

proforma

www.jeunebarreaudequebec.ca



Le droit immobilier



Mot du
président

p. 3



Mot de la
Bâtonnière

p. 4



Chronique
de l'Université

p. 8

L'équipe du Proforma

Me Yasminne Aracely Sanchez
Me Julie-Ann Blain
Me Hawa-Gabrielle Gagnon
Me Élisabeth Lachance
Me Victoria Lemieux-Brown
Me Charles-Francis Roy
Me Catherine Savard
Me Maël Tardif (responsable)

Conseil d'administration du Jeune Barreau 2023-2024

Me Gabriel Dumais
président



Me Pier-Luc Laroche
premier vice-président



Me Charlotte Fortin
seconde vice-présidente



Me Alexandre Belzile
trésorier



Me Caroline Martin
secrétaire



Me Erika Provencher
secrétaire-adjointe



Conseillers(ères)

Me Josianne Berthelot
Me Raphaël Gaudreault
Me Anthony Kerr-Aspirot
Me William Lawless
Me Maël Tardif
Me Josée Therrien

Présidente sortante

Me Chloé Fauchon

Le comité du *Proforma* tient à remercier Me Aurélie-Zia Gakwaya, Me Ariane Leclerc-Fortin et Me Camille Lefebvre pour les nombreuses heures de travail bénévole qu'elles ont consacrées au cours des dernières années à l'élaboration et la parution du journal *Proforma*. Leur rigueur et leur générosité ont été des éléments centraux au maintien de la qualité de ce journal fortement apprécié par la communauté juridique de Québec, Beauce et Montmagny.

Table des matières

Le droit immobilier

Me Gabriel Dumais	3	Mot du président du Jeune Barreau
Me Elif Oral	6	Mot de la bâtonnière
Collaboration avec l'Université Laval Le professeur François Brochu	8	La contribution des notaires à l'accès à la justice
Chronique Soquij	11	Quoi de neuf en matière de garantie du droit de propriété?
Me Valérie Bégin	14	Loi concernant l'expropriation : de nouvelles approches en matière d'indemnisation des propriétaires expropriés
	16	Le Jeune Barreau en action

Le droit immobilier





Me Gabriel Dumais
Président du Jeune Barreau de Québec
presidence@jeunebarreaudequebec.ca

Mot du président du Jeune Barreau

J'ai amorcé dans ma chronique de décembre un retour en arrière dans le cadre du 175^e anniversaire de la fondation du Barreau du Québec, célébration partagée avec les Barreaux de Montréal, de Trois-Rivières et de Québec. J'y ai abordé la genèse de la profession d'avocat au Québec et la création de notre ordre professionnel. Tel qu'annoncé, je poursuivrai aujourd'hui mon survol historique avec ce texte qui se veut, avant tout, un rappel de notre devoir de souvenir en cette année spéciale.

Luttes féministes pour l'admission des femmes au Barreau du Québec : l'histoire de madame Annie MacDonald-Langstaff.

La lecture de l'ouvrage de l'honorable J. Michel Doyon *Les avocats et le Barreau, une histoire...*¹ paru en 2009 m'a permis d'en apprendre un peu plus sur les racines de notre profession et de notre ordre professionnel. Cette lecture m'a permis de faire la rencontre de madame Annie Langstaff, née Annie MacDonald. Le présent texte se veut une synthèse du chapitre 9 de l'ouvrage.

D'abord sténographe, madame MacDonald-Langstaff termine de brillantes études en droit à l'Université McGill en 1914 et devient la première femme diplômée de droit de la province.

Aspirant à devenir la première avocate québécoise, elle fait le voyage vers Québec en juillet 1914 afin d'effectuer l'examen d'admission à l'étude du Barreau. Les examinateurs du Barreau rejettent unanimement sa demande d'admission à l'examen puisqu'elle est une femme.

Déterminée, madame MacDonald-Langstaff intente une action en Cour supérieure par voie de mandamus contre le Barreau afin de forcer son admission. Son avocat, Me Samuel W. Jacobs, fonde sa démarche sur deux motifs. D'une part, sur l'article 17 du *Code civil du Bas-Canada* selon lequel « *Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins qu'il ne résulte du contexte de la disposition qu'elle n'est applicable qu'à l'un des deux* ». D'autre part, sur la nécessité pour le système juridique québécois de prendre acte de l'évolution de la société.

Le Barreau invoque à sa défense le pouvoir discrétionnaire des examinateurs du Barreau et son interprétation de l'*Acte concernant le Barreau de la Province de Québec*, interprétation selon laquelle aucune femme ne peut être admise à agir comme avocat.

Le juge Henri-Césaire Saint-Pierre entend la cause et donne raison au Barreau en s'appuyant essentiellement sur un usage de ne pas permettre aux femmes de pratiquer le droit :

« *La preuve faite devant moi démontre que la requérante est une jeune femme de bonnes mœurs et qu'elle possède un grand talent. Elle comprendra sans doute que son ambition dans la vie devrait se porter dans un champ d'action plus approprié à son sexe et plus apte à lui assurer le succès auquel sa conduite irréprochable et ses talents remarquables lui donnent droit d'aspirer* »².

Déterminée, madame MacDonald-Langstaff porte le jugement en appel.

Elle a un accueil favorable du juge Joseph Lavergne pour qui l'admissibilité des femmes à la profession d'avocat ne fait aucun doute :

« *En quoi l'idée d'admettre les femmes à cette profession, pourrait-elle répugner ? Je dis cela simplement en réponse au savant juge de première instance, qui me paraît scandalisé de ce qu'il ait pu entrer dans l'idée d'une femme de se faire admettre à l'étude du droit. Je n'en dirai pas davantage, je crois que les femmes devraient être bienvenues à être admises aux professions libérales, notamment à celle du Barreau* ».

L'opinion du juge Lavergne n'est toutefois pas partagée par ses collègues. Il s'agira d'une dissidence dans un arrêt qui mettra un terme au rêve de madame MacDonald-Langstaff de devenir avocate.

L'appel est également rejeté avec dépens et une somme de 547,60 \$ sera immédiatement exigée par le Barreau de madame MacDonald-Langstaff (plus de 14 000,00 \$ en valeur actuelle). Madame MacDonald-Langstaff sollicitera la clémence du Barreau et lui demandera d'abandonner cette réclamation. Le refus du Barreau sera catégorique. Un de ses membres résumera ainsi la situation : « *madame McDonald a voulu poursuivre le Barreau, qu'elle en subisse les conséquences* »³.

