvent le faire par acte public ».

art. 3651 du Code civil argentin

Les sourds-muets qui ne savent pas lire ni écrire ne peuvent pas tester.

art. 3617 du Code civil argentin

b) FRANCE :

Principe :

(énoncé dans la proposition de loi 4494, XIII^e législature)

L'article 969 du code civil dispose qu'« un testament pourra être olographe, ou fait par acte public ou dans la forme mystique ». Un testament fait par acte public est un acte authentique « reçu par deux notaires ou par un notaire assisté de deux témoins ». En application de l'article 972 du code civil, que le testament authentique soit reçu par un ou deux notaire(s), il doit toujours être « dicté par le testateur », l'un des deux notaires ou l'unique notaire l'écrivant lui-même ou le faisant écrire à la main ou mécaniquement, sous la dictée du testateur. Afin de s'assurer que le notaire a fidèlement et correctement couché par écrit les volontés que le testateur aura exprimées verbalement, l'article 972 du Code civil prévoit, en son alinéa 3, qu'« il doit en être donné lecture au testateur », et les articles 973 et 974 du même code ajoutent respectivement que « ce testament doit être signé par le testateur en présence des témoins et du notaire » et qu'il « devra être signé par les témoins et par le notaire ». Dès lors, les dispositions de code civil faisant du testament authentique une formalité verbale privent les personnes muettes de la possibilité de tester en cette forme. Cette impossibilité a d'ailleurs été confirmée par la jurisprudence.

(suite des pays ne permettant pas la réalisation d'un testament notarié par une personne sourde, muette et illettrée)

Assouplissement des solennités requises :

Il était donc proposé d'une part d'exiger que l'incapacité permanente ou temporaire de parler et/ou d'entendre du testateur muet ou sourd-muet soit attestée par un certificat médical établi par un médecin n'ayant aucun lien de parenté avec le testateur ni aucun intérêt direct ou indirect, y compris par l'entremise de ses parents ou alliés, dans les dispositions testamentaires. D'autre part, il était prévu de permettre que le testateur atteint de mutisme puisse valablement présenter au notaire un projet écrit de testament à partir duquel l'officier public ministériel établirait, en présence du testateur, et le cas échéant des témoins, le testament authentique.

Qu'en est-il du sourd-muet et illettré?

Selon la proposition de loi déposée sous la XIII^e législature, il aurait été **impossible pour le sourd-muet et illettré de tester sous la forme authentique**. L'assouplissement des solennités a été déterminé en concertation avec le Conseil supérieur du notariat. Ainsi, **la proposition préservait le rôle de conseil qui est celui du notaire lorsqu'est établi un testament**. De plus, **le notaire restait le seul rédacteur de l'acte; aucun intermédiaire n'intervenant entre lui et le testateur. Les garanties de fiabilité et de sécurité du testament authentique auraient été donc respectées**.

c) GRÈCE :

Principe :

Le sourd-muet et illettré est incapable de faire un testament olographe, mystique ou public.

art. 1723 et 1724 du Code civil grec

Il n'y a que ces trois types de testament en Grèce; c'est donc dire que le sourd-muet et illettré ne peut tester.

2. MODALITÉS DE L'ARTICLE 722.1 (PROPOSÉ) MIS EN PARALLÈLE AVEC LES BALISES LÉGISLATIVES DE PAYS AYANT PERMIS LA RÉALISATION D'UN TESTAMENT NOTARIÉ POUR LA PERSONNE SOURDE-MUETTE ET ILLETTRÉE

Plusieurs recherches ont été effectuées relativement à la réalisation d'un testament notarié pour le sourd-muet et illettré, et ce, auprès de l'ensemble des pays membres de l'Union internationale du notariat. La CNQ est arrivée à la conclusion qu'aucun de ces pays ne prévoit la réalisation d'un testament notarié pour la personne sourde, muette et illettrée selon les mêmes modalités que celles édictées par l'article 722.1 proposé par l'article 23 du P.L.35.

