

Commission de l'agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles

Projet de Loi no 35 - Loi visant à moderniser certaines règles **relatives à la publicité foncière** et à favoriser la diffusion de l'information géospatiale

Mercredi 15 septembre 2020 à 15h30

Consultation de la Chambre des notaires

Allocution de Maître Hélène Potvin, Présidente

(La version lue fait foi)

Bonjour à tous,

D'abord permettez-moi de me présenter et de vous présenter la personne qui m'accompagne :

- **Me Raphaël AMABILI-RIVET**, notaire, attitré aux Relations institutionnelles à la Chambre des notaires. Il a piloté ce dossier et a assuré la rédaction du mémoire.

- **Moi-même, Me Hélène Potvin**, présidente de la Chambre des notaires du Québec depuis juin dernier.

PRÉSENTATION

Monsieur le Président,

Monsieur le Ministre,

Mesdames, Messieurs les Députés,

Au nom de la Chambre des notaires du Québec, je vous remercie de votre invitation à cette consultation particulière portant sur le projet de loi 35. Ce dernier vise notamment à compléter le processus d'informatisation du système de publicité foncière entrepris il y a près de deux décennies. **La Chambre se doit de saluer toute initiative visant à moderniser et actualiser les règles actuelles afin de les harmoniser avec la nouvelle réalité technologique.**

POSITION DE LA CHAMBRE

La Chambre appuie et accueille donc favorablement cette pièce législative. Bonification

des services en ligne, amélioration des délais d'inscription et transmission des réquisitions d'inscription uniquement via un moyen technologique. Il ne s'agit là que de quelques-unes des mesures qui sont avantageusement proposées par le PL 35.

Comme vous le constaterez à la lecture de notre mémoire, l'intervention de la Chambre est basée sur **l'expérience des notaires en matière immobilière.**

Les notaires s'assurent au quotidien que les titres publiés au registre foncier sont exempts d'erreurs ou de vices. Ils garantissent la sécurité des titres fonciers, notamment par l'examen des actes et des informations publiées à ce registre.

Les commentaires qui se trouvent dans notre mémoire ont donc été écrits selon cette perspective.

REMARQUES PRÉLIMINAIRES

Avant de présenter les grands axes de notre mémoire et nos principales recommandations, **vous me**

permettez de débiter cet exposé en ouvrant une « grande parenthèse » pour vous dire que les notaires ont toujours été prêts à répondre aux besoins de la population et de l'État, notamment en matière technologique.

L'informatisation complète du registre foncier, tel que proposé par le PL 35 ne fait pas exception à la règle.

Plus de 90 % des notaires utilisent un logiciel de gestion d'étude qui leur permet déjà de publier électroniquement les actes au registre. La mesure proposée par le PL 35 visant à rendre obligatoire la présentation de réquisition d'inscription sur un support technologique s'inscrit donc dans cette lignée.

D'autant plus que la **profession notariale est elle-même en train d'entreprendre son propre virage numérique au bénéfice du citoyen.** Depuis le début de l'état d'urgence sanitaire, une mesure temporaire et exceptionnelle est venue autoriser les notaires à recevoir les actes notariés sur un support technologique. Nous travaillons activement à rendre cette mesure permanente. À cet égard, on peut dire

qu'informatisation du registre foncier et informatisation de la profession notariale vont de pair !

▬

CAVIARDAGE

Cela étant dit, revenons à notre mémoire. La majeure partie porte sur le moyen proposé par le PL 35 pour préserver les renseignements personnels et sensibles qui se trouvent au registre foncier.

On parle ici du **caviardage**, une mesure proposée par le projet de loi. De façon plus précise, il s'agit de la possibilité pour l'officier de la publicité des droits de caviarder **toute mention à un acte du registre foncier pouvant porter atteinte à l'intégrité physique ou psychique d'une personne.**

Évidemment, **nous reconnaissons et saluons l'importance que le PL 35 accorde à la protection de ces renseignements.** À l'ère où la technologie est omniprésente au sein de notre société.

Cependant, le caviardage d'information suppose **l'apposition de marques permanentes** sur un document afin de rendre certaines informations illisibles. On s'interroge dans notre mémoire sur les **conséquences qu'aura ce geste** à certains égards.

D'abord, **on se questionne sur les impacts de cette mesure sur la valeur des documents publiés au registre foncier.** Caviarder un document porte nécessairement atteinte à son intégrité. On sait pourtant que l'intégrité d'un document doit être assurée afin qu'il conserve une certaine valeur, notamment pour que **son contenu fasse foi auprès des personnes qui consultent le registre** (2941 C.c.Q). Il s'agit là de la **mission principale** du registre foncier.

Ensuite, **on s'interroge sur les répercussions que cette mesure entrainera sur le notaire examinateur de titres et sur les services qu'il offre au public.** Ce dernier, rappelons-le, doit consulter l'ensemble des actes et transactions qui concernent un immeuble afin d'assurer :

- (1) la sécurité juridique de la transaction ;
- (2) le respect de l'ensemble des règles de droit.

Comment pourra-t-il réaliser un tel exercice si certains renseignements ne lui sont plus accessibles ?

