

## COMMERCE ÉLECTRONIQUE ET PRATIQUE NOTARIALE

Denise BROSSEAU

Volume 106, numéro 3, décembre 2004

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1045713ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1045713ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

BROSSEAU, D. (2004). COMMERCE ÉLECTRONIQUE ET PRATIQUE NOTARIALE. *Revue du notariat*, 106(3), 557–580. <https://doi.org/10.7202/1045713ar>

**THÈME 4**

**Droit commercial et  
technologies de l'information**

**COMMERCE ÉLECTRONIQUE  
ET PRATIQUE NOTARIALE**

**Denise BROSSEAU\***

ABRÉGÉ ADMINISTRATIF . . . . .	559
INTRODUCTION . . . . .	561
1. Portrait de la profession face aux réalités socio- économiques du Québec : 1960-2004. . . . .	563
1.1 L'analyse contextuelle (macroenvironnement) du notariat . . . . .	563
1.1.1 Le contexte démographique . . . . .	564
1.1.2 Le contexte social . . . . .	564
1.1.3 Le contexte économique . . . . .	565
1.1.4 Le contexte politique. . . . .	566
1.1.5 Le contexte technologique . . . . .	566

---

\* Notaire à Longueuil.

1.2	L'analyse structurelle (microenvironnement) du notariat . . . . .	567
1.2.1	Les barrières à l'entrée et à la mobilité . . . . .	567
1.2.1.1	Les barrières à l'entrée . . . . .	567
1.2.1.2	Les barrières à la mobilité . . . . .	567
1.2.2	Le pouvoir des fournisseurs . . . . .	568
1.2.3	Le pouvoir des acheteurs . . . . .	568
1.2.4	La proximité des substituts . . . . .	569
2.	Les opportunités et les menaces . . . . .	569
2.1	Les opportunités . . . . .	569
2.1.1	Le Plan d'intégration technologique . . . . .	569
2.1.2	La <i>Loi sur le notariat</i> . . . . .	570
2.2	Les menaces . . . . .	571
3.	Les stratégies souhaitables et réalisables prônant la valeur ajoutée du notaire dans le commerce électronique. . . . .	574
3.1	Un système d'information de gestion intégré des activités du notaire. . . . .	574
3.2	Des dispositions réglementaires relatives aux normes techniques . . . . .	575
3.3	Une « <i>Loi uniforme sur le notariat latin</i> » . . . . .	575
	Conclusion. . . . .	576
	Bibliographie . . . . .	578

## **ABRÉGÉ ADMINISTRATIF**

Depuis toujours, les notaires québécois ont su adapter leur pratique aux réalités socio-économiques du Québec.

L'avènement rapide des technologies de l'information des dernières décennies a littéralement bouleversé notre façon de faire des affaires. Cependant, même si ces technologies font maintenant partie intégrante de notre quotidien, l'émergence du commerce électronique repose principalement sur le degré de confiance que les intervenants accordent à l'intégrité et à la sécurité des systèmes utilisés.

Même si plusieurs travaux ont déjà été amorcés en ce sens, tant sur le plan local, national ou international, par certaines instances gouvernementales ou privées, le contexte électronique dans lequel nous évoluons présentement propose encore des défis importants à relever en matière d'organisation, de repérage, de transmission et de conservation des informations.

Le notariat québécois n'y échappe pas. Le notaire doit faire partie intégrante du commerce électronique en s'impliquant dans son développement, en tenant compte des réalités socio-économiques de son environnement, et en veillant à ce que l'homme maintienne son ascendant sur la machine, un ordinateur, qui, si perfectionné soit-il, n'en demeurera pas moins une machine. À titre d'officier public, et par les actes authentiques qu'il instrummente, le notaire doit permettre d'assurer le degré de sécurité juridique recherché dans le cadre des échanges commerciaux électroniques, que ce soit en termes de contenu qu'à l'égard de l'identité des interlocuteurs.

Le statut d'officier public du notaire, son devoir de conseil et les formalités entourant la réception d'un acte notarié sont tels que ce document fait preuve *prima facie* de son contenu. C'est l'acte authentique. Il permet ainsi à la fois de circonscrire et de préserver la convention des parties, d'assurer qu'elles y ont adhéré de manière libre et éclairée et d'en faire la preuve formelle.

L'acte notarié possède en outre des qualités particulières, à savoir : la pérennité, l'inaltérabilité, l'intangibilité et la lisibilité. Ces qualités doivent demeurer quel que soit le médium qui le supporte. La valeur juridique de l'acte notarié doit être identique sans égard au support utilisé, papier ou électronique. Or cette valeur dépend du maintien de l'intégrité de l'acte tout au long de son cycle de vie. Lors de sa production, l'acte notarié est considéré comme un objet à construire parce qu'il est, pour son auteur, un moyen de réaliser une activité ou de traduire une volonté quelconque dans un processus de travail.

Ainsi, le choix de normes juridiques et technologiques, permettant de satisfaire aux exigences particulières de l'acte notarié, devra se faire de façon rigoureuse de manière à ce que ce soit non pas le notariat qui s'adapte aux diverses technologies existantes mais qu'inversement les technologies s'adaptent aux exigences de la profession. L'acte notarié est authentique parce que le notaire a vérifié l'identité des parties, leur capacité à contracter, leur compréhension de la nature et de l'étendue des obligations stipulées ainsi que le caractère libre de leur consentement. Pour ce faire, le notariat québécois doit établir un protocole rigoureux établissant des normes strictes, encadrées par une législation adéquate, et aptes à recevoir une reconnaissance tant nationale qu'internationale.