La CNQ propose de faire un parallèle entre les modalités proposées par l'article 23 du P.L.35 et celles des autres pays membres de l'Union internationale du notariat, toutes législations confondues.

- *Instruire le notaire de ses volontés en ayant recours à un interprète en langue des signes [...] L'interprète est choisi par le testateur parmi les interprètes qualifiés à exercer leurs fonctions devant les tribunaux:*
 - o Les recherches dans les autres juridictions ont permis de constater que, bien souvent, des conditions particulières sont rattachées à l'interprète.
 - L'interprète est nommé par le Tribunal;
 - Il s'agit d'une personne en qui le testateur a confiance et/ou qui est habituée de traiter avec lui;
 - Il y a rarement qu'un seul interprète qui assiste au processus.

- *En présence du notaire et du témoin, le testateur déclare, par le même moyen, que l'écrit qui lui est traduit par l'interprète est son testament.*
 - Il y a minimalement une autre personne, comprenant le langage des signes, capable de corroborer les dires du testateur et de l'interprète principal;
 - Il est prévu qu'il y ait davantage de témoins que ce qui est normalement exigé par la loi;
 - Entre 3 et 5 témoins au total;
 - Un autre notaire présent;
 - Un autre interprète présent.

- *L'interprète doit préalablement prêter serment, par écrit, devant le notaire, le testateur et le témoin, de remplir ses fonctions avec impartialité et exactitude et de ne divulguer aucune information liée à son mandat.*

- La Suisse (Fribourg) prévoit des dispositions semblables :
 - *Si un sourd-muet ne sait pas lire, le contenu de l'acte lui est communiqué par un expert **auquel il déclare** qu'il en a compris le sens et que l'acte correspond à sa volonté. Les interprètes et experts doivent attester par écrit de ce fait et qu'ils ont donné consciencieusement connaissance du contenu de l'acte aux intéressés.*

- Cependant cette proposition du P.L.35 ne donne pas au notaire un rôle « actif » dans l'évaluation de la compréhension du testament par le testateur. À titre d'exemple, la République de Macédoine propose que :
 - Le notaire **doit vérifier de manière appropriée** si la personne de confiance sait communiquer par le langage des signes avec les sourds, muets ou sourds-muets. Le notaire doit noter dans l'acte de notaire qu'il a effectué cette vérification.

ADDENDA**AU MÉMOIRE PRÉSENTÉ LE 22 MAI 2013 DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS
PARTICULIÈRES ET AUDITIONS PUBLIQUES TENUES PAR LA COMMISSION DES
INSTITUTIONS ET PORTANT SUR LE PROJET DE LOI N°35**

À la suite du dépôt de son mémoire portant sur le projet de loi n°35 intitulé *Loi modifiant le Code civil en matière d'état civil, de successions et de publicité des droits*¹, déposé devant l'Assemblée nationale du Québec le 17 avril 2013 par monsieur Bertrand St-Arnaud, ministre de la Justice du Québec, Procureur général du Québec et Notaire général du Québec, la Chambre des notaires du Québec (ci-après « **CNQ** ») désire soumettre ce document à la Commission des institutions à titre de complément afin de préciser sa position énoncée lors de l'audition du 22 mai 2013 et portant sur l'empiètement d'ouvrages ou de constructions sur un immeuble situé sur un territoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale.

I. MISE EN CONTEXTE ET EMPIÈTEMENT NON AUTORISÉ

L'article 27 du P.L. 35 propose de modifier l'article 1110 du *Code civil du Québec*² afin de permettre l'inscription au registre foncier de la *renonciation au bénéfice de l'accession*. Comme mentionné dans le cadre du mémoire déposé par la CNQ, l'objectif de cette modification consiste à rendre une renonciation au bénéfice de l'accession opposable aux tiers.

¹ *Loi modifiant le Code civil en matière d'état civil, de successions et de publicité des droits*, projet de loi n°35 (présentation), 1^{ère} sess., 40^e législature (Qc), (ci-après cité « **P.L. 35** »).

² L.Q. 1991, c. 64 (ci-après « **C.c.Q.** »).