Le combat de madame MacDonald-Langstaff lance au Québec un débat sur l'admission des femmes au Barreau, débat qui se déplace rapidement dans l'arène politique. En 1916, un jeune avocat de 29 ans député de Dorchester, Me Lucien Cannon, dépose un projet de loi en ce sens. L'opposition est féroce. Député et Bâtonnier du Québec en 1916-1917, Me Alphonse Bernier s'oppose au projet qu'il considère : « *contraire aux lois religieuses* »⁴.

Le projet de loi présenté par Me Cannon est finalement rejeté par une voix. Déterminé, il revient à la charge dans la même année et essuie à nouveau un échec. Il en sera de même des projets de loi présentés en 1920, 1929 et 1931.

Le débat ressurgit à la suite de l'élection du gouvernement d'Adélard Godbout qui accorde le droit de vote aux femmes. En 1941, trois diplômées de droit de l'Université McGill, dont madame MacDonald-Langstaff, rencontrent le premier ministre pour lui présenter un nouveau projet. Elles sollicitent également l'appui du Barreau.

C'est ainsi qu'en 1941, alors que le dépôt d'un projet de loi par le gouvernement était imminent, que le Barreau adoptera une première résolution favorable à l'exercice de la profession par les femmes.

La loi sera sanctionnée le 26 avril 1941, ouvrant finalement notre profession aux avocates.

Quant à madame MacDonald-Langstaff, elle travaillera dans le domaine juridique pendant plus de 60 ans, mais ne sera jamais admise à la profession⁵. Elle contribua néanmoins à enrichir le droit et sera l'auteure d'un des premiers dictionnaires de terminologie juridique français/anglais édité par Wilson & Lafleur en 1937 et de plusieurs articles en droit de la famille⁶.

Le Barreau du Québec lui remettra en 2006 le titre de membre honorifique de manière posthume.

Devoir de mémoire

Il est facile d'oublier que pendant les 92 premières années d'existence du Barreau, notre profession fut fermée aux avocates, plusieurs des hommes à sa tête étant déterminés à ne jamais accueillir de consœurs dans leur rang.

L'histoire de madame MacDonald-Langstaff est celle d'une affreuse injustice, mais aussi un exemple de courage et de détermination. J'espère qu'elle vous motivera autant que moi à faire de notre profession un lieu encore plus accueillant et ouvert, exempt de misogynie et de discrimination.

Cette année en est une de célébration, mais aussi une occasion unique de nous remémorer collectivement le chemin parcouru depuis 1849. Il s'agit aussi d'une belle occasion de réfléchir au travail qui reste à accomplir en matière d'équité, diversité et inclusion dans notre profession.



Source : Barreau de Montréal, [en ligne](#)

¹ Michel Doyon, *Les avocats et le Barreau, une histoire...* (2009), Barreau du Québec. L'auteur a été lieutenant-gouverneur du Québec jusqu'au 25 janvier 2024, après une longue carrière d'avocat. Il a également occupé les postes de Bâtonnier de Québec et de Bâtonnier du Québec.

² La traduction est de Michel DOYON.

³ Michel Doyon, précité, note 1, p.112.

⁴ *Id.*, p.114.

⁵ Elle n'était pas détentrice du baccalauréat ès arts exigé.

⁶ Pour plus de détail à ce sujet je réfère le lecteur à l'allocution prononcée lors de la remise du prix par la bâtonnière de Montréal Me Julie Latour, [en ligne](#)

Avec des aveux la peine sera moins longue.

DÉPRESSION, STRESS, DÉPENDANCE

PAMBA

Programme d'Aide aux Membres du Barreau du Québec, à leurs conjoints et aux stagiaires et étudiants de l'École du Barreau
Montréal : 514.286.0831 Extérieur : 1 800.74PAMBA www.barreau.qc.ca/pamba



Assurance associative et collective pour les avocates et avocats du JBQ

DES PRODUITS D'ASSURANCE COLLECTIVE BÂTIS SUR MESURE

Tous les régimes d'assurance associative et collective de MédicAssurance sont structurés en fonction de vos priorités et adaptés aux besoins des avocates et des avocats du JBQ.

En tant que membre du JBQ, MédicAssurance vous offre de nombreux produits exclusifs, et ce, à des prix très compétitifs pour les avocates et avocats. En effet, vous pouvez bénéficier d'un programme d'assurance collective complet avec les garanties les moins dispendieuses pour les membres. Découvrez les produits et services offerts dans les domaines de :

1. Assurance médicaments, soins de santé, voyage et soins dentaires
2. Assurance invalidité
3. Assurance vie
4. Assurance maladies graves
5. Assurance vie et invalidité hypothécaire

Nous vous invitons à discuter de vos besoins avec les experts de MédicAssurance, et ce, même si vous êtes déjà notre client.

Bien sûr, l'assurance médicaments qu'offre MédicAssurance aux avocates et avocats du Québec est très populaire. Mais il faut savoir que nos experts sont aussi à votre disposition pour vous aider à protéger vos revenus et à répondre aux besoins de votre famille en cas d'accident, de maladie et de décès.

Obtenez notre programme



Me Elif Oral
Bâtonnière de Québec
batonnier@barreaudequebec.ca

Mot de la Bâtonnière

Pour cette édition du Proforma portant sur le droit immobilier, je vous propose exceptionnellement un texte à saveur juridique.

Bonne lecture !

La nullité des transactions de ventes immobilières pour vice de consentement causé par le dol

La partie à un contrat dont le consentement a été vicié au moment de sa conclusion a le droit de demander la nullité du contrat¹. Un consentement vicié résulte généralement de l'une ou l'autre des deux situations suivantes.

D'une part, le consentement de la partie contractante peut être vicié par l'erreur de la partie elle-même portant sur la nature du contrat, sur l'objet de la prestation ou encore sur un élément essentiel et déterminant du consentement; il s'agit ici de « l'erreur simple »².

D'autre part, le consentement peut en outre être vicié par le dol de la partie adverse consistant en des mensonges, des manœuvres frauduleuses ou des réticences dans une intention de tromper le cocontractant en vue de le forcer à contracter³.

C'est cette deuxième situation qui fait l'objet du présent texte.