En effet, dans le contexte de la mondialisation des marchés, il faut dépasser les seules limites du territoire national. C'est pourquoi la reconnaissance internationale des protocoles et des normes est essentielle à court et à moyen termes. À long terme, une « *Loi uniforme sur le notariat latin* », dont l'objectif serait de créer un cadre juridique global permettant la standardisation des actes notariés électroniques, est par ailleurs souhaitable afin de favoriser le commerce électronique transfrontalier. Ainsi, des parties étrangères impliquées dans une transaction électronique pourraient faire appel à des notaires latins qui, grâce à leur intervention respective, authentifieraient le contrat électronique de leur pays d'origine selon les règles établies conformément à la « *Loi uniforme sur le notariat latin* ».

Cette « *Loi uniforme sur le notariat latin* » aurait également le bénéfice de créer des alliances stratégiques permettant la promotion d'un commerce électronique sécurisé, et ce, à l'échelle mondiale, positionnant ainsi le notaire latin à titre de partenaire incontournable et attribuant à son intervention une valeur ajoutée appréciable.

## INTRODUCTION

Depuis toujours, les notaires québécois ont su adapter leur pratique aux réalités socio-économiques du Québec.

L'avènement rapide des technologies de l'information des dernières décennies a littéralement bouleversé notre façon de faire des affaires. Cependant, même si ces technologies font maintenant partie intégrante de notre quotidien, l'émergence du commerce électronique repose principalement sur le degré de confiance que les intervenants accordent à l'intégrité et à la sécurité des systèmes utilisés.

Même si plusieurs travaux ont déjà été amorcés en ce sens, tant sur le plan local<sup>1</sup>, national ou international, par certaines instances gouvernementales ou privées, le contexte électronique dans lequel nous évoluons présentement propose encore des défis importants à relever en matière d'organisation, de repérage, de transmission et de conservation des informations.

Pour assurer un développement adéquat du commerce électronique et pour qu'il puisse perdurer, il est essentiel d'appuyer ce développement sur des normes rigoureuses, juridiques et technologiques, qui seront élaborées ou appuyées par des personnes et des organismes compétents et bénéficiant d'une grande crédibilité. Ainsi, une approche multidisciplinaire et la mise en place de nouveaux processus de travail nous semblent essentielles. La mise en commun des compétences d'experts en informatique, de gestionnaires de l'information, de juristes en droit n'est pas, à notre sens, une perte de temps. Bien au contraire, cela permet de créer

---

1. Le législateur québécois, fort conscient de l'importance d'harmoniser les systèmes informatiques à certaines normes et standards techniques reconnus au plan national et international, a jugé essentiel dans la *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information* que cette notion fasse partie intégrante du texte de loi. Par. 63 (1) : Pour favoriser l'harmonisation, tant au plan national qu'international, des procédés, des systèmes, des normes et des standards techniques mis en place pour la réalisation des objets de la présente loi, un comité multidisciplinaire est constitué. À cette fin, le gouvernement, après consultation du Bureau de la normalisation du Québec, fait appel à des personnes provenant du milieu des affaires, de l'industrie des technologies de l'information et de la recherche scientifique et technique, à des personnes provenant des secteurs public, parapublic et municipal ainsi qu'à des personnes provenant des ordres professionnels, toutes ces personnes devant posséder une expertise relative au domaine des technologies de l'information [...].

## INTRODUCTION

Depuis toujours, les notaires québécois ont su adapter leur pratique aux réalités socio-économiques du Québec.

L'avènement rapide des technologies de l'information des dernières décennies a littéralement bouleversé notre façon de faire des affaires. Cependant, même si ces technologies font maintenant partie intégrante de notre quotidien, l'émergence du commerce électronique repose principalement sur le degré de confiance que les intervenants accordent à l'intégrité et à la sécurité des systèmes utilisés.

Même si plusieurs travaux ont déjà été amorcés en ce sens, tant sur le plan local<sup>1</sup>, national ou international, par certaines instances gouvernementales ou privées, le contexte électronique dans lequel nous évoluons présentement propose encore des défis importants à relever en matière d'organisation, de repérage, de transmission et de conservation des informations.

Pour assurer un développement adéquat du commerce électronique et pour qu'il puisse perdurer, il est essentiel d'appuyer ce développement sur des normes rigoureuses, juridiques et technologiques, qui seront élaborées ou appuyées par des personnes et des organismes compétents et bénéficiant d'une grande crédibilité. Ainsi, une approche multidisciplinaire et la mise en place de nouveaux processus de travail nous semblent essentielles. La mise en commun des compétences d'experts en informatique, de gestionnaires de l'information, de juristes en droit n'est pas, à notre sens, une perte de temps. Bien au contraire, cela permet de créer

---

1. Le législateur québécois, fort conscient de l'importance d'harmoniser les systèmes informatiques à certaines normes et standards techniques reconnus au plan national et international, a jugé essentiel dans la *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information* que cette notion fasse partie intégrante du texte de loi. Par. 63 (1) : Pour favoriser l'harmonisation, tant au plan national qu'international, des procédés, des systèmes, des normes et des standards techniques mis en place pour la réalisation des objets de la présente loi, un comité multidisciplinaire est constitué. À cette fin, le gouvernement, après consultation du Bureau de la normalisation du Québec, fait appel à des personnes provenant du milieu des affaires, de l'industrie des technologies de l'information et de la recherche scientifique et technique, à des personnes provenant des secteurs public, parapublic et municipal ainsi qu'à des personnes provenant des ordres professionnels, toutes ces personnes devant posséder une expertise relative au domaine des technologies de l'information [...].

une synergie propice à l'émergence d'idées novatrices tout en garantissant le respect des principes fondamentaux propres à chaque discipline. Une telle approche pourrait également permettre des gains de productivité appréciables.