Afin de bien situer la problématique des empiètements et démontrer que la modification prévue à l'article 27 du P.L. 35 ne répond pas à cette situation rencontrée par les notaires dans le cadre de l'examen des titres immobiliers et de l'analyse du certificat de localisation, il est nécessaire de reprendre certaines notions propres au droit de la propriété et plus précisément ce qui concerne la propriété d'un bien immeuble.

D'abord, la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous³. Ensuite, la propriété d'un bien donne droit notamment à ce qui s'y unit, de façon naturelle ou artificielle, et ce, dès l'union. Ce droit se nomme le droit d'accession⁴. Par conséquent, si un tiers installe une construction, un ouvrage ou une plantation sur le sol, au-dessus du sol ou en dessous du sol appartenant à autrui, c'est le propriétaire de l'immeuble qui acquiert automatiquement la propriété de cette construction, ouvrage ou plantation par l'effet de l'accession⁵.

Ce que l'article 27 du P.L. 35 veut régler est le problème de l'inscription de la renonciation au bénéfice de l'accession, soit au moment où il n'existe aucune construction ni aucun ouvrage sur, au-dessus ou en dessous du sol. S'agissant d'un **engagement personnel** du propriétaire du fonds de ne pas se prévaloir de son droit d'accession, dans l'état actuel du droit, il n'est pas possible d'inscrire ce droit personnel au registre foncier contre l'immeuble appartenant à ce propriétaire. Or, rares sont les situations où, sciemment, le propriétaire d'un lot voisin installe un ouvrage ou une construction au-delà des limites de son immeuble. Encore plus rares sont les situations où des voisins consultent un juriste avant d'entreprendre des constructions qui chevauchent deux (ou plusieurs) lots afin que soient mis en place des mécanismes qui permettront à celui qui empiète de conserver la propriété de sa construction.

³ Art. 951 C.c.Q.

⁴ Art. 948 C.c.Q.

⁵ Art. 957 C.c.Q.

A. SOLUTIONS PRATIQUES DÉVELOPPÉES

C'est souvent à l'occasion d'un transfert de propriété envisagé que l'arpenteur-géomètre identifie l'ouvrage ou la construction qui est situé sur l'immeuble du voisin. Pour pallier temporairement ces situations problématiques, les notaires ont développé certaines pratiques. Certains proposent que soit créée une *servitude dite de tolérance* sur le fonds envahi. Certains autres notaires, soutenant que le propriétaire du fonds envahi a acquis la propriété de la construction par l'effet de l'accession et qu'il ne peut être asservi de son propre bien, avancent, en lien avec les articles 992 et 1173 C.c.Q. que la voie à privilégier est celle de la *cession* par le propriétaire envahi, en faveur du voisin envahissant, *d'un droit d'usage aliénable*.

La CNQ avait avancé, lors de l'audition devant la Commission des institutions, qu'une solution aux empiètements mineurs et réalisés de bonne foi pouvait prendre la forme d'un acte de *reconnaissance de la renonciation tacite au bénéfice de l'accession*. Après consultation avec ses experts, elle estime aujourd'hui qu'il est préférable de chercher une solution à ce problème au premier alinéa de l'article 992 C.c.Q. dont le texte ne suppose aucunement la propriété superficière⁶ mais réfère à « l'usage » de la parcelle envahie, soit un droit visé par les articles 1172 à 1176 du C.c.Q.

Afin que la solution soit efficace, il est nécessaire que le droit accordé ne soit pas purgé dans le cadre d'une vente sous contrôle de justice, qu'il ait une pérennité associée à la durée de vie de l'empiètement d'origine et dont l'opposabilité profiterait d'une inscription contre le fonds subissant l'empiètement aussi bien que contre celui d'où provient cet empiètement.

