

Repères, Février, 2021

Pierre-G. CHAMPAGNE*

Chronique – La détention des acomptes sur offres d'achat après le 10 janvier 2020 : article 1791.1 C.c.Q. et l'application de la Loi 16 dans le temps

Indexation

VENTE ; VENTE D'IMMEUBLES À USAGE D'HABITATION ; INTERPRÉTATION DES LOIS ; PRINCIPE DE LA NON-RÉTROACTIVITÉ DE LA LOI ; DROIT TRANSITOIRE

TABLE DES MATIÈRES

[INTRODUCTION :](#)

[I– LES ACOMPTES POUR L'ACHAT D'UNE UNITÉ DE COPROPRIÉTÉ RÉSIDENIELLE EN VERTU D'UN CONTRAT PRÉLIMINAIRE CONCLU AVANT LE 10 JANVIER 2020 DOIVENT-ILS ÊTRE PROTÉGÉS ? QU'EN EST-IL DES ACOMPTES DÉTENUS EN FIDÉICOMMIS ?](#)

[II– LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION DES LOIS DANS LE TEMPS ET LE CODE CIVIL](#)

[III– LA JURISPRUDENCE ET LA DOCTRINE](#)

[IV– LES ARRÊTS *BOUCHEBEL* ET *DIKRANIAN* APPLIQUÉS À NOTRE CAS D'ESPÈCE](#)

[CONCLUSION](#)

Résumé

L'auteur exprime son opinion concernant la protection des acomptes détenus en fidéicommiss en vertu d'un contrat préliminaire (une offre d'achat) signé avant le 10 janvier 2020, soit avant l'entrée en vigueur de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal¹, plus connue sous l'appellation « Loi 16 » ou « Loi 16 portant entre autres sur la copropriété divise ». Les dispositions de cette loi, plus particulièrement les articles 66 et 165 (9^o), créent un problème d'interprétation quant à la possibilité de détenir des acomptes déposés chez un notaire, alors que le règlement d'application n'est pas encore adopté, et ce, autant pour les acomptes déposés avant l'entrée en vigueur de la Loi 16 que pour ceux déposés par la suite.

INTRODUCTION :

L'article 66 de la Loi 16 modifie le *Code civil du Québec* comme suit :

66. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article [1791](#), du suivant :

1791.1 Malgré toute convention contraire, tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise doit être protégé entièrement par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en fidéicommiss d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement.

L'acompte peut également être protégé par un autre moyen prévu par règlement du gouvernement.

L'acompte est remis à celui qui l'a versé si la fraction de copropriété n'est pas délivrée à la date convenue.

Au Chapitre VIII, Dispositions finales, l'article 165(9^o) de la Loi 16 se lit ainsi :

165. La présente loi entre en vigueur le 10 janvier 2020, à l'exception :

9^o des dispositions de l'article 66, en ce qu'elles concernent le dépôt dans un compte en fidéicommiss, qui entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application de l'article [1791.1](#) du Code civil, édicté par cet article.

I- LES ACOMPTES POUR L'ACHAT D'UNE UNITÉ DE COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE EN VERTU D'UN CONTRAT PRÉLIMINAIRE CONCLU AVANT LE 10 JANVIER 2020 DOIVENT-ILS ÊTRE PROTÉGÉS ? QU'EN EST-IL DES ACOMPTES DÉTENUS EN FIDÉICOMMIS ?

La question est de savoir si le nouvel article [1791.1](#) C.c.Q. est d'application immédiate, auquel cas les acomptes doivent être protégés dans tous les cas à compter du 10 janvier 2020 ; une autre question, tout aussi importante, est de savoir si un acompte détenu en fidéicommis par un notaire ou un avocat est encore conforme à la Loi après cette date, vu la disposition transitoire prévue à l'article 165(9^o) de la Loi 16.

Selon l'article 165(9^o), seule la première partie de l'article [1791.1](#) C.c.Q. est en vigueur, c'est-à-dire celle prévoyant que malgré toute convention contraire, tout acompte doit être protégé entièrement soit par un plan de garantie, une assurance, ou un cautionnement.

La dernière partie du premier alinéa de l'article [1791.1](#) C.c.Q. n'étant pas en vigueur, « un dépôt dans un compte en fidéicommis d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement » ne serait pas conforme à la loi nouvelle.