Le notaire doit être un intervenant actif dans le développement du commerce électronique s'il veut par la suite en être un protagoniste. À titre d'officier public, et par les actes authentiques qu'il instrumente, le notaire pourra, pour peu que l'on conserve l'essence du notariat latin dans les nouveaux processus de travail, permettre d'assurer un haut degré de sécurité juridique dans le cadre des échanges commerciaux électroniques.

Le choix de normes juridiques et technologiques permettant de satisfaire aux exigences du notariat latin, particulièrement quant à l'acte notarié sur support informatique, devra se faire de façon rigoureuse de manière à ne pas faire de compromis qui iraient à l'encontre de la nature intrinsèque du notariat mais que les technologies soient adaptées et qu'elles servent les exigences de la profession. Les technologies ne sont, et elles doivent le demeurer, que des outils dans la création et la matérialisation de l'acte notarié. Seul le notaire peut recevoir un acte authentique, non pas seulement parce qu'il a vérifié l'identité des parties, mais parce qu'il s'est assuré de leur capacité respective et, surtout, parce qu'il s'est assuré que leur consentement a été donné de manière éclairée et sans contrainte.

Ainsi, afin de préserver son essence, le notariat devra imposer et s'imposer des normes rigoureuses et les régir au sein d'une législation adéquate.

Aussi, pour obtenir un positionnement optimal, les notaires doivent poursuivre les perspectives de développement de la profession déjà amorcées en matière de commerce électronique.

Dans ce contexte, l'analyse stratégique de l'environnement est essentielle pour identifier, comprendre et modeler les perspectives de développement de la profession et pour permettre d'évaluer les opportunités et les menaces qui peuvent se présenter en pareille matière.



## **1. Portrait de la profession face aux réalités socio-économiques du Québec : 1960-2004**

Depuis toujours, les notaires québécois ont su adapter leur pratique aux réalités socio-économiques du Québec.

Les années 1960-70 furent des années fastes pour la profession notariale, particulièrement dans le secteur de l'immobilier. Les notaires bénéficiaient d'un règlement sur la tarification, de lois fiscales beaucoup moins complexes qu'actuellement et surtout d'une effervescence de la construction domiciliaire leur permettant de gagner d'excellents revenus.

La conjoncture économique des années 1980 s'est traduite par une transformation radicale du comportement des investisseurs qui ont fui l'investissement immobilier au bénéfice de secteurs de placement où le notaire n'avait que rarement à intervenir. La rechute de l'économie en 1992, la forte fluctuation des taux d'intérêt et la montée du chômage ont également eu un impact négatif sur la profession.

Plus récemment, depuis le nouveau millénaire, le notariat connaît d'excellentes années en raison d'une reprise économique florissante et d'une épuration qui s'est faite, au cours de la dernière décennie, chez certains notaires exerçant en pratique privée.

Il faut ainsi constater que l'évolution du notariat, depuis le début des années 1960, est fonction autant de facteurs internes que de facteurs externes qui ont influencé la profession notariale et qui ont parfois déstabilisé la pratique traditionnelle, obligeant les notaires à s'adapter aux conditions changeantes de leur environnement.

### **1.1 L'analyse contextuelle (macroenvironnement) du notariat**

L'analyse contextuelle (macroenvironnement) permet de constater que le notaire est influencé par le contexte démographique, social, économique, politique, juridique et technologique.

### 1.1.1 *Le contexte démographique*

Le Québec a connu le plus haut taux de croissance annuel moyen de sa population au cours de la décennie 1960 : 2,6 %. Ce taux, qui a chuté à 1,4 % durant la décennie 1970, se maintient à 0,7 % depuis 1980.

L'évolution démographique au cours de cette période est caractérisée par trois phénomènes :

- La baisse de l'indice synthétique de fécondité ;
- L'espérance de vie grimpe à 72 ans pour les hommes et à 80 ans pour les femmes ;
- Un taux d'immigration net très faible.

Les effets combinés de cette évolution sont à la source de la transformation de la pyramide démographique du Québec :

- Vieillesse de la population ;
- Taux de croissance annuel moyen élevé de la population active jusqu'en 1990 ;
- Diversification ethnique.

### 1.1.2 *Le contexte social*

Au plan social, la société québécoise a connu depuis 1960 une mutation profonde de son organisation sociale et économique, voire radicale, sous l'impulsion de sa Révolution tranquille et d'un nouvel ordre économique. Les manifestations de cette mutation sont nombreuses. Les plus pertinentes touchent :

- La construction d'un État providence ;
- L'influence grandissante dans le système juridique du Québec de principes issus de la common law et du droit américain :
  - *Loi sur le divorce* ;

- Multiplication des tribunaux administratifs ;
  - Création de la Cour des petites créances ;
  - *Loi sur la protection du consommateur* ;
  - Création d'un régime d'assurance automobile fondé sur le concept du « no fault » ;
  - Etc.
- L'urbanisation et son étalement, phénomène accompagné de l'émergence de nouveaux modèles de propriété (copropriété divise, copropriété en temps partagé, société en commandite, etc.) ;
  - La réforme et l'expansion de la fiscalité ;
  - La diversification de l'immigration ;
  - La scolarisation des « Québécois de souche » ;
  - L'éclatement de la structure familiale traditionnelle ;
  - L'appauvrissement de la classe moyenne ;
  - La décroissance de la charge des actifs (rapport des personnes à charge par la population active).