En cas d'erreur provoquée par le dol, la partie trompée peut demander, outre la nullité du contrat, des dommages-intérêts ou encore, si elle préfère que le contrat soit maintenu, elle peut demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'elle aurait pu réclamer⁴.

Le plus souvent, le dol est invoqué par l'acheteur d'un bien qui prétend avoir été trompé par le vendeur, par exemple quant aux caractéristiques du bien acquis. Il existe donc peu de décisions traitant d'un vendeur qui demande la nullité d'un contrat en invoquant des manœuvres dolosives de la part de l'acheteur. Cependant, la loi est claire et permet à une partie, quelle qu'elle soit, de recourir à la nullité de la vente si son consentement a été vicié par le dol.

Le dol est généralement constitué de mensonges, de manœuvres frauduleuses ou de réticences. Il sera positif s'il consiste en de fausses représentations et négatif s'il découle du silence ou de réticences.

Le dol requiert en outre une intention de tromper le cocontractant en vue de le forcer à contracter. Pour qu'il soit sanctionné, il faut d'abord qu'il ait été commis par le cocontractant lui-même, par son représentant ou par un tiers à la connaissance du cocontractant⁵. La nullité d'un contrat de vente pour cause de

dol requiert donc une conduite dolosive de la part de l'un des contractants (le vendeur ou l'acheteur) ou de son représentant; si le dol émane d'un tiers, il doit avoir lieu à la connaissance du contractant.

Il doit également être établi que, n'eût été du dol, la victime (i) n'aurait pas contracté, ou (ii) aurait seulement accepté de contracter à des conditions différentes – par exemple, en payant un prix moindre. Ces deux cas de figure donnent lieu à une distinction importante entre le dol principal (ou déterminant) et le dol incident.

Selon l'article 1407 du *Code civil du Québec*, la victime d'un dol dispose d'un choix de recours : la nullité du contrat, la réduction de son obligation ou les dommages-intérêts. Cet article ne fait aucune distinction selon le caractère principal ou incident du dol.

La doctrine est toutefois d'avis que la sanction devrait dépendre de la question de savoir si la victime, n'eût été du dol (i) se serait abstenue de contracter ou (ii) l'aurait fait à des conditions différentes. La victime ne devrait donc pas pouvoir choisir une sanction disproportionnée au préjudice que lui a causé le dol. Ainsi, pour le professeur Jobin, la victime d'un dol incident devrait être restreinte à obtenir la réduction du prix et des dommages-intérêts, le cas échéant. L'auteur Lamontagne est du même avis⁶.

Ceci dit, il demeure que la partie victime d'un dol ne peut invoquer celui-ci dans le seul but d'échapper à ses obligations contractuelles ou d'obtenir une réduction de prix, lorsque le dol n'a pas eu d'incidence réelle sur sa décision de contracter ou lorsqu'il ne lui a finalement causé aucun préjudice⁷.

Le dol, comme vice de consentement, pourra être sanctionné même si l'erreur de la victime peut être considérée comme inexcusable, ce qui constitue une distinction importante avec le cas où le vice de consentement découle d'une « erreur simple » pour lequel aucune sanction n'est admise si cette erreur est de nature inexcusable⁸.

Enfin, outre la nullité du contrat, la victime du dol pourra aussi se voir octroyer des montants à titre de dommages-intérêts pour compenser le préjudice plus large subi, tels la perte de revenus ou le préjudice moral.

Le délai de prescription du recours en nullité est de trois ans. Il commence à courir lors de la découverte du dol par la victime⁹. Toutefois, puisque la nullité en cause est de nature relative, le contrat est toujours susceptible d'être ratifié, de manière expresse ou tacite, par la partie dont le consentement est vicié¹⁰. En cas de confirmation du contrat, le recours en nullité ne sera évidemment plus possible.

En principe, la nullité d'un contrat donne lieu à la restitution des prestations, soit la remise en état des parties, puisque le contrat annulé disparaît juridiquement. Ainsi, les effets qu'il a pu produire depuis sa formation, tel le paiement d'une somme d'argent,

doivent disparaître eux aussi. Au final, la restitution des prestations doit faire en sorte que les parties se retrouvent dans la même situation qu'avant sa naissance. Dans la mesure du possible, la partie ayant reçu la prestation – parfois les deux parties si elles ont chacune reçu une prestation – a alors l'obligation de retourner à l'autre ce qu'elle a reçu en exécution de l'obligation.

Énoncée à sa plus simple expression, dans le cas d'une vente immobilière, la restitution des prestations impliquerait donc la rétrocession de l'immeuble au vendeur en contrepartie d'une remise du prix de vente à l'acheteur et d'une compensation pour les impenses liées à la conservation de l'immeuble pour la période concernée. Toutefois, dans le cas d'un dol commis par l'acheteur, ce dernier serait traité comme un possesseur de mauvaise foi

de sorte qu'il serait tenu de rendre au vendeur les fruits et revenus du bien et l'indemniser pour la jouissance qu'il en a eue, soustraction faite des dépenses d'entretien¹¹.

Les règles de la restitution des prestations, lesquelles sont assez complexes, sont prévues aux 1699 à 1706 du *Code civil du Québec*. Entre autres, il y est prévu le pouvoir du tribunal de refuser la restitution des prestations lorsque celle-ci a pour effet d'accorder un avantage indu à une partie. De même, si la restitution en nature est impossible ou présente des inconvénients sérieux, il peut y être procédé par équivalent. Enfin, la restitution des prestations sera impossible dans le cas où le bien devant être restitué a été vendu à un tiers de bonne foi.

¹ Article 1407 *Code civil du Québec*.

² Article 1400 *Code civil du Québec*.

³ Article 1401 *Code civil du Québec*; Jobin, P.-G. et Cumyn, M. *La vente*, 4^e édition, 2017 EYB2017VEN3, par. 18.

⁴ *Id.*, p.114.

⁵ Jobin, P.-G. et Cumyn, M. *La vente*, 4^e édition, 2017 EYB2017VEN3, par. 18; Ben-Hamadi c. [Musitechnic Services éducatifs Inc.](#), 2003 CanLII 653 (QC CS), appel accueilli sur le montant des dommages, [Musitechnic Services Éducatifs Inc. c. Ben-Hamadi](#), 2004 CanLII 3323 (QC CA)

⁶ Jobin, P.-G. et Cumyn, M. *La vente*, 4^e édition, 2017 EYB2017VEN3, par. 23; Lamontagne, D.-C., *Droit de la vente*, D.-C., 4^e édition, 2019 EYB2019DRV6, par. 81.