La question étudiée ici est celle de l'application de ces modifications législatives à des situations en cours, comme en l'espèce, savoir un acompte versé ou prévu en vertu d'un contrat préliminaire (offre d'achat) conclu avant le 10 janvier 2020².

II- LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION DES LOIS DANS LE TEMPS ET LE CODE CIVIL

La question s'est déjà posée de savoir si, pour une nouvelle modification du *Code civil du Québec*, les règles de droit transitoires prévues par la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*³, (la « Loi d'application ») peuvent s'appliquer. Si c'est le cas, l'article 66 de la Loi 16 pourrait avoir un effet immédiat. Cependant, il a déjà été décidé à quelques reprises que la Loi d'application n'est d'aucun secours pour l'interprétation des règles du droit transitoire dans le cas des modifications du *Code civil* postérieures au 1^{er} janvier 2014⁴.

L'autorité en matière d'interprétation des lois au Québec est très certainement le professeur Pierre-André Côté. Comme il le mentionne dans son traité *Interprétation des lois*, « le principe général de la non-rétroactivité de la loi n'est pas formulé comme tel dans les lois d'interprétation »⁵.

L'article [12](#) de la *Loi d'interprétation*⁶ consacre le principe de la survie de la loi à l'égard des droits acquis sous l'empire d'une loi abrogée et celui de la non-rétroactivité des lois qui abolissent une infraction pénale⁷. Quant à l'article [13](#), il prévoit implicitement le principe de l'effet immédiat des lois de procédure, alors que l'article [55](#) traite de certains effets rétroactifs des lois qui entrent en vigueur à une date postérieure à la sanction.

III- LA JURISPRUDENCE ET LA DOCTRINE

Comme la Cour d'appel l'a déjà mentionné en 2006 :

Il faut donc recourir aux règles du droit transitoire statutaire pour interpréter ces modifications à moins que l'on puisse affirmer que le législateur a lui-même interprété sa loi en lui donnant un effet déclaratoire.⁸

Dans *Bouchebel*, la Cour d'appel cite avec approbation le professeur Côté, lequel propose le cheminement suivant :

[42] En droit transitoire statutaire, l'analyse du problème de l'application d'une loi dans le temps combine deux modes d'approches complémentaires, l'un lié à la présomption de la non-rétroactivité et l'autre à la présomption du maintien des droits acquis. Lorsqu'il s'agit de déterminer si telle application de la loi entraîne un effet rétroactif, on se demandera à quel moment se sont produits les faits auxquels la règle de droit attache des conséquences. S'il s'agit d'analyser l'application de la loi nouvelle à l'égard de situations en cours, on se demandera si, au moment où la loi a pris effet, il y avait dans un cas donné une situation subjective ayant fait naître des droits qu'on pourrait qualifier d'acquis.⁹ [Nous soulignons.]

Dans *Bouchebel*, le créancier hypothécaire réclamait le paiement de ses frais extrajudiciaires dans le cadre d'un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire. Il s'agissait ici d'interpréter une modification législative mise en vigueur le 13 juin 2002, amendant les articles [2667](#) et [2762](#) C.c.Q., précisant que les honoraires extrajudiciaires ne peuvent pas être garantis hypothécairement. En d'autres termes, lesdits honoraires ne pouvaient plus être réclamés en vertu de cet amendement du 13 juin 2002.

La Cour d'appel s'exprime ainsi :

[43] Je suis d'avis que la loi modificatrice mise en vigueur le 13 juin 2000, vu sa formulation et la présomption de la non-rétroactivité, ne peut s'appliquer aux situations juridiques qui se sont matérialisées avant sa mise en vigueur. Peut-elle avoir un effet prospectif ou encore un effet immédiat ? (...).¹⁰

La Cour d'appel cite l'arrêt de la Cour suprême *Dikranian c. Procureur général du Québec*¹¹.