⁶ Qui nécessiterait que soit attribué un numéro de lot distinct au volume de l'empiètement à la suite d'une opération cadastrale qui peut s'avérer être un processus long (art. 3029 C.c.Q.) et coûteux et qui peut ne pas être permise en vertu des règlements municipaux qui exigent une superficie (ou volume) minimale pour procéder à cette opération et qui sont adoptés suivant l'article 115 *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1. Voir toutefois un exposé à l'effet contraire dans l'ouvrage de Denys-Claude LAMONTAGNE et Pierre DUCHAINE, *La publicité des droits*, 5^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2012, n°142.1, p. 155.

Cela étant, il est toutefois impossible d'ignorer que le droit **réel** d'usage visé par les articles 1172 à 1176 C.c.Q. est et demeure un **démembrement de la propriété en faveur d'une personne** et non d'un immeuble. Aussi, suit-il que sa durée de vie est limitée à 100 ans par le législateur⁷, que ce droit suit la personne de son titulaire et non celle du propriétaire d'un fonds ayant pu lui appartenir au moment de son établissement, que sa publication n'a lieu que contre l'immeuble sur lequel ce droit s'exerce⁸ et, enfin, que la vente sous contrôle de justice purge ce droit⁹.

Ainsi, une solution établie sur le droit d'usage imposerait à ce démembrement de la propriété en faveur d'une personne les traits inhérents à un démembrement de la propriété en faveur d'un immeuble. Un tel hermaphrodisme juridique ne se peut et est à proscrire pour la même raison qu'une modalité de la propriété ne peut être, également et en même temps, un démembrement de la propriété. Comme le législateur ne pratique pas la confusion des genres, il faut donc chercher une autre solution au problème posé par l'empiètement mineur réalisé de bonne foi et qui comporte les traits identifiés précédemment.

Cette solution consiste, de l'avis de la CNQ, en un amendement au texte du 1^{er} alinéa de l'article 992 C.c.Q. pour y introduire une véritable servitude.

B. SOLUTION LÉGISLATIVE PROPOSÉE

Considérant l'empiètement mineur effectué de bonne foi comme un inconvénient normal du voisinage¹⁰, prenant exemple sur la règle énoncée à l'article 997 C.c.Q. et tirant parti du vocabulaire des articles 990, 991 et 1177 (2^e al.) C.c.Q., la teneur d'un 1^{er} alinéa amendé de l'article 992 C.c.Q. pourrait être la suivante :

⁷ Art 1176 (1^{er} al.) C.c.Q. renvoyant à l'art. 1123 (1^{er} al.) C.c.Q.

⁸ Art. 2981 (1^{er} al.) C.c.Q.

⁹ Art. 2794 C.c.Q.; art. 696 *Code de procédure civile*, RLRQ, c. C-25.

¹⁰ L'article 976 C.c.Q. est la disposition générale servant à introduire toutes les règles particulières à la propriété immobilière.

« Le propriétaire d'un immeuble¹¹ sur lequel un voisin¹² a, de bonne foi, fait une construction ou un ouvrage¹³ doit soit permettre au voisin¹⁴ d'acquérir¹⁵ contre valeur la partie de l'immeuble qu'occupe l'empiètement¹⁶, soit lui accorder une servitude¹⁷ permettant le maintien en état de cet empiètement.¹⁸ »

Aux fins de concordance, le libellé du deuxième alinéa de l'article 992 C.c.Q. serait modifié pour se lire comme suit :

« Si l'empiètement est considérable, cause un préjudice sérieux ou est fait de mauvaise foi, le propriétaire de l'immeuble qui le subit peut contraindre le voisin soit à acquérir son immeuble et à lui en payer la valeur, soit à enlever la construction ou l'ouvrage et à remettre les lieux en l'état. »

La solution proposée a pour avantage de consolider les acquis d'une pratique assez répandue tout en confirmant son bien-fondé.

¹¹ L'immeuble est le terme générique convenant à toutes ses manifestations naturelles reconnues à l'article 900 C.c.Q.

¹² Le propriétaire qui, de bonne foi, a bâti au-delà des limites de son fonds sur une parcelle de terrain qui appartient à autrui est forcément un « voisin ».

