Document generated on 07/15/2025 1:37 p.m.

Revue du notariat

À LA RECHERCHE DU BON TEMPS PERDU : LA TARIFICATION DES SERVICES NOTARIAUX AU QUÉBEC

Julie Paquin and Manon Ferrand

Volume 122, Number 2, 2020

URI: https://id.erudit.org/iderudit/1082365ar
DOI: https://doi.org/10.7202/1082365ar

See table of contents

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)
2369-6184 (digital)

Explore this journal

Cite this article

Paquin, J. & Ferrand, M. (2020). À LA RECHERCHE DU BON TEMPS PERDU : LA TARIFICATION DES SERVICES NOTARIAUX AU QUÉBEC. *Revue du notariat*, *122*(2), 375–402. https://doi.org/10.7202/1082365ar

© Julie Paquin et Manon Ferrand, 2020

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

À LA RECHERCHE DU BON TEMPS PERDU : LA TARIFICATION DES SERVICES NOTARIAUX AU QUÉBEC

Julie PAQUIN* et Manon FERRAND**

INTRODUCTION 377

1. Le régime du tarif maximum 378

2. Le tarif minimal. 384

   2.1 Vers l'instauration d'un tarif minimal 384

   2.2 Le renforcement du caractère minimum 390

3. La fin de la tarification 392

   3.1 Vers l'abolition des tarifs 392

   3.2 Le notariat sans tarif 396

CONCLUSION 401

* Professeure agrégée, section de droit civil, Université d'Ottawa.
** Notaire et candidate au doctorat en droit à l'Université de Montréal.

INTRODUCTION

La dernière décennie du XXe siècle a été particulièrement éprouvante pour le notariat. Parfois qualifiées de « période noire » de la profession, les années 1990 ont en effet vu une baisse importante des revenus des notaires ainsi que de l'attrait de la profession en général, avec une diminution du nombre total de notaires en exercice[1]. En parallèle, l'abolition de tarifs notariaux, à compter de 1991, a forcé les notaires à passer à un nouveau régime de libre fixation des prix. La simultanéité des difficultés du notariat et de la fin de la tarification a poussé certains observateurs à voir dans l'abolition du tarif un facteur explicatif central dans la crise de la profession[2]. Pour d'autres, au contraire, l'abolition du tarif, qui n'était de toute façon pas respecté, n'a eu qu'un effet marginal sur l'état du notariat, le problème résidant plutôt dans le manque de solidarité des notaires ou leurs difficultés à « renouveler » la profession dans un contexte social et économique changeant[3].

Contrairement au pronostic tracé par Kay, qui voyait dans le début de ces années l'amorce d'une phase de revitalisation[4], les difficultés des notaires se sont poursuivies durant les années 2000, menant certains d'entre eux à réclamer haut et fort le retour à la tarification. Sans égard à la possibilité réelle de rétablissement d'un

1. Fiona M. KAY, « "The first legal profession" of New France in jeopardy or revival ? History and futures of the Québec notariat », (2009) 16:1 *International Journal of the Legal Profession* 87, 107-09 : L'auteure relève qu'au cours de cette « période noire » qui eut cours durant les années 1990, le revenu moyen des notaires était de 45 502 $ par an (contre 71 409 $ par an pour les avocats). En parallèle, au cours de la même période le nombre des notaires chuta drastiquement : « While numbers fell rapidly through the 1980s and 1990s, le notariat did not simply fade away through declining numbers. » (p. 109).
2. Par exemple, selon le président de l'Union des notaires, Me Roberto Aspri, le « notariat à rabais » daterait des années 1990, avec l'abolition du tarif obligatoire : Jean-François CLOUTIER, « Notaires à rabais dénoncés », *Le Journal de Montréal* (31 août 2017) 3; Delphine JUNG, « Quelles solutions contre les notaires à rabais ? », *Droit-Inc.* (28 septembre 2017), en ligne : <https://www.droit-inc.com/article21204-Quelles-solutions-contre-les-notaires-a-rabais>; Stéphanie GRAMMOND, « So-so-so, solidarité chez les notaires », *La Presse+* (18 août 2016) AFFAIRES_2.
3. Roderick A. MACDONALD, « L'image du Code civil et l'imagination du notaire (partie 1) », (1995) 74 *Canadian Bar Review* 97.
4. F.M. KAY, préc., note 1, p. 109.

tarif obligatoire, on peut se demander dans quelle mesure les espoirs placés par certains dans une telle mesure sont bien fondés. En effet, une telle position suppose, d'une part, que la condition des notaires se soit effectivement détériorée depuis l'abolition en 1991 et, d'autre part, que cette détérioration soit due, au moins en partie, à la fin de la tarification. Or, l'histoire du notariat soulève de sérieux doutes quant au bien-fondé de telles hypothèses.

Dans le présent texte, nous examinerons les liens entre les conditions économiques du notariat durant trois grandes périodes, soit le régime du tarif maximum, en vigueur du XVIIe au XIXe siècles, le passage à un tarif minimum, et la période ayant précédé et suivi la disparition de toute forme de tarification. Nous verrons que, si la tarification a longtemps été perçue comme une solution aux problèmes de la profession, elle a fait preuve d'une efficacité fort relative et est peu susceptible de constituer une solution adéquate aux enjeux auxquels le notariat québécois est actuellement confronté.

1. Le régime du tarif maximum

L'arrivée des premiers notaires en Nouvelle-France s'est faite très tôt dans l'histoire de la colonie, soit dès 1621[5]. À cette époque, les honoraires des notaires étaient fixés à l'amiable entre eux et leurs clients, les juges royaux étant cependant amenés à les fixer en cas de contestation[6]. De telles contestations étaient suffisamment fréquentes pour qu'en 1675, on décide de fixer le salaire de tous les officiers de justice, dont les notaires. Un premier tarif provisoire fut adopté le 26 avril 1677, puis remplacé en 1678. Ce tarif s'appliquait uniquement aux actes devant nécessairement être reçus devant notaire, pour lesquels il établissait les honoraires maximaux qui pouvaient être exigés. Les honoraires payables pour les autres actes demeuraient quant à eux fixés par convention entre les parties.[7]

Il est difficile d'évaluer la situation dans laquelle se trouvait le notariat vers la fin du régime français. Selon Vachon, les notaires, tout comme les autres titulaires de charges d'officiers de justice,

5. Julien MACKAY, « La profession de notaire au Québec », (2003) 8 *Histoire du Québec* 11.
6. André VACHON, *Histoire du notariat canadien 1621 – 1960*, Québec, Presses de l'Université Laval, 1962, p. 21.
7. Ce tarif demeura le même durant tout le régime français; en effet, même si le règlement de 1678 fut remplacé par un nouveau tarif en 1749, celui-ci reproduisait les honoraires établis en 1678 en ce qui concerne les notaires.

étaient incapables de vivre convenablement sans cumuler d'autres charges, et il était difficile à l'époque de trouver « un notaire qui n'a[it] pas été en même temps huissier, greffier, procureur fiscal ou juge »[8]. Cependant, on peut penser que la situation du notariat avait connu des améliorations durant les 150 années ayant suivi la nomination des premiers notaires. En effet, alors qu'on comptait 24 notaires pour seulement 10 000 habitants en 1681[9], soit un notaire pour 416 habitants, la population crut beaucoup plus rapidement que le nombre de notaires pendant les années qui suivirent. Entre 1681 et 1760, la population passa de 10 000 à 65 000 habitants[10], soit une augmentation de 550 %, alors que le nombre de notaires augmenta de 79 % pour atteindre 43[11], portant le ratio à un notaire pour 1 511 habitants.

La conquête de la Nouvelle-France par les Anglais en 1760 entraîna une période d'indécision quant à l'avenir de la profession notariale dans la colonie. Le sort du notariat, étroitement lié à celui du droit civil, demeura incertain jusqu'à l'adoption, en 1774, de la loi restaurant officiellement l'usage du droit civil français pour les questions de droit privé. Le changement de régime permit par ailleurs aux avocats, qui n'étaient jusqu'alors pas autorisés à pratiquer le droit dans la colonie, d'y faire leur entrée à partir de 1765. À compter de ce moment, le cumul des fonctions de notaire et d'avocat devint courant et le demeura jusqu'en 1779, lorsque le gouverneur commença à refuser l'octroi de double commission[12].

À compter des années 1780, plusieurs facteurs contribuèrent à la dégradation de la situation des notaires. D'abord, en 1780, le nouveau gouvernement colonial adopta de nouvelles règles concernant la tarification des services des notaires. Contrairement au tarif antérieur, qui visait seulement les actes obligatoirement notariés, le nouveau tarif était applicable à tous les actes professionnels, privant ainsi les notaires de la possibilité de fixer eux-mêmes les prix de certains de leurs services. Comme auparavant, il était interdit aux notaires d'exiger des honoraires plus élevés que ceux indiqués dans le tarif, sous peine d'être poursuivis pour crime d'exaction[13]. Les

8. A. VACHON, préc., note 6, p. 43.
9. *Ibid.*, p. 20.
10. *Ibid.*, p. 53.
11. *Ibid.*, p. 68.
12. *Ibid.*, p. 65; J.-Edmond ROY, *Histoire du notariat au Canada*, Tome 2, Lévis, *Revue du notariat*, 1900, p. 160.
13. A. VACHON, *ibid.*, p. 66.

notaires protestèrent énergiquement contre les nouveaux tarifs, qu'ils considéraient comme insuffisants, et contre la volonté d'étendre la taxation à tous les actes passés devant notaire[14].

