



ASSOCIATION PROFESSIONNELLE
DES NOTAIRES DU QUÉBEC

Brossard, le 18 octobre 2021.

**Commission de la culture
et de l'éducation**

OBJET : Lettre de représentations relativement au projet de loi numéro 96 – *Loi sur la langue officielle et commune du Québec, le français* (« PL 96 »)

Chers parlementaires,
Chers membres de la Commission

L'Association professionnelle des notaires du Québec (APNQ) est un acteur important dans la communauté notariale québécoise. Elle regroupe quelques 1750 membres représentant environ 50% des notaires du Québec exerçant en cabinet. L'Association a pour mission de défendre et de promouvoir les intérêts socio-économiques de tous ses membres et de la profession notariale. L'APNQ intervient ponctuellement auprès des autorités gouvernementales et municipales, des institutions financières et autres autorités ou intervenants, selon les besoins.

Au cours de son existence (25 ans en 2022), l'APNQ a étudié de nombreux projets de loi ou de règlements ayant eu le potentiel d'avoir un impact favorable sur les Québécois. L'APNQ croit donc qu'il est important pour elle de participer aux consultations particulières et auditions publiques sur le PL 96. Nous sommes conscients que notre présente communication vous arrive peut-être un peu tard, pour des raisons particulières et hors de notre contrôle. Nous trouvons tout de même très important de vous remettre notre opinion et espérons que vous pourrez en tenir compte dans le cadre de vos analyses et discussions.

L'APNQ a lu et examiné le PL 96. D'entrée de jeu, nous voulons saluer les buts du projet de loi, soit d'affirmer sans équivoque que la seule langue officielle du Québec est le français. Les notaires ne peuvent que souscrire à cet objectif puisqu'ils œuvrent au sein d'une profession issue du droit civil français conservé dans le Bas-Canada après la Conquête.

Dans le cadre de son analyse, l'APNQ s'est attardé plus spécifiquement sur certains éléments du projet de Loi pour lesquels nous croyons qu'il serait important que vous obteniez le point de vue des notaires praticiens (sur le terrain) dont font partie les membres de l'APNQ. Nous soulevons donc respectueusement certaines remarques résultant de la lecture du PL 96 touchant particulièrement les règles de la publicité des droits au registre

foncier. Vous constaterez que nous avons plusieurs réserves sur ces questions malgré un appui général au projet de loi.

RÈGLES DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Nous nous attarderons ici sur les articles 125 et 126 du PL 96, ainsi que l'article 196 des dispositions transitoires qui complète leur application. Par ces articles, la réquisition d'inscription d'un acte au registre foncier devra être faite en français, ou à défaut, être supportée par une traduction. Cette traduction devra de surcroît être vidimée.

Il faut savoir que dans la grande majorité des cas, le notaire procède à l'inscription des droits au registre foncier en publiant l'acte notarié lui-même, sans autre support. Il procède de cette façon (publication d'une copie certifiée conforme à l'original qu'il conserve), et ce, autant pour les actes rédigés en français que pour les actes rédigés en anglais. Cette façon de faire comporte plusieurs avantages pour le citoyen qui fait affaire avec le notaire pour une transaction immobilière.

Tout d'abord, LA RAPIDITÉ. En effet, dès que la transaction est finalisée, le notaire procède aux activités cléricales d'inscription dans les registres de son étude et prépare le document pour la publication. Cette étape prend quelques minutes. Par la suite, le document est transmis électroniquement au registre foncier pour publication, laquelle se fait, règle générale, la journée même, ou dans un délai maximum de 24 à 48 heures. Comme la publication au registre assure l'opposabilité de cette transaction (vente d'immeuble) envers les tiers, la rapidité d'action représente ici un avantage très important. Premièrement pour l'acquéreur (dans le cas d'une vente) qui voit son droit de propriété se cristalliser, lequel devient public à la face de tous [il en va de même pour un créancier dans le cas d'une garantie hypothécaire, pour ne nommer que cet autre exemple]. Deuxièmement pour le vendeur qui recevra le produit de la vente rapidement. En effet, le notaire est tenu, selon les règles qui gouvernent notre profession, de retenir à son compte en fidéicomis le produit de la vente jusqu'à ce que la transaction soit publiée, sans entrée adverse.

Ensuite, L'ÉCONOMIE liée à cette manière de faire. En effet, comme aucun autre document n'est à rédiger, le client n'a pas à assumer les coûts de préparation liés à cette opération; ce qui ne serait pas le cas si l'on procédait à la publicité des droits par voie de sommaire comme on le verra ci-après.

En fin de compte, cette façon de procéder fait en sorte que le Québec dispose actuellement d'un processus d'inscription des droits fonciers très rapide.

Les nouvelles règles mises de l'avant par les articles 125 et 126 porteraient ombrage à ces avantages. En effet, comme la charte permet à quiconque de procéder à la rédaction d'un contrat en langue française ou en langue anglaise, le notaire devra, dans le cas où il aurait rédigé le document en anglais, produire la réquisition par voie de sommaire puisque selon l'article 125, celle-ci devra se faire exclusivement en français.

