

# FAQ Public

# COVID-19

Mars 2020



## TABLE DES MATIERES

FAQ Public COVID-19 .....	1
Foire aux questions – COVID-19 .....	3
Mise à jour du 20 mars .....	5
Un client peut-il se désister d'une offre d'achat en raison de la COVID-19 ? La COVID-19 constitue-t-elle un élément de force majeure pouvant engendrer l'annulation automatique de ma transaction ? .....	5
Le gouvernement accorde-t-il une aide financière aux travailleurs? .....	5
Mise à jour : 19 mars 2020 .....	6
Quelles sont les mesures prises par la Chambre ? .....	6
Je suis mandataire d'une personne aînée ou d'une personne inapte et je ne peux pas me déplacer, suis-je responsable s'il lui arrive quelque chose ? .....	6
J'ai un jugement pour une garde partagée, ce qui augmente le risque de contagion. Puis-je ne pas respecter le jugement ? .....	7
Les notaires peuvent-ils se déplacer pour voir les clients à la maison au lieu du bureau ? .....	7
La Chambre demande-t-elle aux notaires de déposer les commissions des courtiers de manière électronique afin de minimiser les contacts ? .....	7
Quelles mesures les notaires doivent-ils prendre pour diminuer l'affluence dans leurs études ? .....	7
Les notaires sont-ils obligés de respecter ces mesures ? .....	8
La Chambre des notaires peut-elle obliger les notaires à fermer leurs bureaux ? .....	8
Un notaire a-t-il le droit de poser des questions relatives à la COVID-19 et à l'état de santé de la clientèle avant de la rencontrer ? .....	8
Les différents délais prévus, par exemple au formulaire de promesse d'achat, peuvent-ils être prolongés ? .....	8
Si un notaire est affecté par le virus et qu'il a possiblement infecté ses clients, doit-il le divulguer au gouvernement ? L'état d'urgence lève-t-il l'obligation du secret professionnel du notaire ? .....	10
Où puis-je trouver les communications en lien avec la COVID-19 ? .....	10
Coordonnées utiles .....	10

---

## Foire aux questions – COVID-19

Le gouvernement du Québec a déclaré, le 14 mars dernier, l'état d'urgence sanitaire et pris différentes mesures afin de limiter la propagation de la COVID-19. En tant qu'ordre professionnel dédié à la protection du public, la Chambre agit comme un citoyen corporatif responsable, et c'est dans cette optique que les autorités de l'Ordre travaillent sans relâche afin d'orchestrer les actions à prendre.

Cette foire aux questions regroupe les interrogations que vous avez partagées et pour lesquelles nous avons trouvé les réponses ! Elle sera mise à jour quotidiennement de manière à devenir un outil de référence pour vous.

En cette situation exceptionnelle, plus nous échangerons autour des enjeux vécus par chacun, plus notre profession sera forte.

Nous vous invitons à continuer de nous partager vos questionnements, à consulter régulièrement le présent document, et surtout à prendre soin de vous et de vos proches.

Le président



François Bibeau, notaire

---

## Mise à jour du 24 mars

### **Pourquoi les services des notaires sont-ils considérés essentiels? Est-il possible de faire une transaction avec un notaire pendant la crise?**

Les services des notaires font partie des services essentiels décrétés par le gouvernement. Il est possible de procéder avec certaines transactions urgentes ou transactions qui peuvent être complétées à distance. Nous vous invitons à communiquer avec votre notaire pour en discuter.

### **Est-ce que tous les bureaux des notaires sont ouverts pendant la crise? Pourquoi la Chambre n'oblige pas les notaires de fermer leurs bureaux?**

La Chambre n'a pas l'autorité d'obliger les notaires à fermer leurs bureaux ou de les maintenir. Le gouvernement juge que les services des notaires sont essentiels. Toutefois, la décision d'ouvrir ou non leur étude est prise selon la situation du notaire, et ce en respect de sa sécurité de même que de celle de son entourage, y compris leurs employés, clients et familles. Si le notaire ferme son étude, il devra, dans la mesure du possible, prévenir ses clients dans un délai raisonnable et donner l'opportunité à ses clients de communiquer avec un autre notaire.