¹³ L'expression « fait une construction ou un ouvrage », employé à l'article 991 C.c.Q, est plus juste que le verbe « bâtir » utilisé au début du 1^{er} alinéa de l'article 992 C.c.Q. Le singulier suffit au demeurant dans l'expression puisqu'il comprend le pluriel.

¹⁴ Le terme choisi permet d'inclure le successeur en titre de celui qui a effectué l'empiètement.

¹⁵ Il ne faut pas exclure cette possibilité, sans doute rare, où l'acquisition ne serait pas contraire à la réglementation applicable.

¹⁶ La « parcelle » à acquérir n'est pas forcément celle d'un terrain.

¹⁷ C'est la voie proposée par l'article 997 C.c.Q. De plus, le 2^e alinéa de l'article 1177 C.c.Q ne stipule-t-il pas clairement que la servitude oblige le propriétaire du fonds servant à supporter notamment « certains actes d'**usage** » de la part du propriétaire du fonds dominant ?

¹⁸ Le 1^{er} alinéa de l'article 992 C.c.Q., qui est de droit nouveau, a pour but d'éviter la démolition d'un empiètement mineur fait de bonne foi (*Commentaires du ministre de la Justice*, T. 1, p. 582.). Le 2^e alinéa du même article dispose quant à lui du cas de l'empiètement « considérable » effectué de bonne ou de mauvaise foi.

II. « EMPIÈTEMENT » AUTORISÉ

Il subsiste, aux termes des observations énoncées dans la partie I de cet *addenda*, une difficulté d'un autre ordre concernant la construction ou l'ouvrage réalisé en bonne partie, mais pas totalement, sur l'immeuble d'autrui, se trouvant en territoire rénové, à la suite à une renonciation expresse au bénéfice de l'accession par le propriétaire de cet immeuble. Ces avancées sur l'immeuble d'autrui ne peuvent être qualifiées d'empiètements puisqu'elles ont été autorisées. Si l'article 27 du P.L. 35 permet que soit inscrite la renonciation au bénéfice d'accession¹⁹ et rendre l'engagement opposable à tout nouveau propriétaire du tréfonds, d'autres difficultés subsistent et méritent que le législateur s'y intéresse de façon urgente, et ce, dans l'intérêt du citoyen.

Seront identifiées, dans un premier temps, des situations problématiques qui subsistent en matière de publicité foncière et qui ne sont pas réglées par le P.L. 35. Une fois ces situations identifiées, la CNQ proposera au législateur une piste de solution simple et conviviale qui permettra d'inscrire au registre foncier notamment le droit de propriété superficière sans qu'il soit nécessaire d'effectuer une opération cadastrale sur le volume qu'occupe par exemple une corniche, un balcon ou une gouttière.

A. SITUATIONS PROBLÉMATIQUES

Trois situations problématiques seront identifiées : i) la publicité d'un droit de propriété superficière portant sur une construction ou sur un ouvrage érigé partiellement sur le fonds d'autrui après une renonciation au bénéfice de l'accession; ii) l'abandon de droits dans des murs mitoyens; et iii) la publication du transfert d'une maison mobile.

¹⁹ À un moment où il n'existe pas de construction ou d'ouvrage sur la parcelle visée.

i. Publicité d'un droit de propriété superficielle portant sur une construction ou sur un ouvrage érigé partiellement sur le fonds d'autrui après une renonciation au bénéfice de l'accession

Lorsqu'une construction ou un ouvrage est érigé, en partie, sur le terrain d'un voisin qui avait préalablement renoncé au bénéfice de l'accession, la construction ou l'ouvrage appartient à la personne qui l'a fait. Cette personne est propriétaire superficielle de la partie de la construction ou de l'ouvrage qui se trouve sur le terrain voisin. Or, la publicité de ce droit de propriété superficielle pose problème en territoire rénové puisqu'il est obligatoire de procéder à une opération cadastrale (cadastrer le volume occupé par l'objet de l'empiètement) pour parvenir à inscrire le droit de propriété superficielle au registre foncier²⁰. Comme mentionné, ce processus est long, mais surtout coûteux, si, par ailleurs il est permis par les règlements municipaux.

