

LA PUBLICITÉ DES DROITS À L'ÈRE D'INTERNET

François BROCHU

Volume 106, numéro 3, décembre 2004

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1045707ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1045707ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

BROCHU, F. (2004). LA PUBLICITÉ DES DROITS À L'ÈRE D'INTERNET. *Revue du notariat*, 106(3), 399–414. <https://doi.org/10.7202/1045707ar>

THÈME 2

Perspectives notariales et technologies de l'information

LA PUBLICITÉ DES DROITS À L'ÈRE D'INTERNET*

François BROCHU**

INTRODUCTION	401
1. Les avantages de l'informatisation des registres fonciers	401
1.1 L'informatisation facilite la consultation du registre foncier.	402
1.2 L'informatisation peut contribuer à consolider les effets de la publicité foncière	404
1.3 L'informatisation peut contribuer à accroître les effets de la publicité foncière	405
2. Les points sombres de l'informatisation des registres fonciers	408
2.1 L'absence d'amélioration des effets de la publicité foncière	409

* Ce texte est la synthèse d'une conférence prononcée à l'Université de Montréal le 8 octobre 2004 lors du colloque *L'impact des technologies de l'information sur l'évolution des principes juridiques*.

** Professeur agrégé, Faculté de droit, Université Laval.

2.2 L'inscription des actes à distance 411

2.3 La protection des renseignements personnels . . . 413

CONCLUSION 414

INTRODUCTION

Les registres fonciers de nombreux pays ont fait l'objet, ces dernières années, d'une conversion sur support informatique et deviennent progressivement accessibles à distance par l'intermédiaire d'ordinateurs connectés au réseau Internet. Nous examinerons quelques-unes des modifications qu'Internet est en train d'apporter au droit immobilier, particulièrement dans les provinces et les États qui sont dotés, comme le Québec, d'un système dit « d'enregistrement » par opposition à un système de type « Torrens ». Nous chercherons à identifier les raisons pour lesquelles l'informatisation des registres a, selon certains, contribué à l'amélioration de la publicité foncière alors qu'elle suscite, chez d'autres, des réactions mitigées.

1. Les avantages de l'informatisation des registres fonciers

La fonction première de la formalité publicitaire consiste habituellement à réduire le nombre de fraudes exercées par des personnes qui, en l'absence de système de publicité, pourraient faire croire à d'éventuels acquéreurs ou prêteurs qu'elles sont propriétaires d'un immeuble appartenant en réalité à autrui. La publicité obtenue grâce à la transcription des titres dans les registres conservés dans les bureaux d'enregistrement ne constitue pas, au Québec, aux États-Unis et en France, un mode de preuve de la validité des droits, contrairement à la situation qui prévaut dans les systèmes de type Torrens. Elle n'est qu'un moyen de régler les conflits susceptibles d'opposer les ayants cause d'un même auteur en accordant la préférence à celui qui a publié son titre le premier. En plus de faciliter la consultation du registre foncier (1.1), l'informatisation des bureaux de la publicité des droits peut être un moyen de consolider (1.2) ou même d'accroître les effets de la publicité foncière (1.3).

1.1 L'informatisation facilite la consultation du registre foncier

La consultation à distance des registres de la publicité des droits représente une façon de plus en plus populaire de profiter des avantages qu'offre Internet. Elle suppose la conversion, sur un support informatique, des registres qui étaient généralement tenus sur support papier.

L'instrument conçu pour répertorier les actes déposés dans les bureaux d'enregistrement a été, au Québec ainsi qu'aux États-Unis, un index des noms, c'est-à-dire un registre permettant de connaître le numéro d'inscription d'un acte à partir du nom des personnes qui y ont formalisé l'échange de leur consentement. L'utilisation de cet index est, encore aujourd'hui, largement répandue aux États-Unis¹ et dans les provinces maritimes² en dépit des inconvénients qui s'y rattachent³. Seul un tiers des comtés américains disposent d'index des immeubles⁴. Cela a incité les principales compagnies états-uniennes qui offrent de l'assurance titre à créer leurs propres registres (*title plants*) à partir des données qui proviennent des registres publics. Les compagnies d'assurance-titres ont adopté un système de classement qui s'appuie, comme c'est le cas depuis les années 1870 au Québec, sur des parcelles géographiques⁵. Les *title plants* permettent aux assureurs d'effectuer rapidement des recherches en vue de connaître les droits qui

1. Carl R. ERNST, *Indexing of Grantor/Grantee Names by Land Recording Offices*, Property Records Industry Joint Task Force, 2001, p. 3 et 34. Ce rapport peut être consulté à <<http://www.prijtf.org/Papers/indexfinal.htm>>.

2. Donald MCLAURIN LAMONT, « Land Registration Systems », dans *Survey Law in Canada*, Toronto, Carswell, 1989, p. 65.

3. John L. McCORMACK, « Recording, Registration, and Search of Title », dans David A. THOMAS (éd.), *Thompson on Real Property, second Thomas Edition*, vol. 11, Newark, LexisNexis, 2002, 87, p. 111 et 112.