### **Un notaire peut-il procéder à la signature d'un acte par voie numérique ?**

En principe, l'acte notarié numérique n'est pas encore reconnu. La *Loi sur le notariat* oblige toujours la signature manuscrite en présence physique du notaire sur un document papier, à moins qu'un règlement soit approuvé déterminant les modalités. Ce sont des formalités essentielles à l'acte authentique. Toutefois, des travaux d'urgence sont en cours à la Chambre et auprès des autorités pour doter les notaires d'une solution leur permettant de réaliser plus d'actions à distance tout en respectant les mesures sanitaires. La Chambre en a fait formellement la demande au gouvernement avec les modalités nécessaires pour bien protéger le public. Nous vous tiendrons informés de tout développement à cet effet.

### **Quelles mesures un notaire doit-il prendre s'il veut travailler à distance ?**

Considérant que les notaires sont des acteurs importants dans l'économie québécoise, que la pandémie qui sévit évolue de manière exceptionnelle à travers le monde et qu'il est très difficile à ce moment de déterminer la durée de cette crise sans précédent, la Chambre a adopté des recommandations pouvant être déployées en plusieurs étapes pour assurer la protection du public ainsi que la continuation de l'offre de service notariale partout au Québec.

### **En cas de double rencontre (acheteurs et vendeurs), y aura-t-il des frais supplémentaires ?**

Selon l'article 49 du *Code de déontologie des notaires*, le notaire doit exiger des honoraires justes et raisonnables qui sont justifiés par les circonstances, et proportionnels aux services rendus. Il doit s'interdire toute compétition déloyale envers ses confrères à cet égard. Il doit notamment tenir compte du temps consacré à l'exécution du service professionnel pour la fixation de ses honoraires. Il est donc possible qu'il y ait des frais supplémentaires.

Par ailleurs, selon l'article 51 dudit *Code*, le notaire doit prévenir le client du coût approximatif de ses services. S'il prévoit dépasser le coût approximatif fixé, il doit en informer son client dans les meilleurs délais.

---

## Mise à jour du 20 mars

### **Un client peut-il se désister d'une offre d'achat en raison de la COVID-19 ? La COVID-19 constitue-t-elle un élément de force majeure pouvant engendrer l'annulation automatique de ma transaction ?**

En principe, la signature d'une promesse d'achat constitue un contrat qui lie les 2 parties, le promettant-acheteur et le promettant-vendeur. La seule manière de se libérer de cet engagement est de ne pouvoir remplir les conditions prévues à la promesse ou avec le consentement des deux parties.

Les parties, étant liées par les termes de la promesse d'achat, doivent respecter leurs obligations. Si une des parties ne souhaite plus vendre ou ne plus acheter, elle s'expose à des recours judiciaires.

Toutefois, les parties peuvent s'entendre entre elles pour prolonger des délais qui sont déjà prévus aux différents formulaires (condition d'inspection, condition de financement, délai pour la signature de l'acte de vente ou pour l'occupation) ou encore annuler la vente. Ces modifications doivent être consignées par écrit dans un formulaire de modifications.

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) a émis des consignes similaires à celles de la Chambre dans un [communiqué](#) le 17 mars dernier.

### **Le gouvernement accorde-t-il une aide financière aux travailleurs?**

Les gouvernements fédéral et provincial ont annoncé des mesures pour aider les entreprises canadiennes à traverser cette crise.

Les PME qui subissent des pertes de revenus pourront notamment demander une subvention salariale jusqu'à concurrence d'un maximum de 1 375 \$ par employé et de 25 000 \$ par employeur. Un report d'impôt jusqu'au 31 août 2020 est également accordé par le gouvernement canadien à toutes les sociétés. Nous vous invitons à consulter le [site du gouvernement fédéral](#) pour plus d'information.