Quelques années plus tard, en 1785, deux mesures importantes furent adoptées concernant les professions juridiques[15]. D'une part, on consacra la séparation des professions d'avocat et de notaire, et força les juristes qui pratiquaient les deux professions à opter pour l'une ou l'autre d'entre elles[16]. Tant les notaires que les avocats se montrèrent en désaccord avec cette initiative. Dans le mémoire qu'ils adressèrent au Roi le 18 juin 1785, ils affirmaient que le cumul des charges d'avocats et de notaire était nécessaire en raison de « la pauvreté ordinaire des citoyens de [la] province [qui] exige la brièveté dans l'expédition des transactions et des procès, et ne peut nourrir l'étude de la pratique séparée de ses deux professions pour soutenir par une seule l'officier qui y seroit borné »[17].

D'autre part, de nouvelles règles furent adoptées relativement à l'admission comme notaire. Contrairement au régime antérieur, sous lequel les nominations des notaires dépendaient uniquement des gouverneurs, l'ordonnance prévoyait que les personnes désirant accéder à la profession notariale devaient, avant de pouvoir être nommées, servir comme clerc pendant une période de cinq ans, avant de passer un examen devant quelques notaires et un petit nombre de juges[18]. Aucun mécanisme permettant de limiter le nombre de candidats reçus aux examens n'étant prévu, le nombre de notaires se mit à augmenter plus rapidement que la population. La proportion de notaires par habitant passa ainsi d'un notaire pour 3 095 habitants en 1781 à un notaire pour 2 655 habitants dix ans plus tard, et un notaire pour 1 976 habitants en 1834. Selon Vachon, « [l]a conséquence la plus directe de cette prolifération des tabellions fut leur appauvrissement individuel et collectif »[19]. L'auteur d'une lettre publiée dans le journal *La Minerve* en 1828 mentionnait ainsi qu'« à la campagne surtout, la profession de

14. J.-E. ROY, préc., note 12, p. 118-19.
15. Ordonnance qui concerne les avocats, procureurs, solliciteurs et les notaires, 25 Geo. III, ch. 4, Gazette de Québec, 5 mai 1785.
16. Donald McKENZIE ROWAT, « Le notariat dans la province de Québec », dans *Le droit civil français : livre-souvenir des journées du droit civil français*, Paris, Sirey, 1934, p. 609, 614.
17. J.-E. ROY, préc., note 12, p. 177.
18. A. VACHON, préc., note 6, p. 70.
19. *Ibid.*, p. 126.

notaire est extrêmement tombée; le grand nombre de notaires en est la cause immédiate »[20].

Au cours des années 1830 et 1840, plusieurs tentatives furent faites par les notaires en vue d'obtenir la création d'une corporation chargée de contrôler l'accès à la profession. Ces démarches demeurèrent infructueuses jusqu'en 1847, avec l'adoption d'une nouvelle loi organique[21] prévoyant la délégation du pouvoir de nomination aux notaires[22], lesquels furent organisés au sein de trois chambres (Montréal, Québec et Trois-Rivières). Parmi les attributions confiées aux nouvelles chambres, on comptait la remise de certificats de compétences aux candidats à l'étude ou à la pratique du notariat, la surveillance et la discipline des membres, ainsi que le droit d'adopter un tarif d'honoraires devant être homologué par la cour du Banc de la Reine du district de concerné[23].

Malgré les nouveaux pouvoirs confiés aux notaires, la réforme de 1847 ne permit pas d'améliorer la situation financière de ceux-ci. D'une part, même si les notaires eux-mêmes étaient maintenant en charge de l'admission des candidats à la profession, les processus d'admission étaient gérés de façon indépendante par chacune des chambres, sans qu'aucune norme commune n'encadre leur action ou ne vienne limiter le nombre de candidats pouvant être reçus par chacune d'elles[24]. Entre 1847 et 1870, la proportion de notaires dans la population continua donc à augmenter pour passer d'un notaire pour 1570 habitants[25] à un notaire pour 430 habitants[26].

---

20. Reproduite par J.-E. ROY, préc., note 12, p. 435.
21. 10-11 Vict., ch. 21.
22. D. McKENZIE ROWAT, préc., note16, p. 617.
23. 10-11 Vict., ch. 21, art. XXX : « chaque chambre des notaires fera un tarif des honoraires qui devront être payés pour tous actes, contrats ou instruments notariés, et des honoraires qui devront être alloués aux notaires pour chaque vacation et transport, lequel tarif devra être homologué et confirmé par la cour du Banc de la Reine du district ».
    La chambre de Montréal fut la première à adopter un tel tarif, suivie par celle de Trois-Rivières et de Québec.
24. En 1857, une nouvelle loi (20 Vict., ch. 44) permit la création de chambres additionnelles. En 1862, on en comptait déjà dix : A. VACHON, préc., note 6, p. 104-05.
25. A. VACHON, préc., note 6, p. 126.
26. Jean LAMBERT, « La tarification des honoraires des notaires au Québec », dans *La profession notariale au Québec. Recueil de textes-Programme Canada-Ukraine 1997-2004*, Chambre des notaires du Québec, 2004, p. 291, à la p. 300. Selon Roy, entre 1847 et 1870 : 859 candidats furent reçus et 47 furent refusés par les

(à suivre...)

D'autre part, la loi prévoyait que les tarifs adoptés par les chambres constituaient des tarifs maximaux, les notaires demeurant libres de demander moins pour les services[27]. L'adoption par chaque chambre de tarifs d'honoraires « aussi confus qu'incohérents »[28] contribua ainsi à alimenter la concurrence entre les notaires des différents districts, au lieu de la réduire.

Dans les années 1860, certains notaires commencèrent à envisager la création d'une chambre des notaires unique comme une solution aux problèmes de la profession[29]. En janvier 1869, le notaire Louis Archambault présenta au conseil législatif un premier projet de réforme en ce sens. Sa proposition prévoyait également une autre mesure encore plus controversée, soit l'adoption d'une limite relative au nombre de notaires en exercice. Lors de sa présentation devant le conseil législatif, le notaire Archambault décrivit cette mesure comme étant rendue nécessaire par le nombre de notaires « toujours augmentant » et bientôt« trop considérable ». Selon lui :

> Si la loi proclamait pour l'avenir l'entière liberté pour la profession de notaire, elle aurait pour effet inévitable d'altérer ou détruire même la juste confiance qu'on accorde à cette classe de fonctionnaires, en y appelant une foule avide de travail et de fortune, qui, ne trouvant bientôt plus dans la fonction de quoi suffire à leurs besoins, seraient forcés d'y ajouter d'autres professions ou viendraient échouer le talent, la réputation et quelquefois l'honneur. Il résulte de là que la limitation du nombre de notaires constitue moins un privilège pour ceux qui en sont investis qu'une garantie pour la société tout entière.[30]

(...suite)
neuf chambres, et « plusieurs de ceux qui étaient refusés par les chambres des districts urbains allaient se présenter ensuite devant des chambres renommées pour leur complaisance et se faisaient admettre d'emblée » (J.-Edmond ROY, *Histoire du notariat au Canada*, Tome 3, Lévis, Revue du notariat, 1901, p. 346).

27. « [T]out notaire qui contreviendra à aucun des règlements établis par le dit tarif, en demandant aux parties plus que les prix et honoraires alloués en vertu du dit tarif, quinze jours après l'homologation et la publication du dit tarif encourra pour chaque telle offense une pénalité de cinq livres courant » (10-11 Vict., ch. 21, art. XXX).
28. J. LAMBERT, préc., note 26, p. 294.
29. Les notaires étaient cependant divisés sur la question : alors que ceux de Montréal et de Québec y étaient généralement favorables, ceux des districts ruraux penchaient plutôt pour le maintien du statu quo (A. VACHON, préc., note 6, p. 108-09).
30. Cité dans J.-E. ROY, préc., note 26, p. 378.

Bien que certains députés se montrèrent favorables à la limitation du nombre de notaires[31], d'autres s'y opposèrent farouchement. D'intenses débats s'ensuivirent, si bien que le projet soumis par Archambault subit de nombreuses modifications avant d'être adopté par le conseil législatif. Au moment de le soumettre de nouveau au conseil à la session suivante, on jugea préférable de retirer du projet de loi toute mesure relative au nombre de notaires afin de favoriser son adoption.