Également, advenant qu'un acte doive être rédigé en langue anglaise, mais qu'une des parties soit moins à l'aise dans cette langue, nous rappelons à la Commission que le rôle du notaire est entre autres de procéder à la lecture de l'acte et d'en donner les explications aux parties. L'APNQ considère que dans une telle situation, le notaire instrumentant promulguera ces explications en français à la partie qui sera la moins à l'aise en anglais, et ce afin d'assurer une compréhension de l'acte.

Examinons donc maintenant ensemble la façon de faire d'une publication par sommaire.

La publication par voie de sommaire d'acte consiste à préparer un « résumé » du document à publier. Cela pourrait représenter un avantage certain dans le cas qui nous occupe, car le sommaire peut être rédigé en langue française même si l'acte auquel il se rattache est écrit en langue anglaise. Par contre, comme le document auquel le sommaire réfère doit être joint au sommaire, les dispositions de l'article 126 obligeront le notaire à joindre à sa transmission un troisième document qui sera la traduction vidimée.

Ici, la première question qui nous vient en tête est de savoir qui procédera à la traduction du document principal. Dans notre esprit, le client, par l'intermédiaire du notaire, devrait confier ce travail à un traducteur officiel, membre de *l'ordre des traducteurs, terminologues et interprètes agréés du Québec*. Et par la suite, le vidimus devrait être fait par le traducteur retenu. Aussi, il faut savoir que la traduction ne peut en aucun cas être considérée à titre de copie conforme de l'acte original. Cela occasionnera de graves problèmes en cas de conflit entre l'acte notarié original et la version française vidimée. Nous rappelons à la Commission que le notaire, à titre d'officier public, peut recevoir les actes auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité qui s'attache aux actes de l'autorité publique, d'en assurer la date et, s'il s'agit d'actes reçus en minute, d'en conserver le dépôt dans un greffe¹. À ce titre, l'acte notarié constate et le notaire prend

¹ Article 10 de la *Loi sur le notariat*, chapitre N-3.

acte des déclarations des parties, et ce, de manière la plus claire possible et sans équivoque. Ceci a pour but d'éviter un conflit d'interprétation devant les tribunaux.

Force est de constater qu'en procédant de cette façon, on perdra à coup sûr les avantages de la rapidité et de l'économie dont nous avons fait mention plus haut. En effet, la traduction prendra certainement plusieurs jours, voire plusieurs semaines, avant de pouvoir être effectuée. Il faut aussi se souvenir que pendant cette période, le notaire devra conserver le montant de la transaction dans son compte en fidéicommissé jusqu'à ce que le processus de publicité des droits soit complété. Cela aura non seulement des répercussions par rapport au moment où le vendeur pourra percevoir les sommes qui lui reviennent (dans le cas d'une vente d'immeuble), mais cela rendra aussi incertains tous les calculs liés aux ajustements qu'il faut faire dans le cadre de la transaction. À titre d'exemple, mentionnons simplement que le calcul des intérêts à payer pour le remboursement de l'hypothèque du vendeur, laquelle doit être radiée avec le produit de la vente, en sera affecté. En effet, tant que le contrat n'est pas publié, on ne peut procéder à ce remboursement. Le délai occasionné pour faire traduire le document étant incertain, il sera pratiquement impossible de procéder au calcul des répartitions avant d'avoir obtenu ladite traduction. Et que dire des répartitions des taxes municipales et scolaires, des loyers, etc. On peut sans difficulté imaginer que cela aura aussi un impact capital pour la suite des choses puisque la plupart du temps, les transactions se font en chaîne et que le vendeur de la propriété numéro 1 doit recevoir le produit de la vente pour acquérir la propriété numéro 2, et ainsi de suite.

Quant aux coûts liés à cette façon de faire, pensons simplement aux frais occasionnés par la préparation du sommaire et de la traduction officielle pour comprendre qu'ils seront beaucoup plus élevés en comparaison avec la publication par dépôt d'acte (copie conforme) dont nous avons vanté les mérites plus haut.

En définitive, quelle que soit l'analyse qu'on peut faire des différents procédés de publication des droits, on constate qu'en procédant par sommaire, le citoyen est perdant, tant sur la question des délais que sur la question des coûts. En cette matière, procéder par dépôt de l'acte lui-même comporte des avantages indéniables que l'on ne peut nier.

Au surplus, rappelons-nous l'expérience passée, lors de l'introduction du Code civil du Québec, en 1994, qui a laissé un goût amer en ce qui concerne la publication par voie de sommaire. En effet, c'est à cette époque que ce mode de publication des droits fut introduit. En très peu de temps, les inconvénients rencontrés ont mis en lumière qu'il ne

s'agissait pas d'une façon optimale de procéder. Délais additionnels, double saisie des informations conduisant à des erreurs, augmentation des coûts pour les clients des notaires, voilà quelques-uns des problèmes occasionnés par la publication par voie de sommaire.