⁷ Article 1407 *Code civil du Québec*.

⁸ *Ibid.*

⁹ Articles 2925 et 2927 *C.c.Q.*

¹⁰ Article 1420 *Code civil du Québec*.

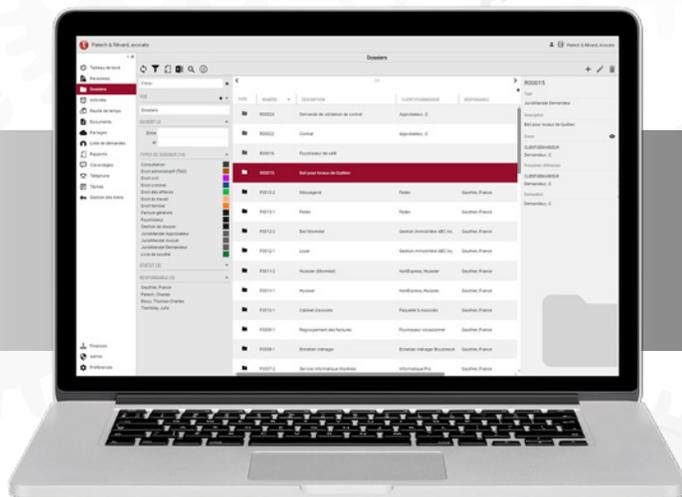
¹¹ Jobin, P.-G. et Cumyn, M. *La vente*, 4^e édition, 2017 EYB2017VEN3, par. 23.

SIMPLIFIEZ VOTRE PRATIQUE AVEC NOTRE SOLUTION COMPLÈTE !



Tous vos besoins de **gestion** juridique au même endroit avec **JurisÉvolution** !

- ✓ **Dossiers**
- ✓ **Facturation**
- ✓ **Temps et activités**
- ✓ **Comptabilité**
- ✓ **Documents**
- ✓ **Fidéicommiss**





La contribution des notaires à l'accès à la justice

François Brochu

Professeur titulaire, faculté de droit, Université Laval
Directeur du programme de maîtrise en droit notarial
et codirecteur de la Revue du notariat.

En 2023, l'accès à la justice a été une préoccupation importante du législateur. Trois lois visant à améliorer l'accessibilité de la justice ou à favoriser ont été sanctionnées. Dans deux d'entre elles, le notaire s'est vu confier un rôle de premier plan.

« Nécessité fait loi », dit le proverbe. La pandémie de COVID-19 a fait prendre conscience de la nécessité de moderniser les règles concernant les actes notariés afin qu'il soit possible pour un notaire d'en recevoir à distance, alors que les parties sont présentes virtuellement plutôt que physiquement. La *Loi visant à moderniser la profession notariale et à favoriser l'accès à la justice*¹ est venue pérenniser, non pas sans les modifier, les mesures temporaires de réception des actes à distance qui avaient été adoptées et maintenues depuis le début de la pandémie. La crise maintenant passée, le législateur a imposé un retour à la comparution des parties en la présence physique du notaire. La comparution virtuelle devant notaire devient exceptionnelle, comme l'indique dorénavant l'article 46 de la *Loi sur le notariat* modifié par la loi visant à moderniser la profession notariale :

46. L'acte notarié est clos par la signature des parties et des témoins requis suivant le cas, en présence physique du notaire instrumentant et par la signature de ce dernier, qui doit être apposée immédiatement après que la dernière des parties l'a signé et au même lieu où elle l'a fait.

Le notaire peut exceptionnellement, si les circonstances l'exigent et que cela peut être fait dans le respect des droits et des intérêts des parties, autoriser une partie qui en fait la demande à signer l'acte à distance.

Le notaire peut également, si les circonstances s'y prêtent, autoriser un témoin à signer l'acte à distance.

L'autorisation de signer à distance peut être révoquée en tout temps.

Lorsqu'il procède à la signature d'un acte à distance, le notaire

doit s'assurer que les conditions lui permettent d'assurer la qualité de ses services professionnels, la bonne compréhension de la part des parties et la confidentialité des informations échangées et qu'elles ne vont pas à l'encontre de l'honneur ou de la dignité de la profession.

Le législateur fait en sorte que l'acte notarié en présentiel redevienne la norme et que l'acte à distance soit l'exception, ce qui n'a pas manqué de soulever de nombreuses réactions au sein de la communauté notariale. Si on jette un œil sur ce qui se passe dans les autres pays de droit civil membres de l'Union internationale du notariat latin (UINL), dont le Québec fait partie, l'acte notarié technologique à distance (hors la présence du notaire) postpandémie n'est pas admis sauf en France et, encore là, que pour la procuration notariée. Un recours modéré à la possibilité de recevoir des actes à distance nous semble, dans les circonstances, une bonne décision de la part du législateur.

Par ailleurs, dans de nombreux États dont le Québec ne fait pas partie, la force probante de l'acte notarié s'accompagne d'effets visant à simplifier son exécution. Les effets relatifs à l'exécution déjudiciarisée des actes notariés sont une conséquence de la force probante spéciale dont bénéficient les actes authentiques reçus devant notaire. Ces effets découlent également de la qualité d'officier public du notaire, ce dernier s'étant vu déléguer, par l'État, une fonction d'authentification. La *Loi visant à moderniser la profession notariale et à favoriser l'accès à la justice* vient enfin d'élargir la portée des actes notariés en permettant, dans un avenir que nous n'espérons pas trop lointain, qu'ils puissent être exécutés sans devoir passer par le tribunal, ce qui facilitera l'accès à la justice. Cette loi a, en effet, modifié le *Code civil du Québec* par l'insertion, après l'art. 1603, de ce qui suit :

§ 4.1. – *De l'exécution forcée d'une obligation contractuelle constatée dans un acte notarié*

1603.1. Le créancier peut obtenir l'exécution forcée du paiement d'une créance résultant de l'inexécution d'une obligation contractuelle constatée dans un acte notarié en minute en suivant la procédure établie par règlement du gouvernement et selon les modalités qui y sont déterminées.

Le règlement peut exclure de l'application du présent article certains contrats ou catégories de contrats ou certaines personnes ou catégories de personnes.