La CNQ propose que le législateur s'attarde à l'examen d'une piste de solution à cette problématique, soit la création de fiches immobilières complémentaires²¹ pour faciliter l'inscription des droits de propriété superficielle portant sur une construction ou sur un ouvrage érigé partiellement sur le fonds d'autrui après une renonciation au bénéfice de l'accession.

ii. Abandon de droits dans des murs mitoyens

L'article 1006, al. 2 C.c.Q. autorise « le propriétaire qui n'utilise pas un mur mitoyen [à] abandonner son droit et ainsi se libérer de son obligation de contribuer aux charges [d'entretien et de réparation du mur] en produisant un avis en ce sens au bureau de la publicité des droits et en transmettant sans délai une copie de cet avis aux autres propriétaires [du mur]. Cet avis emporte renonciation à faire usage du mur. »

En pratique, plusieurs municipalités, dont la ville de Montréal, sont dans l'impossibilité de publier les avis par lesquels elles abandonnent leurs droits dans des murs mitoyens lorsque

²⁰ Art. 3030 C.c.Q. « [...] aucun droit de propriété ne peut être publié au registre foncier si l'immeuble visé n'est pas identifié par un numéro de lot distinct au cadastre ».

²¹ Voir la sous-section B intitulée « PISTE DE SOLUTION ».

ces derniers sont en territoire rénové. L'article 3030 C.c.Q. exige, en effet, que le mur mitoyen soit cadastré pour pouvoir y inscrire un abandon de droit.

Encore ici, la CNQ propose que le législateur examine la piste de solution qui consiste en la création de fiches immobilières complémentaires²² pour faciliter l'inscription d'abandon de droit sur un mur mitoyen.

iii. Publication du transfert d'une maison mobile

De nombreuses « maisons mobiles » sont installées à demeure sur des terrains loués. Ces maisons mobiles sont des immeubles au sens de l'article 903 C.c.Q. lorsqu'elles sont matériellement attachées au sol²³. Dans l'état actuel du droit, il est impossible de publier au registre foncier les transferts de propriété portant sur ces maisons mobiles, à moins de faire cadastrer le volume qu'elles occupent. Il y aurait donc lieu faciliter l'inscription du droit de propriété d'une maison mobile (et de manière plus générale des immeubles définis à l'article 903 C.c.Q.) au registre foncier lorsqu'elle est installée sur le fonds d'autrui avec son autorisation.

La CNQ propose que le législateur évalue la possibilité de créer des fiches immobilières complémentaires pour faciliter l'inscription de droits sur des maisons mobiles et autres immeubles qui résultent de l'application de l'article 903 C.c.Q.

B. PISTE DE SOLUTION

Une piste de solution pour contourner le recours à l'opération cadastrale dans les cas des constructions partiellement érigées sur le fonds d'autrui avec son accord, de l'abandon de murs mitoyens ou de la publication de droits sur des maisons mobiles qualifiées de meubles ou d'immeubles au sens de l'article 903 C.c.Q. a été proposée par le professeur François Brochu dans le cadre des consultations particulières portant sur le P.L. 35, soit celle qui consiste à

²² Voir la sous-section B intitulée « PISTE DE SOLUTION ».

²³ Voir *Gariépy c. Flamand*, 2011 QCCS 5776 (CanLII) pour un exposé de la jurisprudence qui a qualifié des maisons mobiles comme biens « meubles » ou biens « immeubles » selon les circonstances.

créer des **fiches immobilières complémentaires au registre foncier** permettant d'inscrire le droit de propriété dans ces circonstances.

Concrètement, un hyperlien apparaissant au feuillet d'index des immeubles du tréfonds référerait à l'objet nommément décrit (corniche, balcon, gouttière, mur, maison mobile, etc.) et le droit de propriété porterait sur cet objet.