### 1.1.3 *Le contexte économique*

Ces manifestations de la mutation profonde du Québec sont inextricablement liées au phénomène de la globalisation des économies. De nouveaux paradigmes du développement social et économique naissent et modèlent progressivement son organisation sociale et économique :

- Le développement du commerce international entraîne l'harmonisation fiscale ;
- L'harmonisation fiscale implique une redéfinition de la notion de la redistribution de la richesse nationale et les principes de droit qui incarnent la définition d'une société juste ;

- La mondialisation des marchés a pour effet de restreindre considérablement la marge de manœuvre des États pauvres et endettés ;
- L'ouverture des marchés intérieurs à la concurrence étrangère rend inéluctable l'amélioration de la productivité par les nouvelles technologies.

#### 1.1.4 *Le contexte politique*

Les nouveaux paradigmes qui animent la dynamique du Québec actuel mettent en évidence la transformation radicale du fonctionnement de son système de valeurs et de croyances, de sorte que les choix politiques touchant l'organisation sociale et économique sont maintenant dictés, entre autres, par les facteurs suivants :

- L'application de critères quantitatifs d'efficacité et d'efficience économique, par opposition à des critères qualitatifs de vie en société ;
- Des standards de références transculturels plutôt que locaux ;
- Un sentiment d'identité nationale en reconstruction ;
- La prédominance d'une vision du changement privilégiant les droits et libertés individuels.

#### 1.1.5 *Le contexte technologique*

L'invasion des technologies de l'information n'épargne pas la pratique notariale. L'utilisation d'Internet dans le commerce transforme de fond en comble les relations en favorisant la multiplication des transactions. Ces transformations sont le résultat de plusieurs facteurs :

- L'avance soutenue des technologies de l'information qui imposent de nouvelles façons de faire les choses ;
- La réduction des coûts d'exploitation pour les entreprises, gouvernements et institutions financières ;
- La population, de plus en plus informée, a recours aux technologies de l'information de façon accrue.

## **1.2 L'analyse structurelle (microenvironnement) du notariat**

Le notariat québécois doit poursuivre son envol afin de solidifier sa position dans le cadre du commerce électronique.

Pour y parvenir, il est impératif d'analyser également l'environnement concurrentiel de la profession (la structure de la profession, la structure de la concurrence, l'interdépendance et l'interaction des acteurs sur le marché, etc.) qui sert d'encadrement à la compréhension du comportement passé des décideurs et à la prédiction de leur comportement futur. Une telle analyse peut permettre de cibler les actions à prendre en matière de commerce électronique.

### *1.2.1 Les barrières à l'entrée et à la mobilité*

Ces facteurs comprennent des barrières réglementaires et économiques.

#### *1.2.1.1 Les barrières à l'entrée*

Les conditions d'accès à la profession ne constituent pas une barrière élevée à l'entrée. Cependant, le mode de pratique des avocats, davantage regroupés en grands cabinets, peut constituer une barrière économique et une concurrence pour les notaires qui, exerçant seuls ou en petits cabinets, peuvent plus difficilement se prévaloir d'avantages de coûts, ni offrir une large gamme de services à certains clients. Par contre, le « réseautage » et la création d'alliances stratégiques entre notaires, québécois et étrangers, peuvent permettre d'ajouter à l'expertise notariale et d'élargir le domaine des services offerts, tant localement qu'à l'échelle internationale.

#### *1.2.1.2 Les barrières à la mobilité*

La Chambre des notaires contrôle le champ de pratique réservé aux notaires, à certains égards le programme de formation professionnelle et de manière non équivoque les critères d'admission à l'Ordre. Elle peut donc décider d'intégrer à ce programme les modes de pratique et les outils nécessaires à la formation de ses membres en matière de commerce électronique.

### 1.2.2 *Le pouvoir des fournisseurs*

Le gouvernement, par le biais des programmes universitaires et des admissions aux facultés de droit, constitue un fournisseur important de nouveaux entrants. Le pouvoir de négociation et de positionnement en matière de commerce électronique des notaires est donc augmenté par l'orientation et le contenu des programmes de formation universitaire.

Aussi, possédant son propre réseau d'information grâce à l'Inforoute notariale, la Chambre des notaires peut fournir l'information pertinente à ses membres en pareille matière. De plus, le pouvoir de négociation des notaires est augmenté par le regroupement des achats d'équipements informatiques par l'intermédiaire de sa filiale Notarius. Cette initiative facilite la standardisation des normes technologiques nécessaires à l'expansion de la pratique relativement au commerce électronique.

### 1.2.3 *Le pouvoir des acheteurs*

Les particuliers, les entreprises et les institutions financières constituent les acheteurs de services juridiques. Les particuliers de classe moyenne sont plus informés et plus soucieux des honoraires professionnels qu'auparavant. Quant aux particuliers fortunés, s'ils sont aussi soucieux des honoraires, leurs besoins particuliers les ont quand même amenés à considérer également la qualité des services dispensés par les notaires. Les grandes entreprises et les institutions financières ont des besoins importants et possèdent un bon pouvoir de négociation. Elles ont récemment vécu des périodes de rationalisation importantes, les milieux financiers et l'actionnariat exigent des rendements toujours plus grands sur leurs actifs. Si elles sont disposées à payer les services d'un professionnel, elles veulent un service à valeur ajoutée importante tout en refusant d'accorder au fournisseur de service des marges bénéficiaires importantes. Les petites et moyennes entreprises sont un groupe d'acheteurs en croissance dont les besoins en services sont importants. Au surplus, elles subissent généralement moins de pression relatives au rendement des actifs et les relations qu'elles entretiennent avec leurs professionnels sont plus respectueuses d'une relative équité entre leur capacité de payer les exigences du professionnel en termes d'honoraires. Quant aux ministères, régies, commissions, administrations publiques locales

et sociétés d'État, ils ont tendance à internaliser la fonction juridique en employant des professionnels du droit, en majorité des avocats, et en créant leur propre direction des affaires juridiques.