Semblant citer, du moins partiellement, le jugement de la majorité en Cour suprême, la Cour d'appel mentionne, tout en citant le professeur Côté, qu'« un tribunal ne peut conclure à l'existence d'un droit acquis lorsque la situation juridique considérée n'est pas individualisée, concrète et singulière ».¹²

Puis elle continue ainsi, citant toujours le professeur Côté :

Il faut aussi que la situation se soit matérialisée. Il [le juge Bastarache dans *Dikranian*] conclut que le seul fait d'avoir inséré dans la loi « qu'elle est applicable aux situations juridiques en cours » n'autorise pas le gouvernement à porter atteinte aux droits conférés à l'appelant, droits qui se sont cristallisés à la date de la signature du certificat de prêt, avant l'adoption de la loi.¹³

Dans *Dikranian*¹⁴, il s'agissait de savoir si une modification à la loi sur l'aide financière aux étudiants, en cours d'un contrat de prêt entre une institution financière et l'étudiant, pouvait avoir un effet immédiat, ou rétroactif, en ce sens que pour le futur, ou à compter de l'adoption de la loi nouvelle, de nouvelles conditions contractuelles pouvaient s'appliquer. Ainsi, alors qu'à la date de la signature du prêt étudiant la période du congé d'intérêts était fixée ou déterminable, à compter de la fin des études, la loi nouvelle diminuait cette période de quelques mois.

La Cour suprême, la majorité s'exprimant sous la plume du juge Bastarache, répond par la négative à cette question. En faisant toute une analyse sur la loi d'application du *Code civil du Québec*, la théorie des droits acquis, les distinctions qui s'imposent entre les droits acquis et la rétroactivité d'une loi nouvelle, la Cour suprême fait les constatations suivantes :

4.2.2 Énoncé de principe

Le principe du respect des droits acquis est reconnu en droit canadien depuis fort longtemps. Il fait partie des nombreuses intentions attribuées au Parlement et aux assemblées législatives. Ces présomptions, comme le dit E.A. Driedger dans son traité *Construction of Statutes* (2^e éd. 1983), p. 183,

[traduction] visaient à empêcher l'État d'empiéter sur la liberté ou la propriété du sujet. Ainsi, à moins que la loi n'ait prévu clairement le contraire, il était « présumé » que le législateur n'entendait pas porter atteinte à la liberté ou à la propriété du sujet.

Cela avait déjà été accepté par le juge Duff dans *Upper Canada College c. Smith* (1920), 61 R.C.S. 413, p. 417 :

[traduction] ... de façon générale, non seulement il serait extrêmement inopportun de priver des gens de droits acquis lors d'opérations parfaitement valides et régulières au regard du droit alors applicable, mais il s'agirait d'une violation flagrante de la justice naturelle.¹⁵

Alors que la Loi 16 ne prévoit aucune disposition transitoire quant à l'application dans le temps de l'article 66, modifiant le *Code civil du Québec* par l'insertion du nouvel article 1791.1 C.c.Q., la *Loi sur l'aide financière aux étudiants*¹⁶, analysée dans l'arrêt de la Cour suprême *Dikranian*, prévoyait, en son article 13, que les dispositions de la loi étaient applicables « aux situations juridiques en cours ».

Or, malgré cette disposition particulière, et mentionnant la possible ambiguïté de cet article de la loi modificatrice, la Cour suprême a continué d'appliquer le principe du respect des droits acquis. Elle conclut donc ainsi :

Dans la présente affaire, un contrat est signé et conclu avant l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions. Le contrat continue de produire ses effets malgré celles-ci. Les droits et les obligations découlant du contrat sont en effet fixés et cristallisés dès la conclusion du contrat.¹⁷ [Nous soulignons.]

Dans cette affaire, le prêt étudiant ayant été signé avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, qui prévoyait un congé d'intérêts plus court que celui prévalant lors de la signature dudit contrat, la Cour suprême fait siens les propos du juge Rothman de la Cour d'appel :

À cet égard, je fais miens les propos du juge Rothman :

[traduction] Je ne suis pas non plus enclin à croire que l'emploi de l'expression « ...situations juridiques en cours... » visait à faire en sorte que les modifications de 1997 et de 1998 s'appliquent de façon à réduire la durée du congé d'intérêts prévu par les dispositions antérieures et le contrat intervenu entre l'étudiant emprunteur et la banque prêteuse. À mon humble avis, une fois le prêt approuvé par le Ministère et le contrat de prêt signé par l'étudiant et la banque, l'obligation de l'appelant de payer les intérêts et l'exemption dont il bénéficiait à cet égard n'étaient plus des « situations juridiques en cours ». Ces droits et ces obligations n'étaient plus « en cours ». Ils étaient cristallisés, arrêtés et établis définitivement par le contrat. [Nous soulignons.].¹⁸

La Cour suprême ajoute ce qui suit :