La première chambre des notaires unique de la province fut ainsi créée en 1870[32]. Parmi les pouvoirs qui lui étaient conférés figurait celui de faire des tarifs d'honoraires, ceux-ci devant cependant être homologués et confirmés par la Cour supérieure[33]. Comme sous le régime antérieur, les tarifs en question correspondaient aux honoraires maximaux pouvant être exigés par les notaires, qui s'exposaient, en exigeant plus, à une amende de 40 piastres et à la censure de la Chambre[34]. Dans les années qui suivirent l'adoption de la loi, la Chambre tenta sans succès d'obtenir l'homologation d'un tarif. Ce n'est qu'en 1875, après que la loi de 1870 eut été modifiée de façon à permettre l'adoption de tarifs sans qu'il soit nécessaire de les faire homologuer[35], qu'un premier tarif unique put être adopté, le 19 mai 1876, avant d'être remplacé en 1881.

---

31. Selon le député Fraser, par exemple : « On ne peut exiger du notaire qu'il s'impose de fortes sommes– comme l'achat d'un coffret de sûreté– sans au moins lui concéder certains avantages. On doit lui faire des honoraires acceptables. Comme gardien du pauvre et du faible, il faut lui créer une position d'influence dans la société [...]. Mais le seul moyen de réaliser ces innovations est de couper court à une compétition qui ne parviendrait qu'à détruire la profession si l'on n'y remédiait par certains privilèges » (cité par J.-E. ROY, préc., note 26, p. 380-81).
32. 33 Vict., ch. 28, art. 1. Loi sanctionnée par le lieutenant-gouverneur de la province de Québec le 1er février 1870.
33. *Ibid.*, art. 24.
34. *Ibid.*
35. 39 Vict., ch. 33, art. 151 et 152 : « 151. La chambre des notaires peut faire un ou des tarifs des honoraires qui peuvent être exigés par les notaires pour services professionnels, et elle peut les augmenter, diminuer, ou autrement les modifier de temps à autre.
152. Ces tarifs tels que faits ou modifiés, ne sont en vigueur qu'après avoir été publiés dans la Gazette Officielle de Québec pendant quatre semaines consécutives, quinze jours après la dernière publication [...]. »

2. Le tarif minimal

2.1 Vers l'instauration d'un tarif minimal

En 1883, la loi organique de 1870 fut remplacée par un nouveau Code du notariat[36]. Celui-ci introduisit un certain nombre de changements relativement aux honoraires des notaires. D'une part, il signalait un retour à la situation qui prévalait avant 1875 relativement aux tarifs adoptés par la Chambre, qui devaient de nouveau être approuvés par le lieutenant-gouverneur en conseil avant d'entrer en vigueur[37]. Le changement le plus significatif concernait cependant le caractère obligatoire du tarif. En effet, contrairement à la situation antérieure, le nouveau Code ne prévoyait aucune pénalité en cas de non-respect du tarif. Le fait de demander plus que le tarif prescrit ne figurait pas non plus sur la liste des actes dérogatoires à l'honneur de la profession prévue à l'article 268 du Code.

Durant les cinq années suivant l'adoption de la nouvelle loi, la Chambre tenta sans succès d'obtenir une modification à la hausse du tarif en vigueur. Il semble que l'atmosphère à l'Assemblée nationale était alors peu favorable aux notaires. Ainsi, durant la session législative de 1884, des voix se firent entendre contre le tarif, considéré comme « ruineux pour le public »[38] et « une véritable cartouche de dynamite »[39].

À l'automne 1885, une nouvelle proposition en ce sens fut déposée[40], suivie de peu par la présentation à l'Assemblée nationale

---

36. 46 Vict., ch. 32.
37. *Ibid.*, art. 168 et 169 : « 168. La chambre des notaires peut faire, augmenter, diminuer ou autrement modifier de temps à autre des tarifs des honoraires que les notaires peuvent exiger pour services professionnels.
169. Ces tarifs de même que les amendements n'entrent en vigueur qu'après avoir été approuvé [*sic*] par le lieutenant-gouverneur en conseil, quinze jours après la dernière publication dans quatre numéros consécutifs de la *Gazette Officielle* du Québec. »
38. Québec, *Débats reconstitués de l'Assemblée législative*, 5-3, (14 avril 1884), p. 1154 (M. Bergevin, député de Beauharnois).
39. Québec, *Débats reconstitués de l'Assemblée législative*, 5-3, (14 avril 1884), p. 1152 (M. Poulin, député de Rouville). Ajoutant également : « Est-ce que c'est parce qu'il y a trop d'hommes dans les professions libérales que nous devons élever les tarifs ? Ça en a l'air. Où un notaire faisait $400, aujourd'hui il y en a quatre; faut-il pour cela élever quatre fois de plus le tarif, afin de leur créer un revenu ? ».
40. À sa session d'octobre 1885, la Chambre des notaires prépara un nouveau tarif soumis à l'approbation du lieutenant-gouverneur en conseil. M. Charlebois,

(à suivre…)

de deux projets de loi « pour amender le code du notariat »[41]. Ils prévoyaient notamment l'élimination de privilèges accordés aux notaires quant à la preuve de leurs comptes[42], ainsi que de tous les tarifs[43]. La Chambre forma alors une délégation chargée d'intervenir auprès du Procureur général de la province afin qu'il s'oppose aux projets de loi. Celui-ci recommanda alors à la Chambre de revoir le tarif proposé afin de « voir si dans ce tarif il n'y avait pas des items qui pourraient être amendés », de manière à « faciliter le travail de ceux qui sont chargés [de s']opposer [aux] projets de loi en question »[44]. La Chambre obtempéra et obtint finalement un nouveau tarif en 1889. Plusieurs années passèrent sans qu'aucune demande ne fût présentée pour en obtenir l'augmentation[45].

L'impact de ce nouveau tarif sur la profession notariale est difficile à évaluer. D'une part, on a noté qu'en 1890, les revenus des notaires étaient supérieurs à ceux qu'ils touchaient en 1870[46]. Certains éléments suggèrent cependant que certains demeuraient insatisfaits. Ainsi, Roy rapporte qu'en 1895, le journal *Le Monde* demanda à ses lecteurs de faire part de leur opinion relativement à une fusion éventuelle des professions d'avocat et de notaire, dans le but notamment de faire face aux difficultés rencontrées par les membres de la profession notariale. Selon le journal, « les notaires, à Montréal du moins, se plaignent des lois qui permettent aux agents de toutes sortes de leur faire une grosse concurrence et qui donnent à leur profession un caractère qu'un observateur a appelé "abattu et mélancolisant" » [47]. Certaines des réponses reçues par le journal à la

(...suite)
Procureur général dans le gouvernement de la Province de Québec, expliqua alors « [q]ue plusieurs items de ce nouveau tarif avaient été réduits dans une mesure raisonnable de manière à être acceptable au public » : Délégation auprès du procureur général – Rapport, Procès-verbal du 22 mai 1886 (Rapport de J.E.Q. Labadie, Président de la délégation), Montréal, Archives de la Chambre des notaires du Québec.

41. P.L. 86, *Acte pour amender le code du notariat*, 5e sess., 5e parl., 49 Vict., Québec, 1886 (présenté par M. Poulin, première lecture le 27 avril 1886) et P.L. 120, *Acte pour amender le code du notariat*, 5e sess., 5e parl., 49 Vict., Québec, 1886 (présenté par M. LeBlanc, première lecture le 6 mai 1886).
42. P.L. 120, *ibid.*
43. P.L. 86, préc., note 41.
44. Délégation auprès du procureur général – Rapport, Procès-verbal du 22 mai 1886, préc., note 40.
45. L.-P. SIROIS, « Discours présidentiel de M. L.-P. Sirois, au Congrès des notaires », (1920) 23-2 *R. du N.* 33, 48.
46. A. VACHON, préc., note 6, p. 175.
47. J.-Edmond ROY, *Histoire du notariat au Canada*, Tome 4, Lévis, Revue du notariat, 1902, p. 516.

suite de son appel viennent appuyer cette perception. Par exemple, un notaire montréalais en appelait à remédier au « malaise » existant dans la profession en limitant le nombre de notaires de façon à réduire l'encombrement[48].

En réponse à de telles demandes visant à obtenir la limitation du nombre de notaires, la Chambre décida de confier le sujet à son comité de législation. Dans son rapport, publié dans la *Revue du notariat* en 1899, le comité conclut que les problèmes de la profession n'étaient pas dus à un surplus de notaires, dont le nombre « depuis l'institution de la chambre de 1870, n'a[vait] pas augmenté dans notre province d'une façon anormale et hors de proportion avec l'accroissement de la population »[49], mais plutôt à des facteurs comme la baisse de popularité du recours à l'hypothèque mobilière dans les opérations de prêt. Il exhortait les notaires à remédier aux problèmes identifiés en « s'outill[ant] de façon à rencontrer les besoins des temps modernes et [en suivant] pour ainsi dire le courant qui l'entraîne »[50].