#### *1.2.4 La proximité des substituts*

Pour certains services spécifiques, il existe des substituts aux notaires. Les autres professionnels du droit et certains consultants spécialisés, de même que les institutions financières, depuis la déréglementation du secteur, en sont. Par le biais de conseils, d'ouvrages, de brochures d'information et de contrats types dispensés ou gracieusement mis à la disposition du grand public, ces personnes et ces institutions peuvent être de féroces concurrents.

## **2. Les opportunités et les menaces**

À la suite des analyses contextuelle et structurelle, nous constatons qu'en matière de commerce électronique, les notaires doivent faire face à des compétiteurs qui, grâce à leur expertise, ont profité de l'émergence des technologies de l'information pour s'organiser, individuellement et collectivement, et se doter de moyens de surveillance et de contrôle adaptés à l'ère de l'information. L'utilisation d'Internet dans le commerce entre entreprises est en train de transformer de fond en comble leurs relations, en favorisant la multiplication des transactions. Plusieurs activités juridiques échappent ainsi aux notaires. Le grand réseau est appelé à connaître une évolution fulgurante dans un avenir rapproché avec la particularité que les clients émanent de tous les continents.

### **2.1 Les opportunités**

#### *2.1.1 Le Plan d'intégration technologique*

Le Plan d'intégration technologique, mis sur pied en 1996 à la Chambre des notaires du Québec, fonde l'assise de l'orientation stratégique de la profession. Ce plan a pour but d'améliorer le processus permettant la normalisation des échanges d'information entre les notaires et les principaux intervenants, et ce, grâce au développement d'outils et de moyens leur permettant de faire mieux, plus vite et à moindre coût, tout en offrant un service et des produits de qualité à leur clientèle.

Certes l'un des projets les plus ambitieux de l'histoire de la profession notariale, il comporte trois phases consécutives : phase I- la mise en place d'une infrastructure technologique nécessaire pour que les notaires puissent échanger des documents informatisés entre eux ; phase II- l'intégration aux opérations courantes permettant l'échange des documents informatisés avec leurs partenaires d'affaires (institutions financières, assureurs, municipalités, commissions scolaires, courtiers immobiliers, registres publics...), et phase III- l'ouverture au commerce électronique consistant à offrir au public de recourir aux services professionnels des notaires afin de sécuriser leurs transactions électroniques, juridiques et financières.

Les phases I et II de ce plan ont été réalisées et la phase III a débuté. Depuis 1998, les notaires québécois peuvent obtenir une signature électronique et l'utiliser pour certaines fonctions dans les limites prévues par la *Loi sur le notariat* et par sa réglementation.

En mai 1999, cette signature a permis aux notaires, en plus d'échanger entre eux des documents électroniques de façon sécurisée, de transmettre électroniquement à la Chambre des notaires les rapports déposés dans les Registres des testaments et des mandats en cas d'inaptitude. Actuellement, près de 50 % des inscriptions sont envoyées de façon électronique, et ce nombre augmente constamment.

Également, depuis juillet 1999, le gouvernement du Québec a choisi les notaires québécois afin d'agir comme Agent Vérificateur d'Identité (AVI). À ce titre, le notaire doit s'assurer de l'identité des personnes requérant une signature électronique, notamment pour procéder à la publication des droits personnels et réels mobiliers au RDPRM, à la publication de droits réels au Registre foncier, à l'immatriculation de véhicules automobiles et à l'exercice de la fonction de lobbyiste.

### 2.1.2 *La Loi sur le notariat*

Aussi, l'actualisation de la profession vers le commerce électronique passait inévitablement par l'adoption d'une nouvelle *Loi sur le notariat*. Le 23 novembre 2000, l'Assemblée nationale a donc adopté le projet de réforme de la loi dont le but était de doter notamment la profession notariale d'outils modernes lui permettant d'assurer son développement.



Depuis, les notaires québécois peuvent en principe recevoir leurs actes non plus seulement sur support papier mais également sur des supports qui font appel aux technologies de l'information.

Les principales dispositions relatives aux technologies de l'information concernent notamment la signature électronique officielle du notaire attribuée par le secrétaire de l'Ordre<sup>2</sup>, l'acte en minute ou en brevet et leurs annexes reçus et conservés sur tout support<sup>3</sup>, les copies ou extraits d'actes<sup>4</sup>, l'attestation de l'identité, de la qualité ou de la capacité d'une personne par le notaire<sup>5</sup>.

À notre sens, les caractéristiques de l'acte authentique confirment la valeur ajoutée du notaire à titre de partenaire incontournable en matière de commerce électronique. Le statut d'officier public du notaire, son devoir de conseil et les formalités entourant la réception d'un acte notarié sont tels que ce document fait preuve *prima facie* de son contenu. C'est l'acte authentique. Il permet ainsi à la fois de circonscrire et de préserver la convention des parties, d'assurer qu'elles y ont adhéré de manière libre et éclairée et d'en faire la preuve formelle. L'acte notarié possède en outre des qualités particulières, à savoir : la pérennité, l'inaltérabilité, l'intangibilité et la lisibilité.

## 2.2 Les menaces

L'acte notarié est un constat de l'expression de la volonté des parties qui y comparaissent, rédigé par un notaire, officier public dont les pouvoirs lui sont délégués par l'État. Le concept d'authenticité ne doit pas être différent selon que l'acte notarié est écrit sur support papier ou informatisé. Ainsi, les actes notariés doivent revêtir ces caractéristiques quel que soit le médium qui le supporte afin d'assurer la même valeur juridique.