La CNQ comprend que cette piste de solution a été dégagée lors d'une rencontre entre le professeur Brochu et la Direction générale de l'arpentage et du cadastre en novembre 2010. Le remplacement du système informatique du registre foncier, actuellement en cours, serait un moment propice pour l'évaluation, par législateur, de la création des fiches immobilières complémentaires pour résoudre la problématique identifiée dans les cas décrits ci-dessus.

i. Modifications législatives et réglementaires

La mise en place de cette solution nécessiterait l'ajout d'un alinéa à l'article 2972.1 du C.c.Q. :

« **2972.1.** L'index des immeubles comprend autant de fiches immobilières qu'il y a d'immeubles immatriculés sur le plan cadastral afférent à la circonscription foncière.

Il comprend également des fiches immobilières complémentaires pour les ouvrages ou constructions qui constituent un empiètement partiel autorisé par le propriétaire du fonds qui subit l'empiètement, pour les murs mitoyens abandonnés, pour les maisons mobiles situées sur le fonds d'autrui avec son autorisation et pour les immeubles définis à l'article 903.»

Par ailleurs, il serait nécessaire de modifier le *Règlement sur la publicité foncière*²⁴ dans le sens proposé ci-dessous :

Art. 4. Chaque fiche immobilière comprise dans un index des immeubles comporte un en-tête dans lequel sont portés, outre le nom de cet index, les renseignements suivants :

[...]

(7°) le cas échéant, l'existence de fiches immobilières complémentaires.

²⁴ RLRQ, C.c.Q., r. 6.

Art. 4.1 La fiche immobilière complémentaire à laquelle fait référence l'index des immeubles comporte un en-tête dans lequel sont portés, outre le nom de cet index, les renseignements suivants :

1° la description de l'ouvrage ou de la construction qui empiète sur un fonds avec l'autorisation du tréfoncier, du mur mitoyen abandonné, de la maison mobile ou de l'immeuble défini à l'article 903;

2° le numéro du lot qui subit l'empiètement et, le cas échéant²⁵, le numéro du lot à qui profite l'empiètement;

3° la date d'établissement de la fiche.

Art. 4.2 La fiche immobilière complémentaire doit permettre d'y porter, à la suite de l'en-tête, les renseignements suivants :

1° la date de présentation des réquisitions d'inscription de droits se rapportant au bien qui empiète sur un fonds et le numéro d'inscription de ces réquisitions;

2° à 5°: [reprendre le contenu des paragraphes 2 à 5 de l'article 5]

ii. Avantages de la solution proposée :

- Rend possible la publication de droits de propriété superficielle sur des immeubles dont il serait coûteux et inutile de cadastrer le volume (murs mitoyens, corniches, empiètement partiel autorisé par le voisin, etc.);
- Aucune opération cadastrale nécessaire;
- Pourrait servir pour des maisons mobiles;
- Solution envisagée par la direction générale de l'arpentage et du cadastre en novembre 2010 et réitérée lors d'une rencontre en 2012;
- La direction générale du registre foncier est en train de modifier son système informatique, ce qui est un moment opportun pour concevoir de nouvelles fiches.

iii. Conséquences de la solution proposée :

- Création de nouvelles fiches immobilières dans le registre foncier;

²⁵ Dans le cas des immeubles de l'art. 903, il n'y aura pas de lot à qui profite l'empiètement.

- Nécessite des modifications au C.c.Q. et au *Règlement sur la publicité foncière*²⁶ pour introduire les fiches immobilières complémentaires.

III. CONCLUSION

La CNQ rappelle au législateur que plusieurs recommandations en matière de publicité des droits énoncées dès 2005 ne se sont jamais concrétisées dans la législation. Elle est d'avis que ces recommandations, reprises dans son mémoire déposé le 22 mai dernier ainsi que celles présentées dans le présent document devraient être sérieusement prises en considération par le législateur, car elles s'insèrent dans l'intérêt des usagers du système de la publicité foncière et ultimement dans l'intérêt du citoyen.

Les représentants de la CNQ demeurent disponibles pour collaborer avec les membres de la Commission des institutions, le ministère de la Justice et ses représentants du ministère de la Justice pour apporter toute précision nécessaire à l'avancement du dossier concernant la publicité foncière.

²⁶ *Supra*, note 24.