Cela marque la volonté du législateur de conférer aux actes notariés des effets qui découlent de leur force probante et du statut d'officier public du notaire. Rappelons que la contestation de ce qu'un notaire a pour mission de constater dans un acte authentique est un exercice difficile qui nécessite une procédure particulière². C'est dire la confiance du législateur dans la mission qu'il a confiée au notaire. C'est parce que le notaire doit suivre une procédure rigoureuse pour conférer une force probante à ses actes que l'art. 1603.1 C.c.Q., qui n'est pas encore en vigueur, permettra au créancier d'une obligation constatée dans un acte notarié d'en obtenir l'exécution forcée.

Le succès de l'introduction, dans notre droit, de la possibilité de pouvoir faire exécuter une obligation prévue dans un acte notarié

sans devoir passer par le tribunal repose sur ce que contiendra le règlement d'application. Il ne reste qu'à souhaiter que le règlement annoncé à l'art. 1603.1 soit déposé dans des délais raisonnables et ne soit pas repoussé aux calendes grecques.

Rappelons, en terminant, que le législateur a permis, en 2023, que les juges des tribunaux judiciaires qui sont nommés par le gouvernement puissent l'être parmi les notaires ayant exercé leur profession pendant au moins 10 ans. La *Loi visant à améliorer l'efficacité et l'accessibilité de la justice, notamment en favorisant la médiation et l'arbitrage et en simplifiant la procédure civile à la Cour du Québec*³ a modifié, en effet, la *Loi sur les cours municipales*⁴ et la *Loi sur les tribunaux judiciaires*⁵ afin de permettre aux notaires, juristes de l'entente formés pour favoriser la médiation, de devenir juges. Nul doute que la possibilité pour des notaires, dont le devoir d'impartialité fait partie de l'ADN, d'accéder à la magistrature contribuera à une bonne administration de la justice.

¹ LQ 2023, c. 23.

² *Code civil du Québec*, art. 2821 : « L'inscription de faux n'est nécessaire que pour contredire les énonciations dans l'acte authentique des faits que l'officier public avait mission de constater. Elle n'est pas requise pour contester la qualité de l'officier public et des témoins ou la signature de l'officier public.

³ LQ 2023, c. 3.

⁴ RLRQ, c. c-72.01, art. 33.

⁵ RLRQ, c. T-16, art. 87, 162 et 248.



Notre Mission

**Soutenir
Encourager
Protéger**

Le public et nos membres



BARREAU DE QUÉBEC

11 nouvelles questions de recherche documentées!

Les questions de recherche documentées du CAIJ fournissent les sources législatives, jurisprudentielles et doctrinales du droit et sont un excellent point de départ pour vos recherches.





L'institution financière des avocats membres du JBQ

Une offre avantageuse, pensée et développée
pour vos besoins personnels et professionnels.

Profitez de cette offre dès maintenant!

1 844 778-1795 poste 30

Pour plus de détails sur l'offre, visitez le desjardins.com/jbq



Par Emmanuelle Faulkner

Quoi de neuf en matière de garantie du droit de propriété?

CHRONIQUE

 **SOQUIJ** | Intelligence juridique

À moins d'en avoir informé l'acheteur lors de la vente, le vendeur doit garantir à celui-ci que le bien est libre de toute charge. Il se porte aussi garant de tout empiètement et de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent le bien. C'est ce que prévoit la garantie du droit de propriété, prévue aux articles 1723 à 1725 du [Code civil du Québec](#).

Voici un résumé des décisions qui ont retenu mon attention en 2023 concernant cette garantie. Nombre de logements permis

Dans [Pauzé c. Desmarais](#), l'acheteur d'un immeuble locatif réclamait des dommages-intérêts à son vendeur parce que la propriété n'était pas conforme à la réglementation municipale quant au nombre de logements permis. Il croyait acquérir un immeuble comportant sept logements, tel qu'il était mentionné dans la déclaration du vendeur. Or, lorsqu'il a voulu obtenir un permis pour effectuer des travaux de construction, il a appris que des logements avaient été aménagés sans permis et que trois d'entre eux étaient non conformes aux normes en vigueur. Par ailleurs, comme l'acheteur avait fait preuve de prudence et de diligence, le juge a conclu que la clause exonératoire ne pouvait être invoquée à l'encontre de la garantie de violation aux limitations de droit public, et ce, même si le vendeur était de bonne foi. La Cour a accordé 62 026 \$ au demandeur pour le coût des travaux correctifs, la perte de revenus et les inconvénients subis.

Maison bigénérationnelle

Dans [Charbonneau c. Denicourt-Doyon](#), les demandeurs avaient acheté la maison du défendeur dans le but précis d'en faire une maison bigénérationnelle et d'y loger le frère de la demanderesse. Au moment de la visite de l'immeuble, le défendeur leur avait d'ailleurs déclaré que la résidence avait déjà été aménagée comme telle par le passé.

Après l'achat, les demandeurs ont procédé à certains travaux, dont l'installation d'une cuisine. Or, ils ont appris par la suite, lors de la visite d'un inspecteur municipal, que la Ville n'avait jamais accordé l'autorisation d'utiliser l'immeuble, et plus particulièrement le sous-sol, en logement de type intergénérationnel. Les demandeurs ont dû démolir la cuisine.

La juge a conclu que le défendeur avait contrevenu à son obligation de garantie du droit de propriété en déclarant faussement que



l'usage de l'immeuble était conforme à la réglementation, sans avoir effectué de vérification à cet effet. Elle a accordé 1 700 \$ aux demandeurs pour les inconvénients qu'ils avaient subis.

Sous-sol illégalement transformé en logement

Dans [Boudreault Cloutier c. Toulouse](#), les vendeurs d'un bungalow ont dû accorder aux acheteurs une diminution du prix de vente de 10 000 \$. Lorsqu'ils ont décidé de vendre l'immeuble, quelques années plus tard, les acheteurs ont appris que le logement au sous-sol n'était pas conforme au [Code de construction](#). Plutôt que d'effectuer de coûteux travaux correctifs, ils ont choisi de démolir le logement, qui leur rapportait un revenu mensuel de 775 \$. Selon le juge, les vendeurs auraient dû dénoncer clairement aux acheteurs le fait qu'ils n'avaient pas suivi le code et non pas se limiter à mentionner, dans la déclaration du vendeur, qu'ils n'avaient pas demandé de permis pour une multitude de rénovations.