Cette valeur juridique dépend du maintien de l'intégrité de l'acte tout au long de son cycle de vie, soit de sa création jusqu'à sa conservation, le tout en conformité notamment à la *Loi sur le notariat*, ses règlements et la *Loi concernant le cadre juridique des*

---

2. Cf. *Loi sur le notariat*, L.R.Q., c. N-3, art. 22.

3. *Ibid.*, art. 35, 39 et 57.

4. *Ibid.*, art. 85.

5. *Ibid.*, art. 17.

*technologies de l'information*. L'intégrité de la version électronique de l'acte notarié est donc tributaire de la rigueur des mesures opérationnelles qui devront être mises en place pour y parvenir.

Aussi, à notre sens, seule la présence du notaire, officier public, est garante de l'authenticité de l'acte. Seuls cette présence et l'exercice actif de son devoir de conseil peuvent lui permettre de vérifier à la fois l'identité et la capacité des parties signataires de même que cette présence lui permet de s'assurer que ces parties ont bien compris la teneur et l'étendue des droits et des obligations stipulées à l'acte. Or, chacun de ces éléments est essentiel à l'authenticité de l'acte notarié. Sans l'un ou l'autre, l'acte perd son caractère d'authenticité et devient semblable à l'acte sous seing privé. Ainsi, il nous semble difficile de concevoir que le consentement des parties puisse être recueilli à distance sans la présence physique d'un notaire. Si par des moyens biométriques il peut être possible de vérifier à distance l'identité d'une personne, encore que l'utilisation étendue de tels moyens ne fasse pas l'unanimité quant à sa légalité et risque d'entraîner de vifs débats, si la capacité d'une partie peut être vérifiée *a priori* en produisant les documents appropriés, le devoir de conseil du notaire, qui comprend l'obligation qui est sienne de s'assurer que la signature de l'acte se fait sans contrainte et qu'il y a corrélation entre la volonté des parties et le contenu de l'acte, ne peut certes pas s'effectuer à distance.

D'ailleurs, la *Loi sur le notariat* semble, par le libellé de son article 43, vouloir abonder en ce sens :

**Art. 43.** Le notaire doit, par tout moyen raisonnable, vérifier l'identité, la qualité et la capacité des parties à un acte notarié dont il reçoit la signature.

Lorsque, en application du deuxième alinéa de l'article 50, la signature de l'une des parties est reçue par un autre notaire que le notaire instrumentant, il appartient à cet autre notaire de vérifier l'identité, la qualité et la capacité de la partie concernée.

Cependant, le libellé de l'article 50 vient nous surprendre à la lecture d'une règle plutôt contradictoire :

**Art. 50.** L'acte notarié est clos par la signature des parties et des témoins requis suivant le cas, *en présence du notaire instrumentant et par la signature de ce dernier*, qui doit être apposée le même jour et au même lieu où la dernière des parties à signer l'a fait.

La signature de toute partie à un acte notarié peut être donnée en présence d'un autre notaire que le notaire instrumentant *pourvu que ce dernier reçoive la dernière signature* ;

[...]

Dans les limites et suivant les conditions prévues par règlement du Bureau, *la signature des parties et des témoins à un acte reçu sur un support autre que le papier peut être approuvée hors la présence du notaire et celui-ci n'est pas alors tenu de signer l'acte au même lieu où la dernière des parties à signer l'a fait.* (Nos italiques)

La *Loi sur le notariat* vient en contradiction avec les principes exposés aux termes de l'article 5 de la *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information* en permettant que des règles différentes s'appliquent à l'acte notarié, que ce dernier soit sur support papier ou informatisé, créant ainsi deux poids, deux mesures.

En conséquence, nous croyons que l'article 50 de la *Loi sur le notariat* énonce un principe illégal et que, de surcroît, une telle orientation est en contradiction directe avec les principes fondamentaux du notariat latin. De ce fait, son application mettrait en péril non seulement les actes qui seraient ainsi reçus mais également les assises mêmes du notariat.

Cette orientation traduit également une méconnaissance certaine de la performance des outils de sécurité informatique. À court ou moyen terme, une telle pratique ne pourrait mener qu'au désaveu du rôle du notaire au profit de la « machine » toute puissante. Le rôle du notaire à titre d'officier public, certificateur de l'identité, de la capacité et de la volonté des parties à l'acte de même que conseiller impartial de ces mêmes parties devrait être d'autant plus important dans un monde électronique que le consommateur moyen sera réticent à se fier à un système informatique dont il ne connaît et ne contrôle rien, sinon bien peu de chose.

Nous devons, à notre sens, considérer une modification législative ou reprendre la notion d'authenticité, qui semble avoir été abandonnée aux termes du paragraphe 50(3) de la *Loi sur le notariat*, et ce, dans les limites des règlements pris en application de son article 98. L'intégrité de la version électronique de l'acte notarié, de sa création jusqu'à sa conservation, est tributaire de la rigueur des mesures opérationnelles qui devront être mises en place pour y parvenir.

### **3. Les stratégies souhaitables et réalisables prônant la valeur ajoutée du notaire dans le commerce électronique**

#### **3.1 *Un système d'information de gestion intégré des activités du notaire***

Sans vouloir faire du notaire un spécialiste de chacun des secteurs du droit qui a une incidence sur sa pratique, il devrait être attentif aux nouveaux développements dans certains domaines s'il veut conserver, dans le monde juridique du commerce électronique, sa place dans des champs d'activité qu'il considère comme les siens.