4. Barry GOLDNER, « The Torrens System of Title Registration : A New Proposal for Effective Implementation », (1982) 29 *U.C.L.A. Law Review* 661, 672 et 673 ; John L. McCORMACK, « Recording, Registration, and Search of Title », dans David A. THOMAS (éd.), *Thompson on Real Property, second Thomas Edition*, vol. 11, Newark, LexisNexis, 2002, 87, p. 111 et 112.

5. John L. McCORMACK, « Title Insurance », dans David A. THOMAS (éd.), *Thompson on Real Property, second Thomas Edition*, vol. 11, Newark, LexisNexis, 2002, 223, p. 229 et 230 ; Dale A. WHITMAN, « Digital Recording of Real Estate Conveyances », (1999) 32 *John Marshall Law Review* 227, 230 ; Paul E. BASYE, « A Uniform Land Parcel Identifier – Its Potential for all our Land Records », (1972-73) 22 *Am. U. L. Rev.* 251, 272 ; Quintin JOHNSTONE, « Title Insurance », (1957) 66 *Yale Law Journal* 492, 507.

touchent un immeuble et d'évaluer le risque qu'une chaîne de titres ne soit pas bonne ou contienne des irrégularités.

L'informatisation de l'index des noms, généralisée aux États-Unis, a simplifié la consultation des registres publics⁶. Moins de 20 % de ces index peuvent toutefois être consultés dans Internet⁷. Ce n'est cependant qu'une question de temps avant qu'Internet opère une percée majeure dans le secteur de la publicité des droits immobiliers aux États-Unis. Les compagnies d'assurance-titres ont, en effet, investi des sommes considérables pour créer des index des immeubles informatisés à partir de données recueillies dans les bureaux de comtés qui ne disposent que d'index des noms. Dans le but de rentabiliser ces investissements, une course à la diffusion des données dans Internet est à prévoir entre, d'une part, les bureaux d'enregistrement publics et, d'autre part, les *title plants* des compagnies d'assurance-titres. Il en va, d'après certains, de l'avenir même des *title plants* que de réussir à devancer les efforts de diffusion dans Internet déployés par les officiers responsables des bureaux d'enregistrement publics⁸. Plusieurs sociétés, conscientes du potentiel de ce marché lucratif aux États-Unis et à l'étranger⁹, offrent des services clé en main de conversion et de mise en ligne de registres publics et de *title plants*¹⁰.

6. Martin B. COWAN, « Introducing Twentieth-Century Technology to Real Estate Recording Practices (Before the Twenty-First Century Arrives) », (1999) 28 *Real Estate Law Journal* 99, 101 ; John L. McCORMACK, « Recording, Registration, and Search of Title », dans David A. THOMAS (éd.), *Thompson on Real Property, second Thomas Edition*, vol. 11, Newark, LexisNexis, 2002, 87, p. 179.
7. Ce pourcentage, qui représente environ 554 des quelque 3 600 registres exploités par l'ensemble des comtés américains, a été calculé à partir de l'inventaire des sites Internet dressé par « NETR Real Estate Research and Information » disponible à <http://www.netronline.com/public_records.htm>. Il ne tient pas compte des comtés qui ont choisi de diffuser leurs registres dans un réseau privé (*Private local area network*) plutôt que dans Internet. C'est le cas, par exemple, du comté de Saint-Louis MN (<<http://www.co.st-louis.mn.us/recordersoffice/recordersoffice.htm>>).
8. Todd HARTLE, « Virtual Title Plants and Beyond », *TitleWeb*, juin 1998, disponible à <<http://www.mindspring.com/~thartle/part8.html>> ; Chuck BARNETT, « Title Plants and the Internet – Present and Future », (2000) 79 *TitleNews*, n° 1, janvier-février 2000, disponible à <http://www.alta.org/store/ttlenews/00/0001_02.htm>.
9. « Stewart Landata Division to Modernize Land Records for Romanian Government », (2002) 3 *Settlement Services Today*, mai 2002, p. 25 et <<http://www.stewart.com/page.jsp?pageID=158>>.
10. La liste suivante n'est pas exhaustive. « ACS Title Records Division » : <<http://www.titlerecords.com>> ; « Ultima Corporation » : <<http://www.ultima.com>> ; « Fountainhead » : <<http://www.titlesearch.com/>> ; « Data Trace » : (à suivre...)

Au Québec, l'informatisation et le déploiement du registre foncier dans Internet ont pris fin en décembre 2003¹¹. Ce travail a nécessité la numérisation d'environ 8 millions de pages d'index des immeubles et de 170 millions de pages d'actes. La numérisation des actes n'a couvert, pour l'instant, que la période de 1974 à aujourd'hui. Les actes publiés avant le 1^{er} janvier 1974 de même que les plans de cadastre antérieurs à la rénovation cadastrale demeurent archivés, sous forme papier, dans les bureaux de la publicité des droits. Les plans de cadastre rénovés sont, pour leur part, disponibles dans le site *Infolot* du ministère des Ressources naturelles, de la Faune et des Parcs¹².

1.2 L'informatisation peut contribuer à consolider les effets de la publicité foncière

Dans les départements français du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, le projet d'informatisation du livre foncier, qui découle de la loi n° 2002-306 du 4 mars 2002, assurera la pérennité d'un système de publicité foncière distinct de celui qui existe ailleurs en France¹³.