Normes de sécurité d'une résidence pour personnes âgées

Dans [Gestion Cyprien inc. c. Dubord](#), la demanderesse, une personne morale, a acheté de la défenderesse une résidence pour personnes âgées (RPA). Avant la vente, la demanderesse a été informée par la municipalité régionale de comté (MRC) qu'un avis de non-conformité avait été délivré 3 ans plus tôt à l'égard de la RPA. Des travaux devaient être effectués pour la rendre conforme aux normes applicables, mais la défenderesse avait mentionné à la demanderesse que la plupart de ces travaux avaient été entrepris et qu'il n'en restait que quelques-uns à terminer pour satisfaire aux normes. La défenderesse n'a pas mentionné cette information à l'inspecteur préachat, ajoutant que les autorités gouvernementales avaient affirmé que la RPA était maintenant conforme et sécuritaire, à l'exception d'un problème relatif à l'absence de gicleurs.

Suite ->

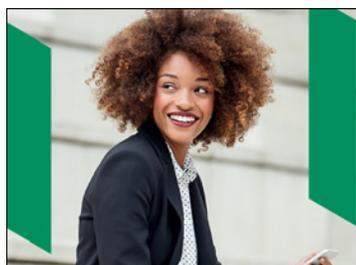
Après la vente, la demanderesse a appris d'un technicien en prévention incendie que plusieurs travaux correctifs devaient être effectués pour rendre la RPA conforme aux normes applicables. Elle a aussi été informée que plusieurs des travaux faits par la défenderesse étaient inadéquats.

Le juge a conclu que la défenderesse avait fait preuve de dol en déclarant faussement que l'immeuble ne faisait pas l'objet de limitations de droit public, dont elle avait pourtant connaissance, et que les travaux avaient été approuvés par la MRC. Elle a induit

la demanderesse en erreur en refusant de lui divulguer l'avis correctif pour des travaux non conformes qui lui avait été délivré. Même si la MRC a toléré la situation après l'envoi de l'avis, la défenderesse était tout de même en situation de violation des normes de sécurité contre les incendies et de celles prévues au *Code national du bâtiment (1985)*. Elle aurait dû le divulguer à la demanderesse. Pour le coût des travaux correctifs, cette dernière a obtenu 148 386 \$. Une somme de 10 000 \$ lui a aussi été accordée pour les inconvénients qu'elle avait subis.

Références, par ordre d'apparition

- *Pauzé c. Desmarais* (C.S., 2023-10-02), 2023 QCCS 3813, SOQUIJ AZ-51974007, 2023EXP-2708.
- *Charbonneau c. Denicourt-Doyon* (C.Q., 2023-03-22), 2023 QCCQ 1527, SOQUIJ AZ-51928741, 2023EXP-1421.
- *Boudreault Cloutier c. Toulouse* (C.Q., 2023-05-29), 2023 QCCQ 4270, SOQUIJ AZ-51951147, 2023EXP-1914.
- *Gestion Cyprien inc. c. Dubord* (C.S., 2023-03-16), 2023 QCCS 802, SOQUIJ AZ-51923130, 2023EXP-1484.



**L'institution
financière des
membres du JBO**

Découvrez l'offre

 **Desjardins**

Juris Concept

est fier de soutenir la relève juridique !

Subvention Jeune Barreau

Obtenez jusqu'à

50%

de rabais*



*Certaines conditions s'appliquent.



Me Valérie Bégin

Loi concernant l'expropriation : de nouvelles approches en matière d'indemnisation des propriétaires expropriés

Le secteur de l'immobilier et le droit de propriété jouent un rôle fondamental dans la société québécoise. Ils constituent non seulement des éléments clés de l'économie, mais également des composantes essentielles de la vie quotidienne des Québécois. En effet, la propriété immobilière va au-delà de la simple possession d'un bien; elle représente un vecteur de stabilité, d'investissement et de réalisation personnelle. D'un autre côté, le droit de propriété apporte son lot de débats et de problématiques en établissant un équilibre délicat entre l'individu et la collectivité.

C'est dans ce contexte que s'est inscrit, le 25 mai 2023, le dépôt du projet de Loi 22 – Loi concernant l'expropriation par la ministre des Transports et de la Mobilité durable du Québec, Mme Geneviève Guilbault, lequel a été adopté et est entré en vigueur le 29 décembre 2023 (la « **Nouvelle Loi** »). La Nouvelle Loi remplace complètement la Loi sur l'expropriation (RLRQ, c. E-24) (l'« **Ancienne Loi** ») et consiste en un changement capital, notamment en ce qui a trait au montant des indemnités versées par le gouvernement, les organismes publics et parapublics et les municipalités aux propriétaires expropriés.

Le présent article porte principalement sur les nouvelles dispositions relatives à la détermination de l'indemnisation des propriétaires expropriés, notamment les nouvelles approches d'indemnisation proposées dans la Nouvelle Loi, ainsi que l'utilisation de la notion de valeur marchande du bien exproprié.

Les pouvoirs du TAQ dans la détermination de l'indemnité

Jusqu'à présent, les principes devant guider la détermination des indemnités payables en cas d'expropriation étaient prévus à l'article 952 du Code civil du Québec (RLRQ, c. CCQ-1991) et aux articles 58 et suivants de l'Ancienne Loi. Essentiellement, la législation anciennement en vigueur prévoyait que la contrepartie versée à un propriétaire exproprié devait être juste considérant la valeur du bien exproprié et le préjudice directement causé par l'expropriation.

La définition très succincte de l'indemnité, ainsi que la souplesse des principes applicables à son calcul permettaient au Tribunal administratif du Québec (le « TAQ ») de déterminer le montant des indemnités en tenant compte des particularités propres à chacune des situations qui lui sont présentées. Autrement dit, le TAQ disposait d'une grande latitude afin de déterminer ce qui consiste en une indemnité juste pour un propriétaire exproprié en se fondant sur son appréciation des faits et des circonstances qui lui sont présentés.

