

La signature électronique des promesses d'achat par les clients des courtiers

Depuis septembre 2013, les courtiers immobiliers qui le désirent peuvent obtenir la signature d'un contrat de courtage, d'une promesse d'achat et de ses annexes par un processus de signature électronique. Par conséquent, lorsque le document est dûment signé électroniquement par toutes les parties, il est par la suite acheminé par le courtier au notaire par courrier électronique afin que celui-ci puisse compléter la transaction.

Cette nouvelle façon de faire a soulevé plusieurs questions de la part des notaires. Le Comité consultatif en droit immobilier de la Chambre (ci-après le «Comité») a reçu le mandat d'émettre ses recommandations sur les enjeux liés à la signature électronique des clients des courtiers en immobilier sur les documents accessoires et les avant-contrats.

À cette fin, le Comité a rencontré l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (ci-après l'«OACIQ»), accompagné des trois fournisseurs de service de signature électronique. L'OACIQ a mis en place un cadre normatif afin de définir les exigences de qualité en vertu de la *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information*. Les systèmes recevant l'accréditation doivent répondre aux 3 critères suivants:

- Assurer l'intégrité du document technologique;
- Permettre de vérifier que l'information n'est pas altérée et qu'elle est maintenue dans son intégralité;
- Assurer que le support qui porte cette information procure la stabilité et la pérennité voulue.

À ce jour, trois firmes ont reçu l'accréditation de l'OACIQ quant à leur solution de signature électronique, soit e-SignLive, Authentisign et e-Z-Sign.

Le Comité est d'avis que le processus ainsi que les documents signés et envoyés électroniquement répondent aux critères de la *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information* et peuvent être considérés comme des originaux. Ainsi, le Comité considère que le notaire peut accepter la réception des formulaires signés électroniquement via une firme accréditée par l'OACIQ. Le notaire doit conserver les documents dans leur format d'origine, afin qu'ils ne subissent aucun changement de support ni transformation.

Toutefois, des vérifications préalables doivent être faites par le notaire afin de pouvoir utiliser les formulaires de façon sécuritaire:

1. Vérification que la firme émettrice du certificat d'authentification est accréditée par l'OACIQ;
2. Vérification des documents, des signatures et de leur validité à l'aide d'Acrobat Reader DC;
3. Obtention du certificat d'authentification pour chaque transaction, étant entendu que le courtier doit systématiquement inclure le certificat lors de l'envoi au notaire.

En mai prochain, l'OACIQ rendra disponible, sur son site internet, la liste des fournisseurs accrédités pour la solution de signature électronique. Dans l'éventualité où un autre fournisseur s'ajoutait à la liste présentement existante, nous verrons à vous en faire part.

Quant à la vérification de la validité d'une signature électronique, l'OACIQ a préparé un guide pratique adressé aux notaires vous indiquant, étape par étape, la procédure à suivre afin de vous assurer de la validité des signatures. Le guide a été conçu avec des captures d'écran qui vous permettront de bien repérer les endroits où vous devrez cliquer afin d'obtenir l'information pertinente. Vous trouverez le guide annexé au présent communiqué.

Quant à l'obtention du certificat d'authentification, vous devez vous assurer que le courtier immobilier vous l'a transmis avec la promesse d'achat lors de l'envoi des documents, à défaut de quoi, vous devrez lui demander de vous le faire parvenir.

Dans l'éventualité où vous auriez des questions additionnelles, n'hésitez pas à contacter le Centre d'expertise en droit notarial.