La possibilité de limiter le nombre de notaires étant écartée, l'établissement d'un tarif minimum commença à émerger comme une piste de solution à considérer. À l'époque, le phénomène de ce qu'on appelait déjà la « pratique au rabais » semblait toucher particulièrement les notaires pratiquant hors des centres urbains. Il convient de noter que la Chambre des notaires disposait alors de certains outils lui permettant d'intervenir auprès de ses membres qui demandaient des honoraires considérés comme insuffisants. En effet, les statuts et règlements de la Chambre précisaient que pouvaient constituer des actes dérogatoires à l'honneur de la profession :

1. L'habitude pour un Notaire de prêter son ministère à vil prix;

2. L'habitude pour un Notaire de sous-évaluer ses services Professionnels, en acceptant des honoraires moindres que ceux décrétés par le Tarif, en opposition à un confrère;

3. La soumission écrite ou verbale, d'exercer son Ministère pour un honoraire moindre que celui fixé par le Tarif.[51]

---

48. Lettre de M.J.H. Olivier, notaire à Montréal, reproduite dans ROY, *ibid.*, p. 525.
49. « Limitation du nombre des notaire (Suite et fin) », (1967) 6 *R. du N.* 167.
50. *Ibid.*, p. 170.
51. *Statuts et règlements de la Chambre des Notaires*, (1883) Québec, L.J. Demers, art. 157.

Les interventions faites par la Chambre en vertu de cette disposition étaient cependant jugées insuffisantes par certains. Ainsi en 1898, la *Revue du notariat* rapportait la demande faite à la Chambre par un notaire de Maniwaki de définir la notion de « vil prix », qui restait d'après lui toujours ouverte à discussion[52]. De même, en 1899, après avoir noté que « beaucoup de notaires de la campagne se plaignent de la situation peu enviable qui leur est faite par la passation des actes sous seing privé, et surtout par la concurrence ruineuse de ceux qui pratiquent au rabais »[53] le comité des finances fit cette demande à la Chambre :

> [É]tudier la question de savoir s'il n'y aurait pas opportunité, tout en maintenant le tarif actuel des Notaires, de promulguer, par exemple, un tarif *minimum* pour la campagne, où le tarif actuel ne peut facilement s'appliquer, et d'imposer une pénalité rigoureuse dans tous les cas où ce tarif *minimum* ne serait pas respecté.[54]

Après avoir accepté de se pencher sur la possibilité d'instaurer un tel tarif minimum, le comité de législation de la Chambre conclut cependant qu'il s'agissait d'une avenue impraticable puisque, selon « l'expérience du passé », « le lieutenant gouverneur en conseil n'approuverait pas un tarif de cette nature »[55].

En 1906, soit six ans après le dépôt du dernier rapport du comité de législation sur la question du tarif, la Chambre en vint, à la suite de « représentations très fortes [...] faites à la chambre » en ce sens, à confier au comité un nouveau mandat sur le sujet[56]. À peine quelques semaines plus tard, cependant, le président de la Chambre profitait de son allocution à l'assemblée générale des notaires du district d'Iberville pour déclarer « qu'il serait très difficile pour ne pas dire impossible de faire sanctionner, par la législature, un tarif obligatoire », et que l'entente entre les confrères constituait « le moyen le plus efficace de faire disparaître la pratique au rabais »[57]. Loin de se démonter, les notaires du district formèrent alors leur propre « commission du tarif ». En février 1907, ils conclurent avec leurs confrères de St-Hyacinthe et Bedford une entente visant l'application de tarifs minimums dans les trois districts, ainsi

52. « Actes à l'entreprise », (1898) 1-4 *R. du N.* 103, 106.
53. V. de MARTIGNY *et al.*, « Rapport du comité des finances », (1899) 2-1 *R. du N.* 11.
54. *Ibid.*
55. (1901) 3-12 *R. du N.* 393.
56. « Question [sic] référées au comité de législation », (1906) 9-1 *R. du N.* 4, 5.
57. « Les notaires du district d'Iberville », (1906) 9-3 *R. du N.* 89, 91.

que la nomination d'un comité de trois membres chargés de juger les infractions qui pourrait être commises dans chacun de districts[58]. La Chambre répondit en se décidant à procéder à la création d'un « tarif dit minimum », inférieur au tarif officiel. En juillet 1907, les statuts et règlements de la Chambre furent ainsi modifiés de façon à y insérer un tableau prévoyant des tarifs minimums, le fait de fournir ou d'offrir ses services à un prix inférieur à ceux prévus dans le tableau en question étant déclaré constituer un acte dérogatoire à l'honneur de la profession[59].

Les effets de cette initiative sur les prix pratiqués par les notaires sont difficiles à évaluer. Dans le rapport du syndic de la Chambre publié en 1908, on indiquait que le règlement « a donné satisfaction dans la plupart des districts, quelques plaintes ont été reçus [*sic*] contre des confrères qui négligeaient de s'y conformer, mais il a suffi de les en avertir pour que les choses reprissent leur cours régulier »[60]. Quatre ans plus tard, le président de la Chambre décrivait l'implantation du tarif minimum comme « une source de bienfaits pour tous nos confrères ». Il poursuivait en mentionnant :

> Il a fait disparaître un grand malaise. Sans doute et qu'il existera toujours de la concurrence et une certaine jalousie de métier. On ne peut changer la nature humaine. Mais il semble que depuis ce tarif, il y ait plus de contentement à pratiquer, surtout dans les districts ruraux.[61]

---

58. « Les notaires des districts de St-Hyacinthe Iberville et Bedford », (1907) 9-7 *R. du N.* 219.
59. (1907) 10-1 *R. du N.* 13-14 : Remplacement de l'article 157 des Statuts et Règlements de la Chambre par le suivant :
« 157. En outre des actes que le code du notariat déclare ou que la chambre ou son conseil peut, le cas échéant, déclarer dérogatoires à l'honneur de la profession, les suivants sont expressément déclarés tels :
a. Le fait pour un notaire de prêter son ministère à vil prix ou de sous-évaluer ses services professionnels;
b. L'offre faite par le notaire ou le contrat fait par le notaire à l'effet de lui permettre d'exercer son ministère pour un honoraire inférieur à celui mentionné dans le tableau suivant,
2. Sera considéré comme ayant prêté son ministère à vil prix, ou comme ayant sous évalué ses services, le notaire qui aura accepté pour ses services professionnels un honoraire inférieur à celui ci-après mentionné, savoir :
(Ce tableau sera distribué incessamment aux confrères sur une feuille détachée).
3. Tout notaire qui enfreindra quelqu'une des dispositions du présent règlement sera passible des peines disciplinaires qui pourront être imposées par la Chambre ou le Conseil, suivant l'article 3873 du Code du Notariat. [...] »
60. (1908) 11-1 *R. du N.* 24, 27.
61. (1912) 14-*Supplément R. du N.* 369, 370-71.

En contraste avec ces bilans positifs, on note que les pressions faites pour obtenir une augmentation du tarif officiel (maximum) se poursuivirent après 1906, la question occupant même une place importante au cours du premier congrès de l'Association du notariat canadien, en 1918. Dans son rapport sur le rendement économique du notariat présenté devant le congrès, le notaire Faribault conclut qu'il était non seulement nécessaire de hausser le tarif officiel, mais qu'une telle augmentation ne pouvait aller de pair qu'avec l'abolition du tarif minimum. En effet, selon lui, il était inconséquent pour la Chambre de prétendre que le tarif officiel était insuffisant tout en permettant à ses membres de demander des sommes inférieures à leurs clients :

> À la première demande que nous ferons pour le relèvement de notre tarif officiel, la réponse ne sera-t-elle pas, que nous l'avons trouvé nous-mêmes trop élevé, puisque nous avons jugé à propos de le réduire.
>
> Il faudrait immédiatement que ce tarif minimum fut aboli, et que l'article 207[62] des règlements de la Chambre des Notaires soit amendé comme suit : en retranchant tous les mots après le mot« inférieur », dans la dernière ligne de cet article, et en les remplaçant par les mot [*sic*] « au tarif officiel ». Cet amendement s'impose et ferait disparaître une anomalie qui n'aurait jamais dû exister, ou qui, s'il avait sa raison d'être au temps où ce tarif minimum a été adopté, n'en a plus aujourd'hui.[63]

L'année suivante, la Chambre modifia ses statuts conformément à cette recommandation, en remplaçant le tableau des tarifs minimum adopté en 1907 par un renvoi aux tarifs officiels approuvés par le lieutenant-gouverneur en conseil. Avec cette modification, le tarif officiel, initialement conçu comme un tarif maximum, acquit le statut de tarif minimum en dessous duquel les notaires ne pouvaient offrir leur service sous peine d'être trouvés coupables d'actes dérogatoires à l'honneur de la profession[64].