La jurisprudence relative à des droits purement légaux dont le justiciable ne s'était pas prévalu avant une modification législative ne sont d'aucune utilité en l'espèce (voir *Gustavson Drilling* ; *Procureur général du Québec* ; *Venne*). Dans la présente affaire, le droit est prévu dans la loi, mais il est par la suite inséré dans un contrat privé (entre l'étudiant et l'institution financière) où les parties définissent librement et en toute connaissance de cause leurs droits et leurs obligations. C'est l'accord contractuel qui, dès sa formation, confère les droits et les obligations aux parties (et non la loi) (voir Côté, P. 205 ; *Épiciers unis*, par. 48 ; *Township of Nepean c. Leikin*, (1981), 16 D.L.R. (3d) 113 (C.A. Ont.) ; *Location Triathlon Inc. c. Boucher-Forget*, [1994] R.J.Q. 1666 (C.S.), [EYB 1994-73394](#). Le droit de ne pas payer plus d'intérêts que ce que prévoit le contrat est aussi acquis à ce moment-là.¹⁹

L'honorable juge Deschamps était dissidente dans l'arrêt *Dikranian*, particulièrement parce que la loi nouvelle était déclarée applicable, pour l'avenir, à une « situation juridique en cours ». Ici, aucune telle disposition ne peut recevoir application.

Sur la non-application de l'effet immédiat de la loi nouvelle, contrairement aux conceptions de l'auteur Paul Roubier et dont s'inspire la loi d'application de la réforme du *Code civil du Québec*, le professeur Côté, bien qu'en faisant état, reprend les principes traditionnels d'interprétation des lois dans la 4^e édition de son traité *Interprétation des lois*, publié en 2009 :

*Le système des droits acquis continue donc à servir de fondement au droit transitoire québécois, qui, à cet égard, ne se distingue donc pas du droit des autres provinces.*²⁰

Les auteurs Baudouin et Jobin, dans leur traité sur *Les obligations*, sont du même avis. Même si une norme impérative est édictée après la conclusion du contrat, la loi doit prévoir qu'elle aura un effet immédiat, pour qu'il en soit ainsi :

Le droit évolue. Qu'arrive-t-il lorsque la disposition légale implicitement incorporée à la convention est modifiée subséquemment à la formation du contrat ? C'est la version en vigueur le jour de la formation qui doit continuer de régir les parties, sauf disposition contraire et expresse de la loi. En effet, selon le fondement volontaire de l'article [1434](#), les parties ont naturellement voulu s'en remettre au droit tel qu'il existait lors de la formation du contrat : même en adoptant la perspective du fondement objectif, ou politique, des obligations implicites, nos lois n'ont, en principe, pas d'effet rétroactif. Une distinction importante doit cependant être faite à ce sujet. Cette position ne tient pas quand une norme impérative est apparue après la conclusion et que la loi prévoit qu'elle aura un effet immédiat : la nouvelle norme s'appliquera au contrat déjà formé. C'est d'ailleurs ce qu'a prévu le législateur dans le droit transitoire de la réforme du Code civil : il y est énoncé notamment que les stipulations d'un acte juridique antérieur à l'entrée en vigueur du nouveau code, et qui est encore en cours d'exécution, sont privées d'effet lorsqu'elles sont contraires à une disposition impérative du Code civil du Québec. Le droit transitoire peut également imposer des règles supplétives du droit nouveau à un contrat antérieur, comme le droit transitoire de la réforme du Code civil en comporte de nombreux exemples.²¹

Faut-il le répéter ici, la loi nouvelle, bien qu'impérative, ne prévoit aucune disposition transitoire qui pourrait permettre son effet immédiat, ou rétrospectif, « aux contrats déjà formés ».

IV- LES ARRÊTS BOUCHEBEL ET DIKRANIAN APPLIQUÉS À NOTRE CAS D'ESPÈCE

En matière d'interprétation des lois et particulièrement de conflit de lois dans le temps, chaque cas est un cas d'espèce, chaque loi ou chaque modification devant être analysée dans son contexte global.

Si l'arrêt *Dikranian* semble supporter notre position, quant à la non-rétroactivité et l'absence d'effet immédiat de la loi nouvelle, qu'en est-il de l'arrêt de la Cour d'appel dans *Bouchebel*.