Le système de publicité foncière alsacien-mosellan constitue un compromis original entre les règles de droit allemand (l'Alsace et la Lorraine ont été annexées à l'Empire allemand en 1871 avant de retourner à la France en 1918) et les règles de droit français. Le livre foncier alsacien-mosellan fait, en effet, référence à des *droits* plutôt qu'à des *actes*. De plus, une présomption simple d'exactitude s'attache aux inscriptions du livre foncier en raison d'un examen préalable des actes par un « juge du livre foncier ». Le système de publicité foncière en vigueur dans les autres départements français ressemble, pour sa part, au système québécois. Il s'agit d'un sys-

(...suite)

<<http://www.edatatrace.com>> ; « Orbit » : <<http://www.oldrepublictitle.com/products/orbit.htm>> ; « SMS Title and Escros Software Solutions » : <<http://www.smscorp.com/sms/DMS.html>> ; « TitleSCAN » : <<http://www.titlescan.com>> ; « Landata Systems » : <<http://www.landatatitleoffice.com/>> ; « AtPac » : <<http://www.egovinc.com/home.htm>>.

11. Le registre foncier peut être consulté à l'adresse : <<http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca>>.

12. L'adresse du site *Infolot* est <<http://infolot.mrnfp.gouv.qc.ca/>>.

13. Éric SANDER, « Informatisation du livre foncier : aperçu des principales innovations de la loi du 4 mars 2002 », *Revue du droit local*, juin 2002, n° 35, p. 1 ; Éric SANDER, « L'informatisation du Livre foncier alsacien-mosellan », (1995) JCP, éd. N., n° 48, chr. 3556, p. 1667 ; Éric SANDER, « Publicité foncière informatisée : les avancées du décret d'application n° 2002-1426 du 3 décembre 2002 », (2003) JCP, éd. N., n° 36, chr. 1481, p. 1233.

tème d'inscription d'actes dépourvu de force probante. Il est moins performant que le système de publicité foncière alsacien-mosellan.

Les 8 millions de feuillets qui composent les 40 000 volumes du livre foncier alsacien-mosellan seront numérisés. Les informations qu'ils renferment seront ensuite saisies manuellement de manière à créer un livre foncier informatisé accessible à distance à compter de 2007. L'informatisation marque la reconnaissance de la valeur du système de publicité foncière en vigueur en Alsace-Moselle et assurera sa survie parallèlement au régime de publicité applicable ailleurs en France.

1.3 L'informatisation peut contribuer à accroître les effets de la publicité foncière

La province du Nouveau-Brunswick a entrepris une importante réforme de son système de publicité foncière. Au lieu de se contenter d'utiliser Internet pour faciliter la communication avec le registre foncier, le Nouveau-Brunswick a redéfini le rôle de la publicité foncière, qui était auparavant semblable à celui du système d'enregistrement québécois ou du système états-unien¹⁴, tout en faisant une large place aux nouvelles technologies de l'information. Le nouveau système d'« enregistrement des titres » du Nouveau-Brunswick¹⁵ prévoit, en effet, la délivrance, par la province, de « certificats de propriété enregistrée » (CPE) au terme d'une procédure de conversion qui a pour but, d'une part, d'éliminer le besoin de recourir subséquentement à des recherches historiques redondantes et, d'autre part, de permettre au gouvernement de garantir les titres¹⁶. La Nouvelle-Écosse est en train de suivre la même voie que le Nouveau-Brunswick¹⁷.

14. Ian P. WILLIAMSON et John D. MCLAUGHLIN, « A Review of the Recent New Brunswick Land Titles Act », (1985) 39 n° 2 *The Canadian Surveyor* été 1985, 109, 110.

15. *Loi sur l'enregistrement foncier*, L.N.-B. 1981, c. L-1.1, art. 1. Cette loi a été mise en application dans l'ensemble de la province du Nouveau-Brunswick le 19 mars 2001. L'article 1 dispose que la loi vise à doter la province du Nouveau-Brunswick d'un « système d'enregistrement des titres de biens-fonds ». Le mot « enregistrement » a donc été conservé pour désigner une réalité différente de celle qui existait avant la mise en application de cette loi. Il en est de même du mot « registration » dans la version anglaise qui parle d'un « system for the registration of the title to land ».

16. Pour des informations générales sur le régime des titres fonciers au Nouveau-Brunswick, voir : <<http://www.gnb.ca/snb/f/4000/4106f.htm>> et <<http://www.gnb.ca/snb/f/4000/4100f.htm>>. Contrairement à ce qu'indiquent ces sites, la loi prévoit que la conversion des titres n'est que facultative.

17. Au sujet du projet « Registry 2000 » de la Nouvelle-Écosse, consulter : *Land Registration Act*, S.N.S. 2001, c. 6 et <<http://www.gov.ns.ca/snsnr/property/registry/background.stm>>.