En terminant sur cette question, il faut savoir que la grande majorité des gens qui consultent le registre foncier est constituée de professionnels, principalement les notaires, mais aussi les arpenteurs-géomètres et les avocats. Nous rappelons à la Commission que le mandat du notaire (lors d'une transaction immobilière) est, dans la plupart des cas, entre autres l'examen des titres et la consultation des actes publiés au registre foncier. Très peu d'utilisateurs du registre sont des citoyens agissant pour leur propre compte. Nous sommes donc d'avis que les mesures proposées par les articles 125 et 126 du PL96 ne seront pas de nature à avoir un impact positif sur la population quant aux buts visés, soit d'affirmer la primauté du français comme langue officielle du Québec. En effet, peu de gens seront à même de constater ce changement, mais plusieurs en subiront les contrecoups économiques et opérationnels.

Pour ces raisons, nous faisons la recommandation suivante :

Notre première **recommandation** serait donc de retrancher les articles 125, 126 et 196 du Projet de loi 96.

LES DÉCLARATIONS DE COPROPRIÉTÉ

Arrêtons-nous maintenant sur l'article 124 du PL 96. Cet article vise à modifier l'article 1060 du Code civil du Québec, qui concerne l'inscription au registre foncier des déclarations de copropriété ainsi que de leurs modifications.

Selon ce que l'on peut y lire, dorénavant les déclarations de copropriété et leurs modifications seront présentées au registre « exclusivement en français ».

Comme les déclarations de copropriété sont des documents servant de base à des immeubles qui seront utilisés et lus par plusieurs copropriétaires et que ces documents constituent la pierre angulaire des règles qui les gouverneront en copropriété, nous

affirmons être en accord avec le but visé par l'article 124 quant à l'imposition du français à titre de langue de rédaction des déclarations de copropriété. Effectivement, contrairement à ce que nous mentionnons ci-dessus, l'APNQ considère qu'il est beaucoup plus probable que les citoyens lisent davantage eux-mêmes les déclarations de copropriété et les règlements qui en font partie plus que tout autre acte publié au registre foncier. Nous sommes d'opinion que cette lecture se fasse bien souvent par les proposants-acheteurs durant la vérification diligente de l'achat d'une copropriété divise (d'un condo), lors d'un processus d'achat, et ce, sans nécessairement l'intervention d'un notaire. Cependant, nous croyons respectueusement que l'article 1060 du Code civil du Québec n'est pas l'article qui devrait être visé par les modifications à apporter. En effet, nous le rappelons, l'article 1060 vise la publication des déclarations de copropriété au registre foncier. Donc toute la problématique soulevée plus haut par rapport à la publication par voie de sommaire va trouver application ici.

Nous nous permettons de souligner qu'une déclaration de copropriété est un document très volumineux, souvent composé de quelques centaines de pages, incluant des tableaux et descriptions techniques variés. Les inconvénients soulevés plus tôt quant au processus de publication par voie de sommaire, dont entre autres le délai nécessaire à l'obtention d'une traduction officielle du document et les coûts qui y sont rattachés, seront décuplés en ce qui concerne la déclaration de copropriété.

Comme nous semblons comprendre que l'article 124 visait plutôt à établir des règles concernant la constitution de l'acte et ses modifications, par exemple en lisant le passage suivant : «...Ces modifications doivent être apportées exclusivement en français...», nous nous interrogeons sur le véhicule choisi pour apporter ces modifications. Ici, le terme «apportées» semble référer au moment où la modification a été faite et non au moment où la modification a été publiée. En effet, au début de l'article 1060 C.c.q, le législateur utilise plutôt le terme « présentées » (« La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées... »), ce qui fait en sorte que les modifications proposées par l'article 124 ne semblent pas introduites par le bon article du Code civil.

Nous nous risquons à avancer que si les modifications visaient à modifier l'article du Code civil qui a pour objectif d'encadrer la constitution de la déclaration de copropriété, de ses modifications et de l'état descriptif des fractions, toute la problématique serait évitée et les buts recherchés seraient plus facilement atteints. Si l'article 1059 du Code civil du Québec encadre la forme de ces documents, c'est peut-être par cet article que les modifications souhaitées auraient l'effet escompté.



ASSOCIATION PROFESSIONNELLE
DES NOTAIRES DU QUÉBEC

Quoi qu'il en soit, étant donné la confusion générée par les propositions de modifications de l'article 1060 C.c.q., véhiculées par l'art. 124 du PL 96, nous faisons la recommandation suivante :

Notre deuxième **recommandation** serait de retrancher l'article 124 du Projet de loi 96.

Nous espérons que ces remarques seront bien accueillies par la Commission, se voulant constructives, et nous réitérons que l'APNQ appuie favorablement le PL 96.

L'APNQ désire être impliquée dans tout projet de loi pouvant affecter de près ou de loin les notaires du Québec, étant bien positionnée pour exprimer la voix du notaire praticien.

L'APNQ invite les membres de la Commission à la contacter pour toutes demandes de précisions, toutes questions ou tous commentaires.

Me Kevin Houle, notaire

Président

Association professionnelle des notaires du Québec