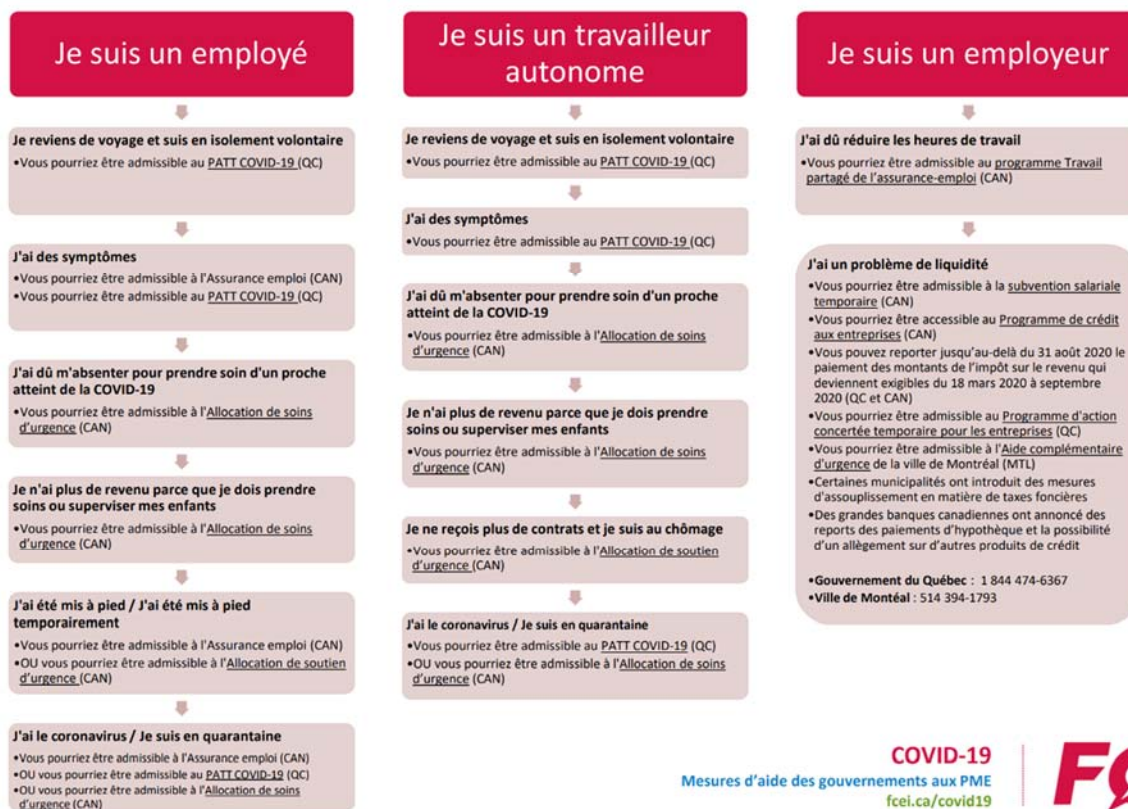
De plus, le gouvernement provincial a annoncé des mesures en lien avec la déclaration d'impôts. Alors que ce dernier était précédemment reporté au 1<sup>er</sup> juin, les Québécois auront maintenant jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre prochain pour effectuer leurs paiements d'impôts<sup>1</sup>. Le gouvernement du Québec a également annoncé qu'une somme de 2,5 milliards \$ viendrait entre autres appuyer les entreprises en manque de liquidités sous forme de prêts et de garantie de prêts<sup>2</sup>. Pour plus d'informations, visitez le [site du gouvernement provincial](#).

---

<sup>1</sup> <https://www.lecourrierdusud.ca/report-des-paiements-dimpots-quebec-sarrime-au-federal/>.

<sup>2</sup> <https://www.ledevoir.com/economie/575359/quebec-debloque-2-5-milliards-pour-aider-les-entreprises>.

Finalement, la Fédération canadienne de l'entreprise indépendante (FCEI) offre un tableau pertinent et adapté à chaque situation afin de démêler les divers programmes économiques annoncés.



Dernière mise à jour : 19 mars 2020, 17 h  
Dans ce document, l'exemple au masculin pour désigner des personnes n'a d'autres fins que celle d'alléger le texte.