C'est le 1^{er} janvier 1984 qu'un projet pilote ayant pour but d'introduire le système Torrens au Nouveau-Brunswick fut lancé dans le comté d'Albert¹⁸. La *Loi sur l'enregistrement*¹⁹, en vigueur dans le reste de la province, prévoyait que le but de la formalité de publicité consistait à départager les ayants cause d'un même auteur²⁰, comme c'est d'ailleurs toujours le cas au Québec et dans la majorité des comtés des États-Unis. L'absence de cadastre combinée à un système de publicité dénué de force probante obligeait les praticiens à effectuer des examens de titres pour parvenir à obtenir un niveau de sécurité qui faisait défaut au « système d'enregistrement » néo-brunswickois. Après une période d'évaluation de près de trois ans, la *Loi sur l'enregistrement foncier*²¹, sur laquelle s'appuyait le projet pilote, fut conservée²² et ses dispositions commencèrent à s'appliquer, à partir du 23 octobre 2000, dans le comté de Gloucester²³. Le champ de la loi s'étendit ensuite à d'autres comtés, de manière progressive²⁴, jusqu'à ce que son application couvre la totalité de la province le 19 mars 2001²⁵. La mise en œuvre par étapes de la *Loi sur l'enregistrement foncier* a donc permis l'implantation graduelle d'un registre foncier informatisé destiné aux immeubles nouvellement convertis au système d'« enregistrement des titres ». Ce registre informatisé, que l'on peut consulter dans Internet²⁶ et dans lequel les avocats peuvent eux-mêmes inscrire des données à partir de leur propre ordi-

18. *Loi sur l'enregistrement foncier*, L.N.-B. 1981, c. L-1.1 ; *Règlement 83-130 (Règlement général – Loi sur l'enregistrement foncier)* ; Ian P. WILLIAMSON et John D. MCLAUGHLIN, « A Review of the Recent New Brunswick Land Titles Act », (1985) 39 n° 2 *The Canadian Surveyor*, 109, 114.

19. S.N.-B. 1973, c. R-6.

20. *Loi sur l'enregistrement*, S.N.-B. 1973, c. R-6, art. 19(1).

21. *Loi sur l'enregistrement foncier*, L.N.-B. 1981, c. L-1.1

22. James F. DOIG, *Report on Land Titles Pilot Project conducted within Albert County*, Land Registration and Information Service, août 1987, p. 41 et 58.

23. *Règlement du Nouveau-Brunswick 2000-50*, art. 3 (création de l'article 5(1.1) du *Règlement général – Loi sur l'enregistrement foncier*).

24. *Règlement du Nouveau-Brunswick 2000-50*, art. 3 ; *Règlement du Nouveau-Brunswick 2000-59*, art. 1.

25. *Règlement du Nouveau-Brunswick 2001-13*, art. 2.

26. Le registre peut être consulté à l'adresse <https://www.planet.snb.ca/PLANET/fr_index.html> (cliquer ensuite sur « Information sur les biens réels »). Le code d'accès nécessaire pour pouvoir consulter le registre n'est cependant octroyé que sur abonnement. Un guide de procédure, disponible à l'adresse <http://www.snb.ca/d_t/library/Guide_Procédure20juin.pdf>, permet néanmoins, à défaut d'abonnement, de comprendre la structure et le mode de fonctionnement du registre.

nateur²⁷, coexiste avec les anciens registres prévus à la *Loi sur l'enregistrement*²⁸. Les registres autrefois tenus sur support papier demeureront en vigueur jusqu'à ce que tous les immeubles aient été convertis au régime des titres fonciers²⁹. Quant au registre informatisé, il permet dorénavant de connaître, en un clin d'œil et avec une garantie d'exactitude fournie par la province³⁰, le nom des « détenteurs d'un intérêt sur [une] parcelle »³¹. Il donne également l'opportunité de consulter les plans cadastraux et les documents qui se rapportent à un immeuble.

C'est habituellement au moment où un propriétaire vend ou consent une hypothèque sur un immeuble que se déroule l'opération de conversion destinée à assurer le passage vers le nouveau système de publicité de type Torrens. Cette conversion est toutefois facultative et nécessite la signature d'un formulaire de « demande de premier enregistrement de titre » par le propriétaire ou son représentant³². Pour être en mesure de compléter la demande de premier enregistrement, l'avocat qui a obtenu le mandat de préparer l'acte de vente ou d'hypothèque doit procéder à un ultime examen des titres qui lui permettra, notamment, d'identifier les charges qui grèvent la propriété et de signer un formulaire de « certificat de titre »³³. L'examen doit couvrir une période minimale de quarante ans et respecter les normes de pratique immobilière

27. *Entente cadre refondue entre le Barreau du Nouveau-Brunswick et Services Nouveau-Brunswick*, 9 novembre 1999, art. 6.2(a) : « Les parties conviennent de coopérer à la mise en œuvre de modalités qui feront en sorte que seuls les membres éligibles [du Barreau] [...] pourront [...] enregistrer des actes par voie électronique ».

28. S.N.-B. 1973, c. R-6.

29. Cela devrait se produire d'ici 2008 d'après les prévisions de Services Nouveau-Brunswick. Le fait que la conversion des immeubles au nouveau système de publicité ne soit que facultative risque, cependant, d'entraîner des retards par rapport à ces prévisions.

30. En cas d'erreur, le titulaire d'un droit inscrit sur le registre conserve son titre tandis que la victime est dédommagée par le fonds d'indemnisation administré par la province.