---

62. Anciennement art. 157 des Statuts et Règlements de la Chambre des notaires.
63. René FARIBAULT, « Statistiques de la pratique du notariat et de son rendement économique d'après le tarif actuel », (1918) 21-4 *R. du N.* 97, 106.
64. Un an plus tard, en 1920, un nouveau tarif fut adopté pour remplacer celui de 1889. Beaucoup plus détaillé que les précédents, il faisait place à de nouveaux éléments qui reflétaient les transformations industrielles et commerciales de l'époque (par ex. : baux de magasin, brevets, compromis, actes de fiducie, etc.) (J. LAMBERT, préc., note 26, p. 295).

2.2 Le renforcement du caractère minimum

L'adoption du tarif officiel comme tarif minimum en 1918 et le relèvement de celui-là en 1920 ne semblent pas avoir eu l'effet positif escompté sur la rémunération des notaires, ses effets étant grandement paralysés par la « grande crise », au cours de laquelle « le respect d'une tarification d'honoraires parut d'une importance bien relative »[65]. Au début des années 1930, la Chambre jugea la situation du notariat suffisamment préoccupante pour justifier la création d'une commission spéciale (la Commission Paquette) « chargée d'étudier les moyens à prendre pour réprimer les abus, repousser les empiètements sur nos prérogatives, faire valoir nos légitimes revendications [...] [en vue] d'assurer à notre profession sa stabilité et sa sécurité de demain »[66].

Les recommandations de cette nouvelle « commission spéciale des intérêts professionnels » menèrent à la préparation, en 1932, d'un projet de refonte du *Code du notariat*, adopté par la législature l'année suivante. En ce qui concerne la tarification des services des notaires, le nouveau Code différait sensiblement de l'ancien. En effet, alors que le Code de 1883 prévoyait uniquement que les honoraires des notaires étaient « réglés par les tarifs faits conformément aux dispositions de ce code »[67], celui de 1933 mentionnait spécifiquement que l'observation des prescriptions du tarif en vigueur constituait un des principaux devoirs des notaires, et donnait à la Chambre le pouvoir de prévoir des sanctions « à toute contravention commise par un notaire en prêtant son ministère à un prix autre que celui établi par le tarif »[68]. De même, les nouveaux statuts de la Chambre, adoptés en 1933, déclaraient que le fait de réclamer un prix inférieur ou supérieur à ceux prévus par le tarif constituait un acte dérogatoire à l'honneur professionnel[69].

Le libellé du *Code du notariat* semblait clairement considérer les tarifs prévus comme les seuls honoraires que pouvaient réclamer les notaires, sans possibilité de demander plus ou moins. Les nouveaux statuts de la Chambre, adoptés en 1933, n'étaient cependant pas au même effet, puisqu'ils prévoient qu'un notaire ne serait pas

65. *Ibid.*, p. 296.
66. Camille PAQUET *et al.*, « Commission spéciale des intérêts professionnels », (1931) 34-2 *R. du N.* 72.
67. *Code du notariat* (1883), art. 11.
68. *Code du notariat*, S.R., c. 211, art. 20.
69. *Règlement de la Chambre des notaires* (1933), art. 202.

considéré comme ayant « surfai[t] ses services » s'il avait convenu d'un prix supérieur au tarif dans une convention préalable avec le client[70]. Par ailleurs, il demeurait « dérogatoire à l'honneur professionnel » de réclamer moins que le tarif, en présence ou non d'un accord à cet effet. Cette divergence entre les dispositions du Code, qui semblait considérer le tarif comme obligatoire, et les règlements pris en application de celui, qui permettaient d'exiger plus que le tarif avec l'accord du client, subsista jusqu'en 1945, lors du remplacement du tarif de 1920. Parmi les changements adoptés, le nouveau tarif prévoyait explicitement l'impossibilité de réclamer plus que les honoraires mentionnés « à moins de conventions contraires »[71]. Les règlements de la Chambre furent également modifiés pour faire de l'infraction « à l'une quelconque [des] prescriptions [du tarif] » un acte dérogatoire à l'honneur professionnel[72].

La consolidation de l'approche voulant que le tarif officiel constitue toujours un minimum, mais un maximum seulement à défaut de convention contraire avec le client, coïncida avec le début des Trente Glorieuses, période durant laquelle une conjoncture économique favorable et une vague de construction immobilière entraînèrent en effet une multiplication des actes notariés. Or, malgré un contexte économique particulièrement favorable[73], il semble que les notaires éprouvaient des difficultés à s'adapter aux changements qui touchaient l'ensemble de la société québécoise à cette époque. Au début des années 1960, deux commissions – Southière et Zalloni – furent formées dans le but de faire le bilan des problèmes du notariat et d'étudier l'image du notaire auprès de la population. Selon Mackay et al., les notaires, qui vivaient pourtant « l'Âge d'or de la profession »[74], étaient alors « partagés entre la satisfaction et le pessimisme »[75]. « [C]ertains [...] insist[ai]ent sur [...] la nécessité d'évoluer et de s'adapter, [alors que] d'autres song[ai]ent plutôt à protéger [leurs] privilèges et [leurs] prérogatives et [allaient] même jusqu'à préconiser de limiter l'accès à la profession »[76].

---

70. *Ibid.*, art. 202, par. A.
71. *Tarif des honoraires des notaires de la province de Québec*, Chapitre XXXII, *Gazette officielle du Québec*, 24 mars 1945, Tome 77 (nº 12), p. 646.
72. *Règlement de la Chambre des notaires* (1945), art. 93.
73. Selon A. VACHON, préc., note 6, p. 178-79 : au début des années 1960, les notaires, pour la première fois de leur histoire, vivaient presque tous très bien de leur travail professionnel.
74. Julien MACKAY *et al.* , *Le notariat québécois entre hier et demain. Rapport final de la commission d'étude sur le notariat*, Montréal, 1972, p. 22.
75. *Ibid.*, p. 35.
76. *Ibid.*, p. 36.

Le malaise s'amplifia au cours des années suivantes pour mener les notaires à former, en 1968, une nouvelle commission chargée de « réétudier le rôle actuel du notaire dans la société et de voir comment celui-ci pourrait être modifié, eu égard entre autres, à la concurrence entre les différents éléments de la profession juridique »[77]. Dans son rapport, déposé en 1972, la Commission, sans se prononcer explicitement sur la question des tarifs, adoptait des conclusions difficiles à concilier avec leur maintien. Ainsi, selon elle :

> [I]l n'est pas question de bouder notre prospérité actuelle, mais seulement de prendre conscience que celle-ci est quelque peu artificielle et ne durera pas toujours [...]. Le fait que le notariat soit prospère n'a rien de scandaleux en soi, bien sûr; ce qui crée le malaise c'est que les notaires sont trop largement rétribués par rapport à la valeur réelle des services qu'ils rendent à la société.[78]

Ces réflexions sur l'avenir du notariat furent accompagnées d'un durcissement de la tendance protectionniste, avec un recours fréquent au législateur pour ajuster le tarif en vigueur[79], et, à compter de 1969, l'ajout, dans le texte même du tarif, d'une mention à l'effet qu'il était « dérogatoire à l'honneur professionnel d'exiger des honoraires inférieurs à ceux prévus »[80].

3. La fin de la tarification

3.1 Vers l'abolition des tarifs

Au cours des années 1970, alors que le notariat se questionnait sur son avenir, le gouvernement québécois s'engageait pour sa part dans une ambitieuse réforme du système professionnel. En 1973,

---

77. Résolution nº 1 des 19 et 20 mai 1968, publiée dans le *Rapport du Congrès de l'Ordre des Notaires du Québec tenu à l'Hôtel Bonaventure de Montréal, les 17, 18, 19 et 20 mai 1968*, Comité du Congrès, Montréal, septembre 1969.
78. J. MACKAY *et al.*, préc., note 74, p. 143.
79. Nouveau tarif adopté en 1957 (*Tarif des honoraires des notaires de la province de Québec*, 18 avril 1957, (1957) *G.O.Q.* II, 1590), modifié 1961 (*Modifications au Tarif des Notaires de la Province de Québec*, 9 décembre 1960, (1961) *G.O.Q.* II, 91-95), 1965 (*Amendements au tarif des honoraires des notaires*, 23 septembre 1965, (1965) *G.O.Q.* II, 5203-04); remplacé en 1969 (*Tarif des honoraires des notaires de la province de Québec*, 5 février 1969, (1969) *G.O.Q.* II, 1357-68) et modifié en 1972 (*Modifications au tarif des notaires*, 25 octobre 1972, (1972) *G.O.Q.* II, 11065-67).
80. Tarif de 1969, art 2 : *Tarif des honoraires des notaires de la province de Québec*, 5 février 1969, (1969) *G.O.Q.* II, 1357.

un nouveau *Code des professions* fut adopté, qui prévoyait la création d'un Office des professions ayant « pour fonction de veiller à ce que chaque corporation [professionnelle] assure la protection du public »[81]. En ce qui concerne les tarifs notariaux, le *Code des professions* prévoyait que l'Office des professions avait le devoir de « suggérer pour approbation au lieutenant-gouverneur en conseil, après consultation de la corporation et des organismes intéressés, un tarif d'honoraires professionnels pour les services rendus par les membres de cette corporation, lorsque le coût de ces services n'est pas fixé par convention collective ou déterminé par la loi »[82]. La *Loi sur le notariat*, modifiée de façon concomitante à l'adoption du Code, prévoyait quant à elle que les tarifs en vigueur le demeuraient pour une période maximale de 12 mois ou une autre période fixée par le lieutenant-gouverneur en conseil, ou jusqu'à leur abrogation, remplacement ou modification par le gouvernement, sur la suggestion du Bureau de la Chambre[83]. À compter de ce moment, le maintien du tarif se mit donc à dépendre du bon vouloir du gouvernement quant à la prolongation de sa période de validité, ou à son remplacement par un nouveau tarif.