Enfin, le registre foncier est généralement reconnu comme étant **un registre public**. À ce titre, le Code civil du Québec prévoit **l'obligation**, pour le vendeur d'un immeuble, de remettre à l'acheteur les titres de propriété qu'il possède (1719 C.c.Q.). Puisqu'ils sont publiés au registre foncier, ces titres sont donc, à l'heure actuelle, reconnus comme étant de **nature publique**.

On se demande si le fait de caviarder certains renseignements au registre foncier **changera le statut public de ces titres et des renseignements qui y apparaissent**.

Le cas échéant, il est fort à parier que cela modulera l'obligation de remise des titres de propriété du vendeur à l'acquéreur. Cela aura peut-être également une incidence sur la pratique du notaire qui émet des

copies certifiées conformes de certains titres de propriétés immobilières (484 C.p.c.).

Il faut comprendre ici que **ces interrogations ne se veulent pas être une critique du projet de loi**. Il s'agit plutôt des principaux éléments qui ont :

- (1) animé la réflexion ;
- (2) guidé la rédaction de notre mémoire ;
- (3) mené à proposer ces quelques bonifications issues de notre mémoire que je vous présente brièvement.

SUR LE MOYEN RETENU

→ D'abord, nous croyons que **le législateur devrait privilégier une autre mesure que le caviardage qui se veut être plus « mécanique » que « technologique »**. Il aurait en effet semblé plus approprié que le PL 35 propose **un moyen ou un procédé technologique** destiné à limiter la diffusion de renseignements sensibles au registre foncier, **sans pour autant altérer de façon définitive** les documents et porter atteinte à leur intégrité.

→ Ensuite, nous croyons qu'une telle mesure devrait **être prise en harmonie avec les autres registres et banques de données publiques de l'État.**

En effet, la réalité de la protection des renseignements personnels à laquelle le registre foncier est confronté concerne tout autant les autres registres et banques de données publiques du gouvernement. **Au nom des utilisateurs de ces registres**, nous croyons qu'il y aurait lieu d'assurer une **uniformité** dans les divers moyens retenus afin d'assurer la protection des renseignements sensibles.

SUBJECTIVITÉ SUR L'APPLICATION DE CETTE MESURE

Comme je le mentionnais, le PL 35 prévoit que toute mention pouvant porter atteinte à l'intégrité physique ou psychique d'une personne pourrait être caviardée par l'officier de la publicité foncière, sur demande écrite d'une personne. **Selon nous, ces critères apparaissent relativement subjectifs.**

Le PL 35 reste en effet muet sur la façon dont on pourra déterminer s'il y a effectivement atteinte à cette intégrité. Quelqu'un pourrait-il prétendre que la divulgation du montant de son prêt dans l'acte d'hypothèque porte atteinte à son intégrité psychique ?

La Chambre considère essentiel d'objectiver et de circonscrire dans le *Règlement sur la publicité foncière* les critères permettant d'accueillir une demande de caviardage.

Il pourrait également être déterminé dans ce règlement que les **demandes de caviardage sont limitées à une série de renseignements** qu'il identifie. À l'inverse, le règlement pourrait également prévoir quels sont les renseignements **qui ne peuvent pas être caviardés, soit ceux qui sont utiles et nécessaires au bon fonctionnement du registre foncier.**

Il ne faudrait effectivement pas que les notaires et autres professionnels qui procèdent régulièrement à l'examen des titres immobiliers aient des difficultés à réaliser l'exercice. Il en va de la fiabilité des titres, de la

sécurité juridique des transactions et de la protection du public.

L'élaboration d'un tel règlement favoriserait la concertation de l'ensemble des acteurs du milieu.

À défaut, peut-être faudrait-il envisager un moyen qui permettrait à ces professionnels d'avoir accès aux renseignements visés.

DIFFICULTÉ DANS L'APPLICATION DE CETTE MESURE

Nous croyons également que **certaines règles qui sont actuellement en vigueur auraient mérité d'être revues** en conformité avec l'objectif de protection des renseignements. Notre mémoire comporte quelques exemples.

Permettez-moi d'illustrer mon propos de façon concrète avec **un exemple éloquent** :

→ Le Code civil prévoit qu'un **avis de changement de nom** doit être publié au registre foncier afin d'établir la concordance entre l'ancien et le nouveau nom (art. 3015 C.c.Q.). On sait pourtant

que le changement de nom d'une personne physique peut bien souvent être associé à un **changement au niveau de son identité de genre.**

→ Cette exigence du Code civil apparaît porter **une atteinte directe à l'intégrité psychique de cette personne** et plusieurs mentions de cet avis risquent d'être caviardées.

→ Nous croyons qu'il serait opportun de **revoir les règles de ce type dans leur application.** On leur superpose plutôt cette nouvelle mesure générale de caviardage qui risque de créer des problématiques d'application.

Nous en conviendrons tous : **la *publicité des droits* et la *protection des renseignements* sont des concepts qui par leur nature même s'opposent.** L'exercice auquel s'est prêté le législateur n'était pas facile. Nous espérons que les recommandations de notre mémoire pourront servir à bonifier le projet de loi 35 et alimenter la réflexion.

Nous demeurons disponibles à travailler étroitement avec tous les acteurs dans ce dossier. Soyez assuré,

monsieur le Ministre, de toute notre collaboration pour la suite de ce dossier.

Je vous remercie de votre attention.

*** FIN ***