## Mise à jour : 19 mars 2020

### Quelles sont les mesures prises par la Chambre ?

Il a été convenu qu'à compter du lundi 16 mars 2020, la Chambre sera fermée à tous les visiteurs. La fermeture des bureaux est prévue jusqu'au 27 mars 2020 inclusivement, à moins d'avis contraire de notre part.

Un plan de continuité des affaires a été déployé par la Chambre pour assurer la poursuite de sa mission et le maintien à distance des services essentiels dispensés à sa clientèle. Il est toutefois possible que certains services accusent des délais.

### Je suis mandataire d'une personne aînée ou d'une personne inapte et je ne peux pas me déplacer, suis-je responsable s'il lui arrive quelque chose ?

Le mandataire doit agir avec prudence et diligence, et dans le meilleur intérêt du mandant. Ce n'est que lorsqu'il outrepassé ses pouvoirs et qu'il ne respecte pas ses obligations qu'un mandataire peut être tenu responsable des conséquences de son manquement et devoir indemniser le mandant.

D'autre part, il est possible que le mandat vous donne la possibilité de vous substituer une autre personne pour accomplir tout ou partie de vos pouvoirs. Dans un tel cas, si vous ne pouvez vous déplacer, une autre personne pourrait le faire.

### **J'ai un jugement pour une garde partagée, ce qui augmente le risque de contagion. Puis-je ne pas respecter le jugement ?**

Nous vous invitons en premier lieu à communiquer avec l'autre parent de l'enfant afin d'envisager une entente mutuelle dans le meilleur intérêt de l'enfant.

Sinon, veuillez communiquer avec votre avocat pour connaître vos droits et vos obligations en lien avec ce jugement.

### **Les notaires peuvent-ils se déplacer pour voir les clients à la maison au lieu du bureau ?**

Le notaire peut se déplacer et faire signer l'acte notarié moyennant des honoraires. Toutefois, considérant les circonstances actuelles, ce ne sont pas tous les notaires qui accepteront de le faire.

Nous vous invitons à communiquer avec votre notaire pour discuter avec lui du niveau d'urgence de votre demande. Il pourra également vous indiquer qu'elle est la meilleure façon de procéder.

La Chambre évalue actuellement des mesures innovantes afin que les notaires puissent assurer des services notariaux de qualité et de façon sécuritaire en cette période particulière.

### **La Chambre demande-t-elle aux notaires de déposer les commissions des courtiers de manière électronique afin de minimiser les contacts ?**

La Chambre encourage les notaires à limiter l'accessibilité des bureaux au personnel et aux clients ayant un rendez-vous, en plus de privilégier les moyens technologiques tels que la vidéoconférence ou téléconférence. Pour ce qui est du moyen utilisé pour déposer les sommes dues, les notaires sont responsables de leur étude, il en revient à eux de voir les mesures à appliquer dans la cadre de l'état d'urgence sanitaire. Nous vous invitons à communiquer avec leur notaire pour voir les arrangements qu'ils peuvent prendre.

### **Quelles mesures les notaires doivent-ils prendre pour diminuer l'affluence dans leurs études ?**

En respect des consignes gouvernementales, les notaires du Québec doivent prendre les mesures raisonnables pour diminuer l'affluence dans leurs études :

- Limiter l'accessibilité des bureaux au personnel et aux clients ayant un rendez-vous, reporter tout rendez-vous non essentiel ;
- Ne pas tenir de rencontre à plusieurs personnes dans un même espace, privilégier les moyens technologiques (vidéoconférence ou téléconférence), et même recevoir les vendeurs et les acheteurs séparément dans le cadre d'une transaction ;

- Lorsqu'un client appelle votre bureau pour un rendez-vous nécessitant une prise en charge immédiate, discutez avec lui du niveau d'urgence et statuez sur la nécessité de le recevoir ;
- Avant d'offrir un rendez-vous à un client, les questions suivantes devraient lui être posées :
  - A-t-il voyagé ou a-t-il été en contact direct (moins de deux mètres) avec une personne ayant voyagé hors Canada au cours des 14 derniers jours ?
  - Souffre-t-il de symptômes identifiés par la santé publique ou a-t-il été en contact direct (moins de deux mètres) avec une personne présentant ces symptômes ?