La Cour d'appel, citant *Dikranian*, se dirige bien en droit dans l'établissement des principes. Les modifications aux articles [2667](#) et [2762](#) C.c.Q. ne devraient pas avoir d'effet rétroactif, selon les principes de droit énoncés par la Cour suprême dans *Dikranian*.

C'est dans l'application au cas d'espèce que ça se complique. Si la Cour d'appel avait appliqué l'article [13](#) de *Loi d'interprétation*, en matière de préavis d'exercice, s'agissant d'une question de procédure, il aurait été normal que les honoraires extrajudiciaires ne puissent plus être réclamés à compter de la date de mise en vigueur de la loi nouvelle, nous n'aurions alors eu aucune hésitation à confirmer le principe de non-rétroactivité des lois, sauf en matière de procédure. Hélas, au paragraphe 46 du jugement, la Cour déclare la modification rétrospective, en lui donnant un effet immédiat et déclarant en conséquence que « la loi nouvelle s'applique aux effets futurs du contrat ».

La Cour ajoute :

[47] Cette interprétation me paraît être celle qui soit la plus compatible avec la réalisation de l'objet de la loi.²²

Selon nous, la Cour d'appel dans *Bouchebel* aurait dû appliquer l'article [13](#) de la *Loi d'interprétation*. De toute façon, on peut conclure de *Bouchebel* qu'il s'agissait d'une situation qui ne s'était pas encore « cristallisée », c'est-à-dire que les honoraires extrajudiciaires des avocats n'étaient pas dus avant la survenance d'un défaut. C'est d'ailleurs sans doute la raison pour laquelle la Cour d'appel a permis au créancier hypothécaire de réclamer le paiement des honoraires extrajudiciaires

encourus avant l'entrée en vigueur des modifications législatives, pour en interdire le remboursement par la suite seulement.²³

Dans le cas d'un contrat préliminaire signé avant le 10 janvier 2020, toutes les situations juridiques sont prévues, et ce, que les acomptes aient été versés ou non au moment de la signature du contrat. L'arrêt *Bouchebel* traitait de l'application de la loi nouvelle dans le cadre de l'exécution de sûretés hypothécaires, le préavis d'exercice étant une procédure d'exécution.

Nous préférons l'analogie avec l'arrêt de la Cour suprême dans *Dikranian*, et nous sommes d'opinion que si le versement, la périodicité et l'utilisation des acomptes sont prévus dans le contrat préliminaire, tous les droits des parties contractuelles sont « cristallisés et établis définitivement par le contrat »²⁴. Donner un effet immédiat à la loi nouvelle, bien qu'elle soit impérative, aurait comme effet saugrenu, et certainement pas voulu par le législateur, de rendre illégaux les acomptes déjà versés en fidéicommiss chez un notaire, en vertu de contrats préliminaires signés par toutes les parties contractantes. Qui plus est, si l'on devait retirer pour l'avenir le droit de « verser » une partie ou l'entièreté desdits acomptes à l'entrepreneur ou au promoteur, à compter du 10 janvier 2020, on ferait fi de dispositions contractuelles autrement parfaitement valides.

Pis encore, dans les faits, étant donné qu'à compter du 10 janvier 2020, il n'est plus permis de « verser » des acomptes en fidéicommiss chez un notaire, leur simple détention serait tout aussi illégale.

Il nous semble évident que si le législateur avait voulu interdire, soit la détention même des acomptes par un notaire, ou à tout le moins le versement desdits acomptes à l'entrepreneur en cours de contrat, voire dans le cadre d'une « situation juridique en cours », pour l'avenir seulement, il se serait clairement exprimé ainsi, comme il l'a fait pour d'autres dispositions, dans la même Loi 16.

C'est sans doute en suivant le même raisonnement qu'en toute logique, madame la ministre Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation ayant introduit la Loi 16, s'exprime ainsi dans un écrit de son gouvernement :

Les acomptes pour l'achat d'une unité résidentielle d'une copropriété divise doivent être protégés si le contrat préliminaire a été conclu à compter du 10 janvier 2020, date d'entrée en vigueur de la loi.²⁵ [Nous soulignons.]

CONCLUSION

En conséquence, nous sommes d'opinion, comme la ministre, que seuls les acomptes pour l'achat d'une unité résidentielle en vertu d'un contrat conclu à compter du 10 janvier 2020, sont soumis à l'application de la loi nouvelle, et que pour tous ceux conclus à une date antérieure, les dispositions de la loi ancienne s'appliquent.