Dans cette optique, les technologies de l'information ne permettront de développer de nouvelles compétences à forte valeur ajoutée en matière de commerce électronique qu'à la condition qu'il y ait une interconnexion en temps réel avec les activités concrètes des notaires (*i.e.* un système d'information de gestion intégré des activités du notaire), ce qui suppose :

- La standardisation de certains processus administratifs de la pratique notariale ;
- L'utilisation de la technologie comme nouvelle barrière à l'entrée de la pratique ;
- La construction de banques de données nécessaires à un savoir utile et exclusif aux notaires ;
- L'amélioration de la connaissance des activités des notaires en temps réel ;
- L'amélioration et l'intensification radicales du marketing de la profession :
  - Favoriser le changement au sein des notaires ;
  - Identifier les créneaux et les niches stratégiques ;
  - Améliorer la position concurrentielle des notaires ;

- Améliorer la capacité de la profession de s'adapter à l'évolution de son environnement ;
- Mesurer la satisfaction de la clientèle ;
- Valoriser les activités de la profession ;
- Faire valoir la valeur ajoutée de l'authenticité de l'acte notarié ;
- Faire valoir la valeur ajoutée du notariat latin dans les échanges commerciaux internationaux.

Rappelons que cette recherche d'un positionnement technologique optimal du notariat québécois s'inscrit dans la logique du développement de la phase III du Plan d'intégration technologique qui sera impossible à finaliser sans le partage, au sein de la profession, d'une vision à long terme centrée sur la compréhension des enjeux stratégiques liés à l'actualisation de la pratique notariale vers le commerce électronique.

### **3.2 Des dispositions réglementaires relatives aux normes techniques**

Pour y parvenir, nous croyons que la Chambre des notaires du Québec devra notamment, par l'adoption de dispositions réglementaires relatives aux normes techniques applicables aux actes notariés électroniques<sup>6</sup>, imposer aux notaires inscrits au Tableau de l'Ordre, l'usage d'un support ou d'une technologie spécifique afin de standardiser les formats qui supporteront l'acte notarié.

Au risque de se répéter, l'intégrité de la version électronique de l'acte notarié est tributaire de la rigueur des mesures opérationnelles qui devront être mises en place pour y parvenir.

### **3.3 Une « Loi uniforme sur le notariat latin »**

Par ailleurs, dans un contexte de mondialisation des marchés, une reconnaissance internationale des protocoles et des normes est essentielle à court ou moyen terme. L'adoption d'une « Loi uniforme

---

6. Cf. art. 98 de la *Loi sur le notariat*.

sur le notariat latin », par les notariats membres de l'Union internationale du notariat latin, dont l'objectif serait de créer un cadre juridique global permettant la standardisation des actes notariés électroniques, serait souhaitable afin de favoriser le commerce électronique transfrontalier. D'ailleurs, le législateur québécois a déjà prévu cette éventualité à la *Loi sur le notariat*, afin que le notaire québécois s'implique dans le commerce électronique transfrontalier<sup>7</sup>. Une normalisation des politiques de certificats s'impose alors pour assurer un niveau de sécurité identique dans le cadre de certification croisée.

Dans cette perspective, des parties étrangères impliquées dans une transaction électronique pourraient faire appel à des notaires qui, grâce à leur intervention respective, pourraient authentifier le contrat électronique de leur pays d'origine selon les règles établies conformément à la « *Loi uniforme sur le notariat latin* ».

Cette Loi uniforme aurait également le bénéfice de créer des alliances stratégiques permettant la promotion d'un commerce électronique sécurisé, et ce, à l'échelle mondiale positionnant ainsi le notaire latin, à titre de partenaire incontournable.

## CONCLUSION

La possibilité de s'adapter au changement dans l'économie et à l'innovation technologique constitue indéniablement un avantage concurrentiel pour une organisation telle que le notariat, voulant passer à l'ère de l'information. À notre avis, le passage de l'ère papier à l'ère de l'information ne change pas les relations juridiques qu'entretiennent les parties à une transaction. Il transforme tout simplement les outils et les environnements à travers lesquels les notaires devront rendre leurs services à la clientèle au cours des prochaines années.

---

7. Art. 50. [...] La signature de toute partie à un acte notarié peut être donnée en présence d'un autre notaire que le notaire instrumentant pourvu que ce dernier reçoive la dernière signature ; la signature peut être reçue par un notaire habilité à exercer dans un État dont l'ordre professionnel est membre de l'Union internationale du notariat latin et qui est désigné par résolution du Bureau, pourvu que cette signature soit reçue dans les limites territoriales de l'État dans lequel ce notaire exerce ses fonctions. Dans ces cas, après signature de la partie et immédiatement au-dessous, le notaire qui l'a reçue doit inscrire et signer une attestation de la réception de cette signature devant lui et de la date à laquelle elle a été reçue.

Nous assistons à une modification en profondeur de nos processus et nous observerons l'émergence de notaires beaucoup plus polyvalents qui devront, au-delà de leur profession, se familiariser avec des processus propres à d'autres spécialités. Pour y parvenir, nous croyons actuellement que ce n'est pas tout de trouver des solutions pour éliminer l'acte notarié sur support papier, il faut aussi assurer aux notaires un soutien adéquat et une formation de qualité.

La notion de sécurité à toutes les étapes du cycle de vie constitue une caractéristique de l'acte notarié. Ainsi, si la fiabilité de l'acte notarié électronique est assurée tout au long de son cycle de vie, il jouira d'une présomption d'authenticité qui aura la même valeur que celle qui lui est attribuée sur support papier et il continuera alors à faire preuve *prima facie* de son contenu.

Devant cette réalité, il semble opportun que le notariat latin adopte une « *Loi uniforme sur le notariat latin* », dont l'objectif serait de créer un cadre juridique global permettant la standardisation des actes notariés électroniques et favorisant le commerce électronique transfrontalier.

