



Chambre
des notaires

Commission de l'aménagement du
territoire

Déposé le : 2013-11-28

N° de dépôt : CAT- 055

Secrétaire : MA

Présidence

Par courriel uniquement : nchampagne-chmp@assnat.qc.ca

Le 28 novembre 2013

Madame Noëlla Champagne
Présidente
Commission de l'aménagement du territoire
Hôtel du Parlement
1045, rue des Parlementaires
Bureau 1.53
Québec (Québec) G1A 1A4

Objet : *Projet de loi n°64, Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*

Madame la Présidente,

À la demande des membres de la Commission de l'aménagement du territoire lors de sa séance tenue le 27 novembre dernier, c'est avec grand intérêt que la Chambre des notaires du Québec (ci-après « **Chambre** ») a pris connaissance du projet de loi n°64 *Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal* déposé par le ministre délégué aux Régions le 14 novembre dernier.

La Chambre ne peut cacher son étonnement devant l'article 7 de ce projet de loi qui modifie la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8) pour créer une hypothèque légale en faveur de la Société d'habitation du Québec (ci-après « **Société** ») pour garantir les obligations du propriétaire d'un immeuble d'habitation et qui découlent d'un accord d'exploitation.

D'emblée, la Chambre trouve louable l'objectif de la Société dans le souhait de bénéficier d'une sûreté immobilière afin de pouvoir exercer des recours lorsque le propriétaire de l'immeuble d'habitation ne respecte pas la vocation que doit conserver ledit immeuble. Toutefois, de l'avis de la Chambre, le véhicule proposé n'est pas adéquat, et ce, pour plusieurs raisons.

D'abord, il est nécessaire de revenir à la définition des *hypothèques légales* :

« Les hypothèques légales sont des sûretés qui naissent par le seul effet de la loi. Elles n'exigent donc aucun consentement du débiteur. »¹

La relation juridique qui existe entre un propriétaire (ou un futur propriétaire) d'un immeuble d'habitation et la Société découle nécessairement d'un échange de consentement entre ces parties. Cet échange de consentement est constaté dans un accord d'exploitation. Dans cet accord sont prévues notamment les obligations du propriétaire de l'immeuble. Ainsi, cette réalité juridique se situe très loin de la définition donnée aux hypothèques légales qui, rappelons-le, *n'exigent aucun consentement du débiteur* et c'est leur particularité de s'imposer contre la volonté du débiteur.

Ensuite, la Chambre comprend que l'objectif espéré par la Société est d'exercer des recours hypothécaires lorsque le propriétaire de l'immeuble ne respecte pas la vocation sociale prévue dans l'accord d'exploitation.

Si ceci est l'objectif de la Société, la Chambre est d'avis que l'article 68.11 proposé par l'article 7 du projet de loi crée une confusion. Le libellé de l'article est beaucoup trop large pour viser l'objectif décrit précédemment. Les obligations du propriétaire prévues dans l'accord d'exploitation vont au-delà du maintien de la vocation de l'immeuble. Le maintien de la vocation de l'immeuble, comme toutes les autres obligations décrites dans l'accord d'exploitation, peut certainement être prévu dans une hypothèque conventionnelle immobilière à titre d'obligation à exécuter par le propriétaire de l'immeuble.

Ensuite, si la Société veut faire respecter l'engagement du maintien de la vocation sociale des immeubles d'habitation aux propriétaires actuellement fautifs², alors, elle rate sa cible avec l'article proposé. En effet, celui-ci ne produira ses effets que pour l'avenir, soit lorsque le projet de loi aura été sanctionné et que l'accord d'exploitation fera état de l'hypothèque légale ainsi que de la disposition législative à l'étude.

Actuellement, rien n'empêche la Société de prévoir dans une hypothèque conventionnelle immobilière le respect par le propriétaire de l'engagement du maintien de la vocation sociale comme tout autre engagement auquel peut être tenu un débiteur, notamment le paiement de taxes foncières ou le maintien d'un contrat d'assurance de dommages portant sur l'immeuble. Ainsi, la Chambre ne voit pas la nécessité de l'amendement législatif proposé.

Finalement, prévoir une hypothèque légale dans un accord d'exploitation qui n'exige pas de forme particulière pour être valide **prive le citoyen d'une protection qui lui est actuellement accordée dans la loi.**

¹ Marc BOUDREAULT, *Les sûretés*, 3^e éd., coll. Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Chambre des notaires Wilson & Lafleur, 2008, n°325, p. 110. Nous soulignons.

² Comme exprimé le 27 novembre dernier dans le cadre de l'étude détaillée du projet de loi devant la Commission de l'aménagement du territoire.

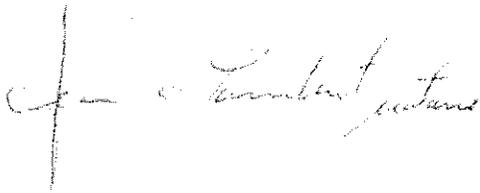
En effet, puisqu'une hypothèque immobilière doit, sous peine de nullité absolue, être constituée par acte notarié en minute³ c'est reconnaître la nécessité pour le citoyen d'obtenir des conseils juridiques impartiaux avant de grever son immeuble (ou son futur immeuble) d'une sûreté réelle. Le notaire, officier public et conseiller juridique ayant pour mission d'agir avec impartialité et de conseiller toutes les parties à un acte⁴ rempli actuellement l'objectif d'informer et donc de protéger le citoyen contre des conséquences qui pourraient ne pas être expliquées ou comprises dans le cadre de la signature d'un accord d'exploitation sous seing privé ou devant témoins.

En conclusion, la **Chambre des notaires du Québec s'oppose à l'amendement proposé par l'article 7 du projet de loi concernant le nouvel article 68.11.** Elle comprend que l'article a été adopté dans le cadre de l'étude détaillée devant la Commission. Toutefois, par cette intervention, la Chambre espère que le législateur ne procédera pas à l'adoption finale de l'article sans tenir compte des commentaires présentés ci-devant.

Auriez-vous l'obligeance de distribuer cette lettre aux membres de la Commission.

Nous vous remercions, Madame la Présidente, de l'attention que vous porterez à nos commentaires et soyez assurée de notre constante collaboration.

Le président,



Jean Lambert, notaire

JL/ss

c. c. Me Laurianne Rochefort, présidente par intérim, Société d'habitation du Québec
M. Yannick Vachon, Secrétaire de la Commission de l'aménagement du territoire

³ Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. 2693.

⁴ Loi sur le notariat, RLRQ, c. N-3, art. 11.