Cette opinion vaut également pour les acomptes faits à compter du 10 janvier 2020, s'ils sont faits conformément à un contrat préliminaire conclu antérieurement.

Un règlement du gouvernement devrait être adopté prochainement, probablement en 2021, pour prévoir les paramètres de détention des acomptes déposés en fidéicommiss en vertu de contrats préliminaires conclus à compter du 10 janvier 2020, et ce règlement ne devrait pas avoir d'effet rétroactif, puisque la loi ne le prévoit pas.

Le projet de loi 41, qui lui aussi modifie le *Code civil du Québec* en matière de copropriété divise, a été déposé le 31 octobre 2019. Il a été amendé par la suite, puis sanctionné le 17 mars 2020 (L.Q. c. 5, 2020). Il ne traite pas des acomptes et ne modifie pas l'article 66 de la Loi 16.

* M^e Pierre-G. Champagne, LL. M., avocat chez de Grandpré Joli-Coeur, s.e.n.c.r.l., concentre sa pratique en droit immobilier, incluant le financement, le droit de la copropriété divise et indivise, ainsi que le litige commercial. Il est aussi fréquemment appelé à agir dans le cadre des procédures d'appel.

[1.](#) 2019, c. 28, sanctionnée le 11 décembre 2019.

[2.](#) Pour l'application de l'article [1791.1](#) C.c.Q. aux contrats préliminaires signés après le 10 janvier 2020, voir l'excellent exposé de Christine GAGNON, dans la 5^e éd. de son traité *La copropriété divise*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020.

[3.](#) L.Q. 1992 c. 57.

[4.](#) *Bouchebel c. Société d'hypothèques CIBC*, [EYB 2006-102400](#), par. 36 [*Bouchebel*].

[5.](#) Pierre-André CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 4^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2009, p. 138, n^o 453, [EYB2009THM203](#).

[6.](#) L.Q., c. I-16.

[7.](#) Pierre-André CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 4^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2009, p. 138, n^o 452, [EYB2009THM203](#).

- [8.](#) *Bouchebel*, par. 36.
- [9.](#) Pierre-André CÔTÉ, *Interprétation des lois*, Montréal, Éditions Thémis, 1999, p. 209 (cité au par. 42 de l'arrêt *Bouchebel*).
- [10.](#) *Bouchebel*, par. 43.
- [11.](#) 2005 CSC 73, [EYB 2005-98280](#).
- [12.](#) *Bouchebel*, par. 44.
- [13.](#) *Bouchebel*, par. 44.
- [14.](#) *Dikranian c. Québec (Procureur général)*, [EYB 2005-98280](#) (C.S.C.) [*Dikranian*].
- [15.](#) *Dikranian*, par. 32.
- [16.](#) L.R.Q., c. A-13.3.
- [17.](#) *Dikranian*, par. 49, citant par ailleurs l'auteur Paul ROUBIER, *Le droit transitoire : conflits des lois dans le temps*, 2^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 1993, p. 315-316.
- [18.](#) *Dikranian*, par. 49, citant l'arrêt de la Cour d'appel [2004] J.Q. 303 (QL), p. 34.
- [19.](#) *Dikranian*, par. 51.
- [20.](#) Pierre-André CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 4^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2009, p. 137, par. 448, [EYB2009THM203](#).
- [21.](#) Jean-Louis BAUDOIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 7^e édition par P.-G. Jobin et N. Vézina., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, p. 521-522, [EYB2013OBL62](#).
- [22.](#) *Bouchebel*, par. 47, p. 695.
- [23.](#) *Bouchebel*, par. 48, p. 695.
- [24.](#) Nous reprenons ici les propos du juge Rothman, eux-mêmes cités par la Cour suprême dans *Dikranian*, p. 553, par. 49.
- [25.](#) Madame la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation Andrée LAFOREST, *Modernisation de la législation dans le domaine de l'habitation, portait des mesures*, publié dans https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/habitation/BRO_PL16_DocumentBref.pdf?fbclid=IwAR21wE_evrLm6U8GG15qBpuvTpw27g8remmzh8qDeweLVusG3ik3NamUWeY.

Date de dépôt : 3 février 2021

Éditions Yvon Blais, une société Thomson Reuters.

©Thomson Reuters Canada Limitée. Tous droits réservés.