L'orientation générale adoptée par l'Office des professions relativement à la tarification des services professionnels vint rapidement remettre en doute la possibilité pour les notaires d'obtenir l'adoption d'un nouveau tarif. Ainsi, dans le cadre d'une consultation publique menée en 1975, la Chambre exprima sa préférence pour l'instauration de tarifs minimums obligatoires devant relever exclusivement de la Chambre et du lieutenant-gouverneur en conseil. Le nouvel Office se montra cependant peu sensible aux arguments de la Chambre et affirma plutôt son opposition au principe de la tarification des services professionnels, tout en recommandant l'abolition des tarifs existants[84]. Dans ce contexte, il n'est

81. *Code des professions*, L.Q. 1973, c. 43, art. 12, al. 1.
82. *Code des professions*, L.Q. 1973, c. 43, art. 12, al. 3u).
83. *Loi modifiant la Loi sur le notariat*, L.Q. 1973, c. 45, art. 107.
84. OFFICE DES PROFESSIONS DU QUÉBEC, *La réglementation des honoraires professionnels dans la pratique privée : Rapport*, Québec, 1977, p. 201, recommandation nº 5. Toutefois, pour les notaires, il est recommandé que le tarif existant « soit remplacé par un tarif fixe ou maximum applicable aux services pour lesquels une personne paie sans avoir eu le choix du notaire ». L'Office des professions du Québec se ménageant toutefois la possibilité de préconiser la suppression du *Tarif des honoraires des notaires* s'« il était jugé que les abus pouvant résulter de cette situation pouvaient être prévenus par un autre moyen » (p. 202, recommandation nº 7).

pas surprenant de voir que les tentatives faites par la Chambre durant les années 1970 pour obtenir l'adoption d'un nouveau tarif demeurèrent infructueuses[85], le gouvernement se contentant de prolonger la durée du tarif en vigueur[86].

L'appui des notaires à l'existence d'un tarif minimum ne se démentit cependant pas durant cette période. Selon un sondage réalisé en 1979 auprès de notaires du Québec, près de 85 % des répondants étaient alors favorables au maintien du tarif, 90 % d'entre eux étant aussi d'avis que son abolition mènerait à une guerre des prix[87]. Face au maintien de la position de l'Office des professions en la matière, les notaires profitèrent de la tenue de consultations avec celui-ci pour passer à l'offensive, en réclamant qu'à défaut d'adoption d'un tarif par l'Office avant le 1er mars 1980, le gouvernement approuve directement celui proposé par la Corporation. Le gouvernement répondit à cette demande en demandant au ministre responsable de poursuivre les discussions sur le projet de refonte des tarifs d'honoraires. Les parties finirent éventuellement par s'entendre sur un nouveau projet de tarif[88], qui fut publié dans la *Gazette officielle* en juin 1982[89]. Le nouveau projet de règlement conservait l'approche antérieure voulant que le tarif ne constitue qu'un minimum, les notaires pouvant réclamer des honoraires supérieurs sur accord avec le client, mais non des honoraires inférieurs, sous peine de se rendre coupables d'actes dérogatoires à l'honneur professionnel[90]. Le tarif innovait cependant en introduisant un tarif horaire minimal de 50 $ destiné à s'appliquer « [t]outes les fois que les honoraires sont établis selon le temps consacré par le

85. Gilles DEMERS *et al.* , *Action 80 – Rapport de la Commission d'étude et d'action sur l'avenir du notariat*, Montréal, 1980, p. 182.
86. Comme pour les tarifs des autres corporations, les durées furent prolongées neuf fois entre 1974 et 1980 : fin des tarifs le 1er janvier 1982 conformément aux dispositions du décret intitulé *Prolongation de la période de mise en vigueur des règlements de certaines corporations professionnelles*, D. 1909-80, 19 juin 1980, (1980) *G.O.Q.* II, 3541-43.
87. G. DEMERS *et al.*, préc., note 85, p. 192-93.
88. ASSEMBLÉE NATIONALE, Commission permanente des corporations professionnelles, *Journal des débats*, 32-3, nº 95 (11 mai 1982), p. B4203 (Camille Laurin).
89. *Projet de règlement : Tarif d'honoraires des notaires*, 9 juin 1982, (1982) *G.O.Q.* II, 2278-86.
90. *Ibid.*, art. 1 et 2.

notaire »[91]. Malgré le maintien de l'opposition de l'Office[92], le règlement fut adopté en juin 1983[93].

Le nouveau tarif, qui devait notamment permettre aux notaires de rattraper le retard dû à l'inflation, n'eut cependant pas les effets escomptés sur la situation économique des notaires. D'une part, une bonne proportion des notaires avait réagi à l'insuffisance du tarif antérieur en coupant les prix dans le but d'attirer la clientèle[94]. Selon le président de la Chambre de l'époque, Me Lambert, cité dans l'*Entracte* de décembre 2014, au moment de l'adoption du nouveau tarif, les notaires avaient commencé à réagir à la baisse du marché immobilier et à l'arrivée de nouveaux notaires[95] en s'engageant dans « une compétition sur les prix » généralisée, ayant mené à une multiplication des cas de discipline[96]. D'autre part, le nouveau tarif était à peine adopté qu'on envisageait déjà son abolition. En effet, dès l'été 1986, des audiences publiques sur la question des honoraires professionnels invitèrent les ordres professionnels désirant profiter d'un tarif à établir qu'une telle mesure était dans l'intérêt public. Parmi les 40 ordres professionnels alors en existence, seulement six se prononcèrent en faveur de la fixation des honoraires. Des désaccords se firent cependant entendre parmi les notaires : alors que le président de la Chambre réclamait le maintien du tarif en vigueur, un groupe de notaires dissidents se prononçait plutôt en faveur de l'instauration de la libre concurrence[97]. Dans l'avis produit en décembre 1986 à la suite de ces audiences, l'Office se prononçait en faveur de l'abolition de toute forme de tarification, à l'exception des notaires et des arpenteurs géomètres, pour lesquels on recommandait le maintien d'un tarif indicatif non obligatoire, sur une base transitoire uniquement[98]. De 1987 à 1990, le tarif fut reconduit

91. *Ibid.*, art. 107.
92. « Honoraires des notaires : l'OPQ dénonce le projet de règlement », *La Presse* (28 septembre 1982) C12
93. *Tarif d'honoraires des notaires,* D. 1343-83, 22 juin 1983, (1983) *G.O.Q.* II, 3216-25.
94. G. DEMERS *et al.* , préc., note 85, p. 189.
95. De 1969 à 1983, le ratio de notaires est passé d'un pour 4 500 habitants à un pour 2 200 habitants : J. LAMBERT, préc., note 26, p. 300.
96. Stéphane CHAMPAGNE, « Les notaires français ravis de leur visite au Québec », (2014) 23-10 *Entracte E2* 6.
97. Lilianne LACROIX, « La Chambre des notaires prône le maintien de la tarification actuelle », *La Presse* (16 mai 1986) D10.
98. Robert LEFEBVRE, « Retour à la libre concurrence dans quatre corporations professionnelles », *Le Devoir* (3 décembre 1986) 1 et 10; OFFICE DES PROFESSIONS DU QUÉBEC, *Requêtes sur la tarification des honoraires de six corporations professionnelles : Avis*, Québec, 1986, p. 29.

chaque année, pour finalement cesser d'avoir effet, en 1991. En 1994, la *Loi sur le notariat* fut modifiée pour éliminer toute référence à la tarification des services notariaux[99].

3.2 Le notariat sans tarif

La fin du tarif coïncida avec le début d'une « période noire » pour le notariat[100], qui entamait alors une « crise existentielle »[101]. Face à la conjoncture économique peu favorable du début des années 1990, les notaires poursuivirent la « guerre des prix » visant à attirer une clientèle qui se faisait de plus en plus rare[102]. Les revenus moyens des notaires se mirent à chuter[103], ainsi que leur nombre : alors qu'on comptait environ 3 500 notaires au début de la décennie, ce nombre passa à 3 265 en 1999[104].