31. Par exemple, le propriétaire ou le titulaire d'une servitude.

32. *Loi sur l'enregistrement foncier*, L.N.-B. 1981, c. L-1.1, art. 11(1) ; le formulaire est prescrit par le *Règlement du Nouveau-Brunswick 83-130* tel que modifié par le *Règlement du Nouveau-Brunswick 2000-37*, annexe A (formule 1) et peut être consulté à l'adresse <<http://www.canlii.org/nb/regl/rcnb/20030127/regl.dun.-b.83-130/tout.html>>.

33. Le modèle est prescrit par le *Règlement du Nouveau-Brunswick 83-130* tel que modifié par le *Règlement du Nouveau-Brunswick 2000-37*, annexe A (formule 3). Il est disponible à l'adresse <<http://www.canlii.org/nb/regl/rcnb/20030127/regl.dun.-b.83-130/tout.html>>.

adoptées par le conseil du Barreau du Nouveau-Brunswick³⁴. La demande de premier enregistrement, à laquelle sont joints le certificat de titre ainsi qu'une déclaration assermentée du propriétaire³⁵, est ensuite présentée au registrateur³⁶. Elle donne lieu à l'émission d'un « certificat de propriété enregistrée »³⁷ dont l'exactitude est garantie par la province³⁸ et sur lequel les avocats peuvent se fier lors de tout transfert subséquent. C'est donc autour de la procédure de conversion que s'organise la transformation du registre foncier du Nouveau-Brunswick. En l'absence de conversion, Internet ne serait d'aucun secours pour fournir aux praticiens du droit immobilier une liste des « charges » qui touchent un immeuble et pour mettre un terme aux examens de titres rétrospectifs.

2. Les points sombres de l'informatisation des registres fonciers

Il est vrai qu'Internet rend possible la consultation à distance du registre foncier et des titres de propriété tout en réduisant

-
34. Ces normes sont disponibles à <<http://www.lawsociety-barreau.nb.ca/documents/real-property-standards.pdf>>. La préface des normes de pratique immobilière indique qu'elles sont « conçues comme une méthode commune et reconnue par laquelle le praticien compétent recherche les titres tout en minimisant les risques que cette opération comporte. Tout les membres du Barreau du Nouveau-Brunswick qui établissent des certificats de titre sont tenus de s'y conformer, leur défaut à cet égard pouvant équivaloir à de la négligence. »
35. La déclaration du propriétaire, dont on retrouve un modèle dans le *Règlement du Nouveau-Brunswick 2000-37* (annexe A, formule 2), doit notamment indiquer qu'aucune charge ou servitude autre que celles mentionnées dans la demande ne grève, à sa connaissance, le titre du bien-fonds.
36. *Loi sur l'enregistrement foncier*, L.N.-B. 1981, c. L-1.1, art. 11(2).
37. *Loi sur l'enregistrement foncier*, L.N.-B. 1981, c. L-1.1, art. 63 ; un modèle est prescrit par le *Règlement du Nouveau-Brunswick 2000-37*, annexe A (formule 47) ; la présentation de la « demande de premier enregistrement de titre » est gratuite mais le nouveau propriétaire doit défrayer les honoraires de l'avocat à qui il a confié le mandat de préparer le « certificat de titre ». Cela représente une dépense moyenne de 650 \$. L'enregistrement de chaque transfert subséquent d'un immeuble se fait à l'aide d'un formulaire (*Règlement du Nouveau-Brunswick 2000-37*, annexe A, formule 13) et nécessite le paiement de droits de 55 \$ en plus des honoraires professionnels de l'avocat qui procède à la préparation de l'acte de vente. De ce montant, 5 \$ sont versés au fonds d'indemnisation. Au sujet de la tarification, voir : *Règlement du Nouveau-Brunswick 2000-38*, annexe B (art. 1, 2 et 6).
38. *Loi sur l'enregistrement foncier*, L.N.-B. 1981, c. L-1.1, art. 63(3). La responsabilité professionnelle de l'avocat qui a certifié le titre est limitée à dix ans, période au terme de laquelle l'organisme qui gère le fonds d'indemnisation ne peut exercer de recours contre lui : *Loi sur l'enregistrement foncier*, L.N.-B. 1981, c. L-1.1, art. 76 et 76.01 et *Entente cadre refondue entre le Barreau du Nouveau-Brunswick et Services Nouveau-Brunswick*, 9 novembre 1999, art. 3.

l'espace nécessaire pour archiver des documents qui n'existaient autrefois que sur support papier. Il est également vrai que la conception d'un registre compatible avec Internet est une opération créatrice d'emplois qui a pour avantage de favoriser le développement d'une expertise de pointe facilement exportable³⁹. En contrepartie, l'utilisation des technologies de l'information n'a pas répondu à toutes les attentes formulées par les praticiens du droit. Nous verrons que l'informatisation du registre foncier québécois n'a pas contribué à conférer une force probante plus grande aux inscriptions (2.1). Par ailleurs, l'inscription des actes à distance (2.2) et la question de la protection des renseignements personnels (2.3) constituent des sujets de préoccupation.