Si la réponse est oui à l'une de ces questions, aucune rencontre ne devrait avoir lieu avant l'expiration de la période de quarantaine recommandée par les autorités.

### **Les notaires sont-ils obligés de respecter ces mesures ?**

L'état d'urgence sanitaire déclaré le samedi 14 mars 2020 par le gouvernement oblige l'ensemble de la population à une pleine collaboration.

Il nous appartient à tous de prendre nos responsabilités sociétales afin de ralentir la propagation de la COVID-19. Les membres de l'Ordre et leurs équipes ne font pas exception et doivent participer à cet effort de manière responsable et en toute bonne foi, en fonction des informations disponibles et connues.

### **La Chambre des notaires peut-elle obliger les notaires à fermer leurs bureaux ?**

Les recommandations qui ont été données aux notaires sont dans [l'infolettre](#) du 13 mars. Les notaires qui possèdent des études sont des entrepreneurs responsables de leur entreprise. Il en revient à eux de décider quelles mesures ils appliqueront, tout en respectant les normes professionnelles.

### **Un notaire a-t-il le droit de poser des questions relatives à la COVID-19 et à l'état de santé de la clientèle avant de la rencontrer ?**

Oui. C'est d'ailleurs nécessaire.

La Chambre des notaires a émis un [communiqué](#) le 13 mars dernier dans lequel elle recommande aux notaires de demander cette information et d'agir en conséquence. Il en va de la santé de l'ensemble des citoyens.

### **Les différents délais prévus, par exemple au formulaire de promesse d'achat, peuvent-ils être prolongés ?**

Oui.

Dans le contexte actuel, les parties peuvent s'entendre entre elles pour prolonger des délais qui sont déjà prévus aux différents formulaires (condition d'inspection, condition de financement, délai pour la signature de l'acte de vente ou pour l'occupation). Ces modifications doivent être consignées par écrit dans un formulaire de modifications.

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) a émis des consignes similaires à celles de la Chambre dans un [communiqué](#) le 17 mars dernier.





## **Si un notaire est affecté par le virus et qu'il a possiblement infecté ses clients, doit-il le divulguer au gouvernement ? L'état d'urgence lève-t-il l'obligation du secret professionnel du notaire ?**

En principe, le nom des clients d'un notaire est une information couverte par le secret professionnel. Cette obligation cède toutefois lorsque la loi l'ordonne ou l'autorise.

La *Loi sur la santé publique* stipule qu'un directeur de santé publique peut, dans le cadre d'une enquête épidémiologique, requérir de toute personne qu'elle lui fournisse tout renseignement, même confidentiel.

Ainsi, le notaire infecté par la COVID-19 qui ferait l'objet d'une enquête épidémiologique devra collaborer avec le personnel du directeur de santé publique et transmettre la liste des clients avec qui il a pu être en contact.

Évidemment, dans le contexte d'une divulgation d'informations couvertes par le secret professionnel, le notaire doit s'en tenir à communiquer uniquement les renseignements nécessaires aux fins de l'enquête épidémiologique. Aussi, il est demandé au notaire de consigner dans un dossier ces informations.

Par ailleurs, le notaire infecté par la COVID-19 est fortement encouragé à contacter lui-même les clients rencontrés dans les 14 derniers jours afin de les inviter à se placer en isolement volontaire.

## **Où puis-je trouver les communications en lien avec la COVID-19 ?**

La Chambre a créé [une page Web dédiée au public](#) qui sera alimentée au fur et à mesure des changements.

---

## **Coordonnées utiles**

Vous avez des questions ? Partagez-le avec nous ! Nous y répondrons par l'entremise de cette foire aux questions.

Courriel : [relationsclienteles@cnq.org](mailto:relationsclienteles@cnq.org)

Téléphone : 1-800-NOTAIRE