Au début des années 1990, les notaires tentèrent de profiter de la réforme du Code civil pour élargir leurs champs d'exercice. L'accent fut alors mis sur les différences entre notaires et avocats, les premiers étant présentés comme des acteurs clés afin de mettre fin à la judiciarisation croissante des rapports notariaux et

---

99. *Loi modifiant le Code des professions et d'autres lois professionnelles*, L.Q. 1994, c. 40, art. 383-408.
100. F.M. KAY, préc., note 1, p. 107.
101. Pierre CIOTOLA, « Souvenirs de cinq présidents de la Chambre des notaires du Québec », (1998) 3-2 *Histoire Québec* 31, 37 : « De 1990 à 1993, Jacques Taschereau, notaire à Québec, a été élu président au suffrage universel. L'économie québécoise, particulièrement l'immobilier, décline en valeur et en transactions, phénomène mondial, pas seulement local. L'immobilier est devenu un bien de consommation à valeur variable. La profession amorce une crise existentielle mais il y a de l'espoir, un nouveau code civil pointe à l'horizon [...]. »
102. Yves BOISVERT, « Les notaires ont le moral à plat devant la guerre des tarifs et la baisse du marché », *La Presse*, sect. Nouvelles générales (6 avril 1991) A4; Francis VAILLES, « Certains notaires offrent des tarifs de 50 à 90 % moindres que leurs concurrents », *Les Affaires*, sect. Immeuble (11 janvier 1992) 43; Daniel GERMAIN, « Crise immobilière : durs lendemains pour les notaires », *Les Affaires*, sect. Cahier spécial (29 novembre 1997) B9.
103. Selon Boisvert, alors que les deux tiers des notaires gagnaient plus de 50 000 $ par an au sommet du boom immobilier, la plupart d'entre eux en gagnaient moins de 40 000 $ en 1994 (Yves BOISVERT, « Le nouveau président de la Chambre des notaires veut relancer la profession », *La Presse*, sect. Nouvelles générales (20 janvier 1996) A5); Dutrisac mentionne quant à lui un salaire moyen de 25 000 $ par an en 1995 (Robert DUTRISAC, « Le notariat est menacé de disparition. Dur constat qui vient de la bouche même des notaires », *Le Devoir*, sect. Économie (18 novembre 1995) C5; F.M. KAY, préc., note 1, p. 194-96.
104. CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Le notariat de l'an 2000*, 1999, p. 5.

l'américanisation du droit québécois[105]. L'adoption du nouveau Code généra cependant peu de gains pour les notaires[106].

Le milieu des années 1990 constitua quant à lui une période particulièrement mouvementée, alors que la Chambre des notaires évita de justesse la tutelle de l'Office des professions[107], et que trois présidents se succédèrent à sa tête en moins d'un an[108]. En parallèle, en mai 1995, le Bureau de l'ordre créa la Commission des états généraux sur le notariat, chargée d'écouter les doléances des notaires et de développer des projets de solution. Cela se concrétisa par la tenue d'audiences régionales dont les conclusions furent présentées à l'occasion d'une plénière-synthèse. Les recommandations, tournées autour de neuf thèmes, inclurent évidemment la question de la rémunération. Relevant toutefois que « de nombreux intervenants aient manifesté beaucoup de scepticisme concernant la possibilité d'un retour à un tarif obligatoire et [que] plusieurs souhaiteraient l'établissement d'un tarif indicatif », la Commission recommandait la création d'un groupe d'action ayant pour mandat d'étudier diverses solutions, dont « l'opportunité et la faisabilité de la réinstauration d'un tarif obligatoire »[109]. Elle espérait ainsi que l'examen de cette solution permit de « régler la question une fois pour toute »[110].

Malgré ce vœu clairement exprimé, l'existence d'aucun groupe de travail sur cette question n'a pu être retracée au cours des années

---

105. Yves BOISVERT, « Notaires et avocats : c'est la guerre : la réforme du Code civil et de l'"américanisation" du droit québécois provoquent l'affrontement entre les "frères ennemis" », *La Presse*, sect. Informations nationales (10 avril 1990) B4; Rollande PARENT, « Antagonismes entre les avocats et les notaires autour du nouveau Code civil », *La Presse*, sect. Nouvelles générales (8 avril 1990) A4; Julie PAQUIN, « La soif de certitude et la peur du chaos dans la réforme du droit des contrats : une analyse rhétorique du discours du Barreau et de la Chambre des notaires du Québec », (2014) 55-2 *C. de D.* 385.
106. *Supra*, note 104, p. 6 : selon les statistiques annuelles de 1998, « les revenus tirés de l'exercice de la profession sont faibles, 64 % des notaires en pratique privée gagnent moins de 50 000 $ par année ». Cela reste assez similaire aux revenus des années précédentes (*supra*, note 103).
107. Rachel DUCLOS, « Regagner la confiance du public : Les notaires ont mis en place un plan de redressement », *Le Devoir*, sect. Cahier spécial (5 octobre 1996) E6.
108. *Ibid.* : Louise Bélanger, élue en 1993, a démissionné en décembre 1995. Elle a été remplacée par Jean-Paul Dutrisac jusqu'à l'élection de Denis Marsolais en mai 1996.
109. CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Rapport final de la Commission des états généraux sur le notariat*, Passez aux Actes, 1995, p. 13.
110. *Ibid.*

suivantes. Ce n'est qu'en 1999 que le Bureau créa un comité d'étude constitué de notaires ayant pour mandat « d'établir le diagnostic de la profession, d'identifier les principaux enjeux du notariat et de proposer, en harmonie avec les grands développements sociaux, une vision commune de l'avenir de la profession et de la place qu'elle doit occuper au sein de la société québécoise au cours des prochaines années »[111]. Par la suite, la Chambre s'engagea dans un exercice de planification stratégique visant « deux réalités inquiétantes »[112] du notariat, soit sa difficulté à se renouveler et la détérioration de la situation financière de ses membres. L'un des enjeux principaux identifiés dans le rapport produit en novembre 1999 concerne la nécessité de s'adapter à la « baisse majeure et imminente du marché du droit immobilier »[113] liée à l'informatisation et à la concurrence des assureurs-titres[114]. Les stratégies proposées comprennent la consolidation des études notariales au moyen de fusions et de regroupements, la spécialisation dans d'autres secteurs que le droit immobilier, ainsi que la mise en œuvre d'initiatives pour garder le contrôle des transactions immobilières résidentielles[115].

Le dépôt de ce rapport coïncida avec le boom immobilier du début des années 2000, qui vint donner un peu de répit aux notaires. Celui-ci fut cependant de courte durée. En effet, le nombre de notaires, qui avait diminué au cours des la décennie précédente, se remit à augmenter, passant de 3 177 en 2005 à 3 578 en 2010, et 3 907 en 2015[116]. En outre, les notaires commencèrent à sentir plus

---

111. CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, préc., note 104, p. 4.
112. *Ibid.*
113. *Ibid.*, p. 8; et à la p. 6 : « Certains analystes prétendent, et la tendance semble vouloir le confirmer, que le prix de l'acte notarié lié au droit immobilier résidentiel pourrait diminuer de 60 à 90 %. »
114. Alors que les dossiers de refinancement hypothécaire étaient auparavant traités par des notaires, qui se chargeaient de la vérification des titres, de la préparation des actes et de leur inscription, ainsi que du transfert des fonds hypothécaires, la majorité de ces opérations sont maintenant réalisées dans les « centres de traitement » des sociétés d'assurance. La police d'assurance devant couvrir les vices de titres éventuels, l'examen habituellement fait par les notaires est remplacé par une vérification sommaire des titres effectuée par l'assureur lui-même, qui se charge également du transfert des fonds. Les notaires voient quant à eux leur rôle réduit au strict minimum requis par la loi, soit le fait de recevoir les actes préparés par les centres de traitement, une tâche pour laquelle ils reçoivent une somme modeste.
115. CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, préc., note 104, p. 8.
116. Chiffres rapportés dans les rapports annuels de la Chambre des notaires pour les exercices 2004-2005, 2009-2010 et 2014-2015.

nettement les effets de l'arrivée des sociétés d'assurance-titre, dont les centres de traitement privent ainsi les notaires de la grande majorité des revenus qu'ils tiraient auparavant des opérations de refinancement[117]. Dans ce contexte, l'essoufflement du boom immobilier fut suivi d'une chute des honoraires demandés pour les ventes immobilières résidentielles, ainsi que des revenus de nombreux notaires dont la pratique demeurait concentrée en droit immobilier[118].