2.1 L'absence d'amélioration des effets de la publicité foncière

Le *Code civil du Québec*, adopté en 1991, envisageait non seulement une informatisation du registre foncier mais également l'attribution d'une force probante importante aux droits publiés. En pratique, les règles nouvelles devaient avoir pour conséquence de rendre inutiles, à moyen terme, les examens de titres qui précédaient chaque transfert de droit portant sur un immeuble. Les dispositions novatrices introduites dans le Code civil furent cependant abrogées en octobre 2001⁴⁰ en raison de problèmes anticipés de conversion⁴¹.

39. SOMMET SUR L'ÉCONOMIE ET L'EMPLOI, « La relance de l'emploi au Québec : agir dans la compétitivité et la solidarité », Rapport du Groupe de travail sur l'entreprise et l'emploi (présidé par Jean Coutu), Montréal, octobre 1996, p. 31 à 33 (projet GAIA).

40. *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, L.Q. 2000, c. 42.

41. Le passage d'un « système d'enregistrement » à un système de type Torrens a toujours été perçu comme un casse-tête juridico-financier qui a empêché de conduire à une réforme sérieuse de la publicité foncière, que ce soit au Québec ou aux États-Unis. Alors que les compagnies d'assurance-titre exercent, depuis longtemps, un puissant lobby anti-Torrens chez nos voisins du Sud (Dale A. WHITMAN, « Digital Recording of Real Estate Conveyances », (1999) 32 *John Marshall Law Review* 227, 232), elles n'ont joué aucun rôle significatif au Québec en raison de leur présence très discrète. C'est plutôt la question de la prise en charge des coûts relatifs à la conversion des titres de propriété et les difficultés liées à la responsabilité professionnelle qui ont posé problème. Voir notamment : François BROCHU, « Les nouveaux effets de la publicité foncière : du rêve à la réalité ? », (1999) 40 *C. de D.* 267, 316 à 321 ; François BROCHU, « L'informatisation de la publicité foncière », (2001) 2 *C.P. du N.* 113, 121 à 126 ; Denys-Claude LAMONTAGNE, *La publicité des droits*, 3^e éd., Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2001, p. 124 et *Rapport du groupe de travail sur la publicité foncière* (présidé par Jacques Auger), 3 décembre 1996.

Seul le projet d'informatisation fut conservé⁴². En d'autres mots, le Québec a choisi de délaissier la réforme des effets juridiques de la publicité foncière pour ne consacrer ses ressources⁴³ qu'aux aspects technologiques annoncés en 1991, c'est-à-dire l'inscription et la consultation des actes par voie électronique⁴⁴.

En abandonnant la réforme juridique de son système de publicité foncière, le Québec s'est satisfait d'une réforme purement technologique dont le résultat est décevant. La possibilité de pouvoir consulter et transmettre des « actes » par Internet ne constitue pas un service à valeur fortement ajoutée comme l'aurait été, en contrepartie, l'instauration d'un système d'inscription de « droits » destiné à remplacer notre système de publicité documentaire. Au lieu de miser sur l'extraordinaire capacité d'emmagasinage de données qu'offrent les nouvelles technologies, n'aurait-il pas été préférable de privilégier une autre des qualités que l'on attend du cybermonde, c'est-à-dire la rapidité ? En conservant des mécanismes de vérification qui exigent qu'on leur consacre beaucoup de temps, comme c'est le cas des examens de titres hérités de la pratique du XIX^e siècle, on maintient une structure peu performante. Les recherches de titres sont souvent longues et difficiles en raison du fait qu'un feuillet de l'index des immeubles contient fréquemment des références à des actes touchant plusieurs parties distinctes d'un même lot, ce qui force les juristes à démêler des chaînes de titres enchevêtrées avant de pouvoir analyser les titres pertinents⁴⁵. L'utilisation que l'on fait d'Internet représente une solution à la fois inadaptée et contraire à la conception de l'espace-temps à laquelle nous fait rêver le numérique.

42. Assemblée nationale, *Journal des débats*, 1^{re} session, 36^e législature, 17 mai 2000, n^o 108, p. 5965.

43. Le budget de la réforme de la publicité foncière est de 90 millions de dollars ; Assemblée nationale, *Journal des débats*, 1^{re} session, 36^e législature, Commission permanente des institutions, 2 juin 2000, n^o 82, p. 65 et 66 ; le financement de la réforme repose sur un rajustement à la hausse du tarif applicable à la consultation et à l'inscription des droits. La politique tarifaire a été conçue pour encourager le public à consulter les registres à partir d'ordinateurs personnels plutôt qu'à l'aide de ceux disponibles dans les 73 bureaux de la publicité des droits.

44. Gilles HARVEY, « La réforme de la publicité foncière », [2000] 1 *C.P. du N.* 3 ; Michèle GAGNON, « Registre foncier informatisé : pour faciliter le travail de tous les clients », *Géomatique*, vol. 26, n^o 5, février 2000, p. 6.

45. La rénovation cadastrale vise à attribuer un numéro de lot distinct à chacune des parties de lot morcelées sans plan depuis 100 ans, mais n'apporte aucune solution au problème des fiches immobilières dans lesquelles apparaissent plusieurs chaînes de titres entrecroisées.