Quant à elle, la Nouvelle Loi adoptée érige un nouveau cadre juridique qui encadre de manière plutôt stricte les principes qui devront être appliqués par le TAQ en matière de détermination et de calcul de l'indemnité d'expropriation. Effectivement, l'article 75 de la Nouvelle Loi prévoit six approches d'indemnisation devant être utilisées dans le cadre de l'établissement de cette indemnité, à savoir :

75. L'indemnité définitive qui est due à un exproprié est établie en fonction de l'une des approches d'indemnisation suivantes :

1. l'approche basée sur le coût d'acquisition du droit exproprié;
2. l'approche basée sur le réaménagement d'un immeuble;
3. l'approche basée sur le déplacement d'une construction;
4. l'approche basée sur la cessation de l'exploitation d'une entreprise;
5. l'approche basée sur le déménagement;
6. l'approche basée sur la théorie de la réinstallation.

L'indemnité définitive due à un locataire ou à un occupant de bonne foi est établie en fonction de l'une des approches prévues aux paragraphes 2°, 4° et 5° du premier alinéa.

Quant à eux, les articles 76 à 81 de la Nouvelle Loi prévoient la manière et les circonstances particulières dans lesquelles chacune de ces approches d'indemnisation doit être utilisée et appliquée par le TAQ.

Suivant l'adoption de cette Nouvelle Loi, il y a lieu de constater que la flexibilité du TAQ dans le processus de détermination de l'indemnité et ses pouvoirs d'appréciation des circonstances entourant une situation d'expropriation sont grandement restreints par rapport à ce qui était prévu dans l'Ancienne Loi.

Les composantes de l'indemnité définitive et l'utilisation de la valeur marchande

Une fois l'approche d'indemnisation applicable identifiée par le TAQ, la Nouvelle Loi prévoit les différentes composantes de l'indemnité définitive à être versée à un propriétaire exproprié. Ainsi, l'article 82 de la Nouvelle Loi prévoit que l'indemnité définitive sera composée de i) l'indemnité immobilière, ii) l'indemnité en réparation des préjudices, iii) l'indemnité pour perte de valeur de convenance, et iv) l'indemnité pour les troubles, les ennuis et les inconvénients.

Il s'avère pertinent de porter une attention particulière au concept retenu par le législateur à l'article 84 de la Nouvelle Loi pour la valeur du bien exproprié à être utilisé, celui-ci étant la « valeur marchande ». L'article 85 de la Nouvelle Loi définit comme suit la valeur marchande d'un bien :

85. La valeur marchande d'un droit correspond à la somme de la valeur de ce droit établie conformément à l'article 86 et du surplus de valeur qu'apportent à ce droit les améliorations au terrain et les aménagements paysagers présents à la date de l'expropriation, mais non considérés dans l'établissement de la valeur de ce droit.

Or, depuis de nombreuses années, la jurisprudence reconnaît l'utilisation de la « Valeur à l'exproprié » comme principe devant guider le calcul du montant d'indemnisation :

« [79] En matière d'expropriation, il a toujours été reconnu qu'on devait évaluer l'immeuble sous l'angle le plus avantageux pour l'exproprié. Ce principe de la "valeur à l'exproprié" a été appliqué constamment depuis près d'un siècle [...]»

La « valeur à l'exproprié » diffère de la valeur marchande de l'immeuble en ce qu'elle tient compte du potentiel de développement futur du bien exproprié. Ainsi, l'utilisation de la « valeur à l'exproprié » ne vise pas simplement à payer un prix d'acquisition au propriétaire exproprié, mais bien de le compenser pour la perte d'opportunités futures qu'il pouvait avoir avec la propriété de son bien. Cela a notamment déjà été utilisé par les tribunaux afin de prendre en considération l'usage futur d'un immeuble (qui n'était pas autorisé par la réglementation municipale au moment de l'expropriation) :

« En cherchant la « valeur à l'exproprié », le juge a considéré la valeur potentielle future du terrain exproprié. La valeur potentielle future n'est qu'une application de la recherche du meilleur usage. La Cour peut dans de tels cas prendre en considération un usage qui n'existe pas à la date de l'expropriation, mais qui aurait représenté pour l'exproprié un potentiel futur d'accroissement de la valeur de l'immeuble et qu'il perd, de par la dépossession. La jurisprudence a confirmé à plusieurs occasions l'application de ce principe. Comme dans le cas qui nous occupe, les tribunaux ont souvent dû écarter le zonage en vigueur à la date de l'évaluation pour fixer la véritable valeur à l'exproprié.»²

L'utilisation de la valeur marchande plutôt que la « valeur à l'exproprié » dans le cadre du calcul de l'indemnité d'expropriation

engendre des impacts significatifs pour les propriétaires concernés. En optant pour la valeur marchande, le processus d'expropriation prend en compte la réalité immédiate du marché immobilier, évaluant le bien en fonction de critères tels que la demande, l'offre et les conditions du marché à un moment précis. Cela peut avoir des conséquences importantes sur le montant final de l'indemnité, qui reflète ainsi la valeur de la propriété au moment exact de l'expropriation. Toutefois, il faut garder en tête que dans le cadre d'une expropriation, le propriétaire concerné n'a pas choisi de vendre, mais s'est plutôt vu contraint de céder sa propriété, alors qu'il aurait potentiellement préféré attendre une situation du marché différente ou encore aurait voulu développer sa propriété de manière à la rendre plus profitable ou lui faire gagner en plus-value. Par conséquent, l'utilisation de la valeur marchande plutôt que de la « valeur à l'exproprié » peut négliger le potentiel de développement futur de la propriété, ce qui ultimement peut représenter des différences de valeurs d'indemnités significatives.

Conclusion

En conclusion, la Nouvelle Loi représente une refonte majeure du processus d'expropriation au Québec, apportant des changements significatifs aux droits des propriétaires et aux pouvoirs des autorités publiques, notamment en ce qui concerne le processus d'indemnisation des propriétaires concernés. L'instauration de nouvelles approches d'indemnisation dans la Nouvelle Loi témoigne d'une volonté claire du législateur de passer d'un cadre législatif souple, qui permettait au TAQ de prendre en considération les particularités de chaque situation, à un cadre législatif plus strict qui dicte la façon de procéder.

De plus, la Nouvelle Loi telle qu'adoptée marque une étape importante dans l'adaptation du cadre juridique applicable à l'expropriation au Québec, s'inscrivant dans un contexte où les besoins de la société relativement, notamment au développement de projets immobiliers et d'infrastructures publiques à vocation communautaire et sociale sont émergents. Malgré cela, il demeure important de bien analyser les enjeux et les impacts de tels changements, afin d'assurer un juste équilibre entre les droits individuels et l'intérêt collectif.

