

Gestion des publications d'hypothèques immobilières en anglais à compter du 1^{er} septembre 2022

Le 1^{er} septembre prochain entrera en vigueur certaines dispositions de la *Loi sur la langue officielle et commune du Québec, le français* (2022, chapitre 14) qui modifient le Code civil du Québec pour rendre obligatoire la réquisition d'inscription exclusivement en français au registre foncier. Rappelons que selon l'article 2982 C.c.Q., la réquisition d'inscription se fait par (1) la présentation de l'acte lui-même, (2) un extrait authentique de l'acte, (3) un sommaire qui résume le document ou (4) un avis lorsque la loi le prévoit. Par conséquent, à compter de cette date, il ne sera plus possible de publier au long l'acte hypothécaire rédigé en anglais. Également, avec les modifications apportées au Code civil, le sommaire devra être accompagné, en plus de l'acte qu'il résume, d'une traduction vidimée en français de l'acte.

Garanties hypothécaires immobilières

La *Charte de la langue française* n'interdisant pas la signature d'une hypothèque rédigée en anglais, certaines institutions financières ajustent présentement leurs modèles anglais afin d'y ajouter quelques clauses en français à la fin de l'acte pour fins de publication. Cette façon de faire permettrait par la suite au notaire de rédiger un extrait authentique qui pourrait être déposé comme réquisition d'inscription. Bien que cette solution ne soit pas optimale, elle permet d'éviter d'avoir à obtenir une traduction vidimée de l'acte après sa signature.

Il se pourrait également que d'autres institutions financières privilégient un modèle d'hypothèque bilingue, c'est-à-dire qui comprend dans le même acte, toutes les dispositions de l'hypothèque en anglais suivies ensuite de toutes ces mêmes dispositions en français. Nous comprenons de cette option que le notaire devra rédiger l'acte dans sa totalité dans les deux langues pour ensuite en faire un extrait authentique de la totalité des clauses rédigées en français pour fins de publication. Il est certain que cette option oblige le notaire à consacrer beaucoup plus de temps à remplir ses obligations professionnelles sans compter une responsabilité accrue. La Chambre étudie présentement cette option et ses recommandations seront faites ultérieurement.

Vérifiez votre mandat !

Le notaire doit, à partir de maintenant, être très vigilant lorsqu'il reçoit un mandat pour la préparation d'une hypothèque immobilière. Il est important que le notaire vérifie si celui-ci comporte des instructions particulières pour la publication de l'acte par extrait authentique. Ainsi le notaire pourrait être mandaté pour ajouter une clause en français à son acte ou pour rédiger un acte bilingue. À noter que les nouveaux modèles pourraient ne pas encore être disponibles sur les différentes plateformes d'ici le 1^{er} septembre. Si l'institution financière n'a fait aucune modification à son modèle, ni insérer d'instructions particulières à ce sujet et que le client exige

la rédaction d'une hypothèque en anglais, le notaire devra alors, pour fins de publication, procéder par sommaire accompagné de l'acte au long en anglais et d'une traduction vidimée.

De plus, la Chambre tient à rappeler que le notaire est toujours en droit d'accepter ou de refuser un mandat. Le notaire pourrait aussi informer l'institution financière qu'il procédera autrement selon la circonstance et la complexité du dossier.

Autres actes

Finalement, ces modifications législatives quant à la publicité foncière s'appliquent également à tous les actes qui doivent faire l'objet d'une réquisition d'inscription au registre foncier. Par conséquent, le notaire devra prévoir avec son client qui exige la rédaction d'un acte en anglais, la meilleure option pour permettre sa publication. Consultez l'Espace notaire <https://www.cnq.org/espace-notaire/outils/langue-francaise-nouvelle-loi/> pour des informations supplémentaires.