La valeur ajoutée par l'informatisation et la diffusion des registres dans Internet, quoiqu'elle puisse être appréciable, n'a pas vraiment révolutionné la pratique québécoise du droit, contrairement à ce qui se produit actuellement au Nouveau-Brunswick et en Nouvelle-Écosse. Il en est de même aux États-Unis. Les investissements consentis pour adapter le système d'enregistrement, en vigueur dans les comtés américains, à la technologie Internet conduisent, sur le plan de la garantie qui se rattache aux titres de propriété enregistrés, à des effets nuls. Les « aspects techniques » du travail des juristes seront certainement facilités par un nombre croissant de registres accessibles à distance dont plusieurs offriront de nouveaux critères de recherche permettant de remonter plus rapidement une chaîne de titres. Du fait de l'absence de force probante octroyée aux inscriptions de ces registres, ni le travail d'analyse juridique des spécialistes du droit immobilier ni leur responsabilité professionnelle ne seront, en revanche, modifiés à la suite de l'introduction d'Internet.

2.2 L'inscription des actes à distance

En plus de faciliter l'accès aux données, il arrive qu'Internet soit utilisé pour la transmission de documents que l'on souhaite voir inscrire dans le registre foncier⁴⁶. Ce nouveau mode de communication avec les registres, qui relevait de la science fiction il y a à peine quelques décennies, contribue à transformer la pratique du droit d'une manière toutefois moins importante qu'on aurait pu le penser ou l'espérer.

46. Pour un aperçu de la situation dans les provinces canadiennes, voir : E. RAYMER, « Virtual Real Estate », *National*, mars 2003, p. 45-49 ; P. KULIG, « The virtual landscape : electronic search & registration », *National*, mai 1999, p. 21-23 ; ANONYME, « Coming soon to a PC near you : Electronic document registration of land titles », *Canadian Banker*, nov/dec 1999, vol. 106, n° 6, p. 8-9 ; G. BLACKWELL, « Electronic Registration », *Canadian Lawyer*, février 1998, vol. 22, n° 2, p. 29-30 ; J.P.M. MCAVITY, « Land Title Amendment Act, 1999 : An Introduction to Electronic Filing », (2000) 58 *The Advocate* 379 ; P. MENDES, « Accessing Registry Information from the Comfort of Your Computer », *The Scrivener*, vol. 8, n° 3, septembre 1999 ; A. LEVINSOHN, « Saskatchewan Implements New Land Title System », *GeoWorld*, août 1999, p. 28 ; G. BLACKWELL, « Teraview : Ontario's New Searchable Electronic Land Registry », *Canadian Lawyer*, janvier 1997, vol. 21, n° 1, p. 32-34. Pour une démonstration du système ontarien de consultation et d'inscription des actes à distance, voir <http://www.teraview.ca :82/training/demo/dswmedia/11_demo_SearchPropertyMapping.dcr>.

Contrairement à la situation qui prévaut actuellement dans la presque totalité des comtés états-uniens⁴⁷, les réquisitions d'inscription peuvent, au Québec, être acheminées en toute sécurité au registre foncier par voie électronique. Les modalités de transfert, prévues au *Règlement sur la publicité foncière*⁴⁸ sont toutefois complexes et n'ont pas encore atteint les taux d'adhésion anticipés⁴⁹.

La transmission de documents par voie électronique nécessite l'acquisition d'un logiciel destiné à communiquer en toute sécurité avec le registre foncier⁵⁰ de même que l'utilisation de clés et de certificats de signature et de chiffrement émis par la Chambre des notaires du Québec qui agit comme autorité publique de certification⁵¹. La procédure d'inscription se déroule en plusieurs étapes. Tout d'abord, les praticiens du droit préparent leurs actes de vente et d'hypothèque à partir d'un logiciel de traitement de texte (Microsoft Word). Ils recueillent ensuite la signature de leurs clients sur la version papier du document qu'ils conservent dans leur greffe. L'opération suivante consiste à convertir la copie du contrat, créé en format Word, en format XML à l'aide d'un logiciel⁵² dont la convivialité reste à améliorer⁵³. En plus de permettre la transmission de

47. *Supra*, section 2.1 ; Dale A. WHITMAN, « Digital Recording of Real Estate Conveyances », (1999) 32 *John Marshall Law Review* 227, 236.

48. (2001) 133 G.O. II 6345, disponible à <http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/fr/publications/Reglement_pub_fonc.pdf>.

49. Au début de l'automne 2004, environ 16 % de tous les documents présentés à des fins d'inscription l'ont été par Internet. Voir : Serge LÉVESQUE, « Reprise des interventions en milieu notarial pour l'inscription à distance », *Entracte*, vol. 13, n° 2, 15 décembre 2004, p. 11.

50. Il s'agit du logiciel Entrust Entelligence.

51. La Chambre des notaires est un prestataire de services de certification agréé par le Conseil du trésor ; *Règlement sur la publicité foncière*, art. 83 et annexe intitulée « conditions minimales de délivrance et d'archivage de bclés et de certificats de signature et de chiffrement » ; *Loi sur les bureaux de la publicité des droits*, L.R.Q., c. B-9, art. 5.1 ; *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, L.Q. 2000, c. 42, art. 249 ; au sujet de l'infrastructure à clés publiques de la profession notariale, voir : <http://www.notarius.com/siteNotarius/signature_num/infrastructure.html>.