Dans les années qui suivirent, le phénomène de la « pratique au rabais » et ses effets possibles sur la qualité du travail effectué par les notaires et le statut de la profession se mirent à occuper une place de plus en plus importante dans les débats sur l'avenir du notariat. La Chambre des notaires tenta de redresser la situation en s'attaquant tant à ce qui était perçu comme sa cause – soit la concurrence des centres de traitement – et à ses conséquences – la facturation à rabais. En 2013, elle déposa, conjointement avec le Barreau du Québec, une demande en justice dans laquelle elle accusait les centres de traitement de faire des actes réservés aux avocats et notaires, tandis que de son côté, le syndic de la Chambre s'attaquait au cas d'un jeune notaire devenu pour plusieurs le symbole du notariat à rabais[119]. En parallèle, des efforts de mobilisation de certains notaires menèrent notamment à la création de nouvelles associations professionnelles vouées à la défense de la profession[120]. Ces syndicats professionnels entendent militer fortement

117. Stéphanie GRAMMOND, « L'Uber des notaires », *La Presse* (18 mai 2016), en ligne : <https://www.lapresse.ca/debats/chroniques/stephanie-grammond/201605/15/01-4981789-luber-des-notaires.php>.

118. Selon des chiffres préparés par l'Association professionnelle des notaires du Québec (APNQ) et rapportés dans *La Presse+*, les honoraires perçus par les notaires pour une transaction immobilière ne seraient plus que de 475 $ en 2015 (Stéphanie GRAMMOND, « Notaires à rabais (la suite) », *La Presse+*, sect. Affaires (13 avril 2016) écran 3, en ligne : <https://plus.lapresse.ca/screens/16f97b41-ebec-41f9-9ca3-6efb03d03e1a__7C___0.html>).

119. Jean-Manuel Estrela, radié de façon permanente en 2017, avait, de 2013 jusqu'à sa radiation provisoire en 2016 (*Notaires (Ordre professionnel des)* c. *Estrela*, 2016 CanLII 11613 (QC CDNQ)), signé plus de 6 000 actes notariés dans le cadre de ce qui a été qualifié d'« usine de production d'actes notariés à rabais » dans la région de Laval : *Notaires (Ordre professionnel des)* c. *Estrela*, 2017 CanLII 43118 (QC CDNQ), par. 7.

120. Ces associations constituent une forme de désaveu envers l'Association professionnelle des notaires du Québec (APNQ), considérée par certains comme ayant failli à son rôle de défendre les intérêts des notaires. Il s'agit des associations suivantes : l'Association des notaires de Laval, Laurentides et Lanaudière (AN3L), le Syndicat des notaires de Montréal et l'Union des notaires d'ici –

(à suivre…)

auprès des instances gouvernementales pour ramener le tarif obligatoire[121].

La question de l'insuffisance de la rémunération des notaires occupa aussi une place importante lors des élections à la présidence de la Chambre des notaires de 2017, au cours desquelles deux candidats profitèrent de la grogne dans la profession pour s'opposer au président sortant, Me Gérard Guay. Dans leurs discours prononcés le 30 mars, le premier d'entre eux, Me Robert Jean, président et fondateur de l'Union des notaires d'ici – Montérégie, soulignait l'urgence d'agir pour redresser la « situation déplorable » du notariat et faisait du rétablissement d'un tarif obligatoire « l'objectif principal » de son éventuelle présidence. Le second, Me François Bibeau, alors vice-président de la Chambre, partageait quant à lui sa conviction qu'« un sérieux coup de barre [devait] être donné », et promettait la création d'une « table ronde notariale » devant notamment traiter de la « question de la rémunération des notaires et [de] celle d'un éventuel retour à la tarification des services notariaux »[122]. Avec l'élection de Me Bibeau à la présidence de la Chambre des notaires du Québec en 2017, une Table ronde fut rapidement mise en place[123]. Si aucun compte-rendu intermédiaire n'a été publié, nous savons qu'elle a réuni jusqu'à « 18 entités représentatives de la profession notariale »[124], parmi lesquelles l'Association professionnelle des notaires du Québec (APNQ) et l'Union des notaires du Québec

(...suite)
Montérégie, un syndicat de notaires fondé en 2015 par Me Robert Jean, qui a par la suite cofondé l'Union des notaires du Québec avec Me Roberto Aspri : Voir S. GRAMMOND, préc., note 2.

121. *Ibid.*

122. Les discours des candidats sont disponibles sur la chaine Youtube de la Chambre des notaires, à <www.youtube.com/watch?v=VKZ8kILD8 yA&t=4s> (Me Bibeau), <www.youtube.com/watch?v=88QtJfa4VKQ> (Me Jean) et <www.youtube.com/watch?v=a3webch66ls&t=417s> (Me Guay). Au terme de l'élection, Me Bibeau a été élu avec 53 % des voix exprimées.

123. François BIBEAU, « Mot du président – Création de la table ronde notariale », Communiqué de la Chambre des notaires du Québec, 6 juillet 2017, en ligne : <https://inforoute.cdnq.org/prive/nouvelles/communiques/mot-dupresident-br-creation-de-la-table-ronde-notariale>; François BIBEAU, « Table ronde notariale : invitation aux présidents d'associations et regroupements de notaires », Communiqué de la Chambre des notaires du Québec, 26 octobre 2017, en ligne : <https://inforoute.cdnq.org/prive/nouvelles/communiques/mot-nbsp-du-nbsp-president>.

124. François BIBEAU et CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, « Mot du président », (2019) Minute Express du 28 juin 2019.

(UNQ). Les dernières informations publiques relatives au travail de cette Table ronde font état qu'une rencontre a eu lieu en décembre 2019[125]. Étant donné qu'aucune nouvelle n'a été donnée depuis lors et qu'un changement s'est opéré à la présidence de la Chambre des notaires en mai 2020 avec l'élection de Me Hélène Potvin, il conviendra de rester alerte aux éventuelles suites qui pourraient être données à cette initiative.

À l'heure actuelle, il reste donc difficile de déterminer la forme que prendra ce « coup de barre ». Même s'il semble cependant très peu raisonnable de penser que les notaires pourraient obtenir l'adoption d'un nouveau tarif, trente ans après son abolition, des voix en ce sens continuent de se faire entendre au sein de la profession, notamment du côté de l'UNQ[126], dont la priorité est de « rétablir pour la profession une tarification statutaire obligatoire minimum avec mécanisme de contrôle », en soumettant des propositions en ce sens aux instances gouvernementales[127].

CONCLUSION

Au cours de son histoire, la profession notariale a été le lieu de nombreux débats, particulièrement vifs durant les périodes économiques plus difficiles, dans lesquels la question du tarif figurait en bonne place, avec celle du contingentement de l'accès à la profession et de la nécessité de se « renouveler ». La figure du notaire « à rabais » constitue également une constante dans l'histoire du notariat, le phénomène étant généralement attribué au manque de solidarité de certains notaires ou à l'omission par la Chambre de sanctionner les notaires coupables de ces actes contraires à l'hon-

125. CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, « Mot du président », 12 décembre 2019, Infolettre Minute, en ligne : < http://infolettre.cnq.org/articles/452-mot-du-president.html?utm_campaign=566893_Microsite_Minute_12_decembre_2019&utm_medium=email&utm_source=Message@cnq-All_Users>.
126. UNION DES NOTAIRES DU QUÉBEC, « Avancée majeure de l'UNQ – Dossier Tarif! », en ligne : < https://unq.legal/avancee-majeure-de-lunq-dossier-tarif> : « La semaine dernière, l'Union des notaires du Québec (UNQ) a reçu un mémoire juridique de première importance de la part de Woods Litigation, mémoire qui confirme l'urgent besoin de réinstaurer une tarification unique pour la profession. »
127. UNION DES NOTAIRES DU QUÉBEC, « L'Union Des Notaires du Québec Et Vous – Partie 3 », en ligne : <https://unq.legal/lunion-des-notaires-du-quebec-et-vous-partie-3>.

neur de la profession[128]. Ainsi, malgré les prétentions de certains, il semble clair que les difficultés actuelles du notariat ne sont pas dues à la disparition du tarif, mais découlent de problèmes plus profonds et récurrents.

Fragilisée par l'arrivée des assureurs-titres, la profession notariale risque de subir fortement les contrecoups du prochain ralentissement du marché immobilier. Plusieurs mesures préconisées par la Chambre dont une meilleure formation des notaires en matière de gestion, le développement de nouveaux champs de pratique et la création de regroupements destinés à remplacer la pratique en solo constituent des pistes de solutions prometteuses à moyen et long termes pour rentabiliser la pratique de la profession. Elles sont cependant peu susceptibles d'avoir des effets importants dans l'immédiat. Dans ce contexte, le défi du notariat est de savoir tabler sur ses forces – dont au premier chef la confiance qu'il continue d'inspirer au public[129] – et se renouveler de façon à s'assurer une place à long terme sur un marché des services juridiques de plus en plus compétitif.

128. Cette continuité en ce qui concerne les problèmes et les solutions proposées par les notaires a déjà été notée par Marc LAPORTE, « Le notariat au Québec », (2015) 183 *Revue internationale d'histoire du notariat – Le Gnomon* 24.

129. Par exemple, le Baromètre des professions 2021 de Léger indique un taux de confiance de 85 % envers les notaires, contre 49 % seulement pour les avocats : <www.journaldemontreal.com/2021/03/15/le-barometre-des-professions-qui-inspirent-le-plus-confiance>.