L'émergence du commerce électronique repose principalement sur le degré de confiance que l'homme accorde à l'intégrité et à la sécurité des systèmes utilisés. Seul le notaire pourra permettre d'assurer le degré de sécurité juridique recherché dans le cadre des échanges commerciaux électroniques.

À nous de saisir les opportunités !



**BIBLIOGRAPHIE****1- Législation**

- *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information*, L.R.Q., c. C-11.
- *Loi sur le notariat*, L.R.Q., c. N-3.

**2- Doctrine****Monographies et recueils**

- BEAUMOL, W.J., A.S. BLINDER et W.M. SCARTH, *L'économie, principes et politiques, macro-économie*, Éditions Études Vivantes, 1986.
- BLANCHETTE, J.-F., *Matérialisation de l'acte authentique électronique : encodage, signature, archivage*, centre d'études sur la coopération juridique internationale, Centre national de la recherche scientifique, novembre 2000.
- CAVANILLAS MUGICA, S. et V. GAUTRAIS et al., *Commerce électronique : le temps des certitudes*, Cahiers du Centre de Recherches Informatique et Droit, Bruylant, Bruxelles, 2000.
- Chambre des notaires du Québec, *Mémoire sur l'avant-projet de loi, Loi sur la normalisation juridique des nouvelles technologies de l'information*, présenté à la Commission de l'économie et du travail, août 2000.
- Chambre interdépartementale des notaires de Paris, *Vers l'authenticité électronique*, association rencontres notariat-université, 10<sup>e</sup> rencontres, Paris, 2000.
- COLLERETTE, P. et G. DELISLE, *Le changement planifié, une approche pour intervenir dans les systèmes organisationnels*, Éditions Agence d'Arc, édition revue et corrigée, 1993.
- DAUPHIN, R., *Économie du Québec, une économie à la remorque de ses groupes*, Collection Reflets, Beauchemin, 1994.
- DEMOULIN, M. et D. GOBERT et al., *Commerce électronique : de la théorie à la pratique*, Cahiers du Centre de Recherches Informatique et Droit, Bruylant, Bruxelles, 2003.



- De LAMBERTERIE, I., *Les actes authentiques électroniques : réflexion juridique prospective*, Mission de recherche « droit et Justice », La Documentation française, Paris, 2002.
- DRAETTA, U., *Internet et commerce électronique en droit international des affaires*, Bruylant, Forum Européen de la communication, Bruxelles, 2003.
- FRÉCHETTE, P. et J.-P. VÉZINA, *L'économie du Québec*, 4<sup>e</sup> éd., Mise à jour des tableaux, Éditions Études Vivantes, 1990.
- GODEMEL, L., *Le notaire, l'ordinateur et l'Internet : vers la dématérialisation de l'acte authentique ?*, Mémoire de fin de stage, Centre de formation professionnelle de Lyon, Université d'Auvergne, Faculté de droit, 29 juin 1999.
- KOTLER, P., P. FILIATRAULT et R.E. TURNER, *Le management du marketing*, Gaëtan Morin Éditeur, 1994.
- PARENT, R. et N. BOULET, *Choisir un environnement logiciel approprié au cycle de vie du document*, Rapport du Groupe de travail sur les applications et les logiciels, collection en ingénierie documentaire : 3, Sous-secrétariat à l'infoute gouvernementale et aux ressources informationnelles, Conseil du trésor, janvier 1999.
- PARENT, R. et N. BOULET, *La protection du document électronique : aspects techniques et juridiques*, Rapport du Groupe de travail sur l'infrastructure juridique du document avec signature numérique, collection en ingénierie documentaire : 5, Sous-secrétariat à l'infoute gouvernementale et aux ressources informationnelles, Conseil du trésor, mai 1999.
- PARISIEN, S., P. TRUDEL et V. WATTIEZ LAROSE, *La conservation des documents électroniques- les phases post-transactionnelles du commerce électronique*, Montréal, Université de Montréal, CRDP, 1998.
- PÉPIN, P., *L'acte notarié : le défi informatique*, rapport présenté à la Chambre des notaires du Québec, novembre 1991.
- TRAN, T., *L'acte authentique notarié électronique*, maîtrise en droit comparé, Faculté de droit, Université McGill, Montréal, 2001.
- TRUDEL, P., F. ABRAN, K. BENYEKHLEF, S. HEIN, *Droit du cyberespace*, Les Éditions Thémis inc., Centre de recherche en droit public, Université de Montréal, Montréal, 1997.

Secrétariat du Conseil du Trésor, *Cadre juridique des affaires électroniques : valeur légale des documents électroniques*, Programme d'information du SCT-SSIGRI, Gouvernement du Québec, Québec, 2001.

#### Articles de revue

AQUIN, F., « L'Acte authentique », 90 *R. du N.* 228.

BOULET, N., *Inforoute et conservation des documents : problématique et constats, chantier en ingénierie documentaire, rôles professionnels*, Actes du congrès, 27<sup>e</sup> Congrès de l'Association des archivistes du Québec, Magog-Orford, 1998.

Chambre des notaires du Québec, *Les aspects informatiques de la révision de la Loi sur le notariat*, Mémoire de la Chambre des notaires : Révision de la *Loi sur le notariat*, Montréal, 1996.

LÉPINE, V., « Les impacts juridiques liés à la dématérialisation des transactions commerciales », (2000) 6 *R.E.J.* 95.

Notaires des métropoles européennes, *De l'authenticité et du notariat dans les pays membres*, Association des notaires des métropoles européennes, Paris, 1997.