52. Au sujet des logiciels conçus pour répondre aux besoins du registre foncier, voir <<http://www.logicielsipp.qc.ca/sirf.html>>, <<http://www.filinformatique.com/>> ainsi que DIRECTION GÉNÉRALE DU REGISTRE FONCIER, *Transiger à distance avec le Registre foncier*, manuel d'instructions, ministère des Ressources naturelles, Québec, octobre 2001, p. 12 à 14 (disponible à <http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/fr/gen/pf_assistance.shtml>).

53. Martin BOURASSA, « L'informatisation du Registre foncier : une opération de 90 millions », *Les Affaires*, 20 avril 2002, p. 49.

textes au registre foncier⁵⁴, le logiciel aide les juristes à insérer des balises informatiques dans les documents préalablement à leur envoi. Ces balises rendent possible, par la suite, l'inscription automatique des actes dans les répertoires du registre foncier puisqu'elles codent les informations qui doivent y figurer (date, nom des parties, numéro de lot, etc.)⁵⁵.

Il demeure permis, au Québec, de continuer de requérir l'inscription d'actes sur support papier. Il suffit de les présenter au bureau de la publicité des droits établi pour la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble. Les actes sont alors numérisés par le personnel du bureau et acheminés à un centre d'opération où ils sont traités manuellement et inscrits dans le registre foncier. Les praticiens sont cependant encouragés à adopter le mode électronique de transmission de leurs actes.

2.3 La protection des renseignements personnels

La question de la compatibilité de la publicité foncière avec la protection de la vie privée ne date pas d'hier. Elle a donné lieu à de nombreux débats dès les premières tentatives d'implantation de bureaux de la publicité des droits au Québec à la fin du XVIII^e et au début du XIX^e siècle⁵⁶. La facilité avec laquelle les registres informatisés permettent d'obtenir des renseignements sur des biens et sur leurs propriétaires a contribué à relancer les discussions.

La publicité foncière est, par définition, une atteinte à la vie privée voulue par le législateur. Ce dernier dispose de moyens pour minimiser les risques de mauvaise utilisation des registres fonciers. Au Québec, l'article 3018 C.c.Q. interdit, par exemple, à quiconque d'effectuer des recherches au registre foncier à partir du

54. La transmission de documents sous forme d'images (formats .tif, .bmp, .gif ou .pdf) exigerait plus d'espace de stockage que le format XML et ne permettrait pas le traitement automatique des demandes. Elle n'a donc pas été retenue pour les réquisitions d'inscription que les juristes acheminent par Internet.

55. La solution retenue au Québec est conforme à celle privilégiée par le professeur Whitman lors du colloque « Choosing the Digital Future » qui s'est déroulé en octobre 2001 au Western New College of Law. La conférence du professeur Whitman, intitulée « Digital Recording of Real Estate Conveyances », peut être consultée à <<http://www.law.missouri.edu/whitmand/digital%20recording/recording.html>>.

56. Evelyn KOLISH, *Nationalismes et conflits de droits : le débat du droit privé au Québec (1760-1840)*, coll. « Cahiers du Québec – Histoire », Montréal, Hurtubise HMH, 1994, p. 273.

nom d'une personne. L'accès facile, grâce à Internet, aux rôles d'évaluation municipaux et aux annuaires téléphoniques permet cependant de recouper des données qui peuvent devenir le sésame grâce auquel le patrimoine immobilier d'un voisin n'aura plus de secret.

Soucieuse d'éviter des dérapages, l'Alsace-Moselle, qui permettait une consultation totalement libre du livre foncier papier, a prévu des contrôles sévères en ce qui concerne l'accès au livre foncier informatisé⁵⁷. La nature des renseignements qu'il sera possible d'obtenir du livre foncier dépendra du statut de la personne qui le consulte. Les professionnels de l'immobilier auront ainsi accès à l'ensemble des données alors que le grand public devra se contenter de données dites « essentielles »⁵⁸. La règle ne sera cependant pas facile à appliquer et devra être précisée dans la réglementation à venir.

CONCLUSION

Les attentes à l'égard d'Internet et des nouvelles technologies de l'information sont très grandes. La géomatisation⁵⁹ des organisations est d'ailleurs souvent présentée – et perçue – comme la solution de tous les maux. En réalité, ce n'est pas tant la disponibilité de moyens techniques que la volonté politique qui peut parvenir à doter une population d'un système de publicité foncière auquel seront rattachées des garanties de fiabilité et d'exactitude. Internet contribuera à transformer profondément la pratique du droit immobilier à la condition qu'on ne l'utilise pas, à l'instar de ce que fait le Québec, comme un vernis sur un système d'enregistrement plus que centenaire dont l'absence de force probante a été dénoncé par des générations de juristes.

57. Pierre KOENIG, « L'accès au livre foncier informatisé : une question à débattre », *Revue du droit local*, mars 2000, n° 29, p. 14 ; Jean-Luc VALLENS, « Publicité foncière et vie privée : les enjeux de l'informatisation », *Dalloz*, 2000, n° 24, p. 375.

58. Loi du 1^{er} juin 1924, art. 37, tel que modifié par l'article 3 de la loi n° 2002-306 du 4 mars 2002.

59. C'est-à-dire l'implantation de techniques reliées à l'acquisition, au stockage et à la diffusion de données qui se rapportent au territoire.