¹ *Montréal (Ville) c. Benjamin*, 2004 CanLII 44591 (QC CA), par. 79.

² *Saint-Eustache (Ville) c. Lorrain*, 1996 CanLII 6311 (QC CA), p. 7.

Le Jeune Barreau *en action*

FORMATION – Éthique et déontologie

Le 13 décembre dernier, deux formations en éthique et déontologie ont été présentées.

La formation « Cas pratique : Les erreurs de l'ombre! » visait à examiner certains aspects du traitement d'un mandat et à mettre en lumière des manquements commis par des avocats pouvant mener à des réclamations en responsabilité professionnelle.

La formation « Cataclysme : Êtes-vous professionnellement prêt? »

s'intéressait aux défis professionnels auxquels les avocats peuvent être confrontés en cas de catastrophes naturelles et autres cataclysmes.

Le JBQ remercie chaleureusement Me Aurélie Lompré, avocate au service de prévention du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du Barreau du Québec, pour ces deux excellentes formations.

Finalement, le JBQ remercie le CAIJ pour son accueil dans leurs nouveaux locaux pour la présentation de ces conférences.

JOURNÉE CARRIÈRE – ULAVAL

Le Jeune Barreau de Québec était présent à la journée carrière en droit de l'Université Laval pour échanger avec les étudiants à propos de notre organisation, de nos activités et de nos comités, mais également pour discuter d'entrepreneuriat et de la pratique du droit des jeunes avocats.

Le Jeune Barreau de Québec remercie les nombreux étudiants avec qui il a eu la chance d'échanger et félicite l'Université Laval pour la tenue de cet événement.



Suite →

Le Jeune Barreau *en action*

PROJET INNOVATEUR traitement fiscal des dommages-intérêts des déductibilité des honoraires d'avocats

Le 18 janvier dernier a eu lieu la présentation d'une formation portant sur le traitement fiscal des dommages-intérêts et la déductibilité des honoraires d'avocats, organisée par le JBQ. Cette formation visait à démystifier les grandes lignes du traitement fiscal des sommes reçues dans le cadre d'un jugement ou d'une entente de règlement hors Cour et de la déductibilité des honoraires d'avocats.

Le JBQ remercie chaleureusement Me Maude Caron-Morin, associée chez Therrien Couture Jolicoeur pour l'excellente formation.

Finalement, le JBQ remercie ses membres d'avoir participé en si grand nombre à cette conférence.



Dîners conférences

Sténographie judiciaire :

[contexte réglementaire,
technologique et professionnel en 2024](#)

28 mars 2024, 12h15 à 13h15

Mode virtuel

Conférencier : Olivier Bolduc

Sous-titrage de la sténographie numérique
Isabelle Goyette

États des frais de justice :
[de la préparation à l'homologation](#)

16 avril 2024, 12h15 à 13h15

Mode virtuel

Conférencière : Julie Tondreau



Le Jeune Barreau *en action*

Inscriptions

Gala des Maîtres 2024



12 avril

au Manoir Montmorency

17h30 à 19h00

Cocktails et bouchées

19h00

Souper 4 services et remise de prix

21h30

Soirée dansante
Groupe de musique et DJ

Autres surprises au menu!



Tarif hâtif

Jusqu'au 19 mars 2024

Membre JBQ : **120 \$**

Non-membre JBQ : **140 \$**

Table (8 pers.) : **950 \$**

Tarif tardif

Du 20 au 28 mars 2024

Membre JBQ : **140 \$**

Non-membre JBQ : **160 \$**

Table (8 pers.) : **1100 \$**

Présenté par

GBV  **AVOCATS**

Le Jeune Barreau *en action*

CLINIQUE JURIDIQUE

À nouveau cette année, le JBQ organise, en collaboration avec le JBM, la Clinique juridique téléphonique qui aura lieu les **20 et 21 avril 2024**.

Pour être en mesure de réaliser cet événement, le Comité des services à la population est à la recherche d'avocats bénévoles pour prendre des appels et répondre aux questions des citoyens.

Un déjeuner et dîner seront offerts aux avocat.es bénévoles.

Si vous êtes intéressés à participer à la clinique, nous vous invitons à écrire au dg@jeunebarreaudequebec.ca au plus tard d'ici le 10 avril 2024 en nous précisant :

Votre nom

Vos domaines de droit

Vos disponibilités lors des 20 et/ou 21 avril. (Il est possible de faire une ou des demi-journées seulement).

En espérant vous compter parmi nous !

Questions fréquemment posées

Question	Réponse
Puis-je choisir le domaine de droit pour répondre aux appels ?	Oui, il faut nous informer à l'avance des domaines des droits auxquels vous désirez répondre. Cependant, pendant la journée vous pourrez décider d'ajouter ou de retirer des domaines en fonction de la nature des appels.
Dois-je être disponible les deux journées ?	Non. Vous pouvez être présent pour des blocs de 4h. Soit le matin ou l'après-midi et une ou les deux journées.
Dois-je prévoir un repas ?	Si vous restez toute la journée, un repas sera fourni. Si vous restez une demi-journée, il y aura des collations et café à votre disponibilité.
Que faire si je ne connais pas la réponse à une question posée par un citoyen ?	Il est effectivement possible de ne pas avoir réponse à toutes les questions, il faut simplement le mentionner au citoyen et lui proposer de rappeler pour qu'on lui attribue un.e autre avocat.e qui pourrait répondre à sa question.
Que faire s'il y a des conflits d'intérêts ?	Il faut effectivement s'assurer qu'il n'y a pas de conflits d'intérêts. Il faut mentionner au citoyen et lui proposer de rappeler pour qu'on lui attribue un.e autre avocat.e.
Quel est le matériel fourni ?	Nous fournissons les téléphones fixes pour répondre aux appels et il est possible pour vous d'apporter votre ordinateur personnel ou manuels, codes de loi pour vous aider à répondre aux questions.

Le Jeune Barreau *en action*



***Le Proforma,* votre journal, votre voix**

Le journal du *Proforma* offre une plateforme permettant à tous et chacun de partager nos visions, nos expériences, notre interprétation des nouvelles règles de droit qui façonnent notre société et évoluent actuellement à une vitesse impressionnante pour notre milieu.

Pour faire entendre votre voix sur les enjeux juridiques qui vous entourent :

ÉCRIVEZ-NOUS!