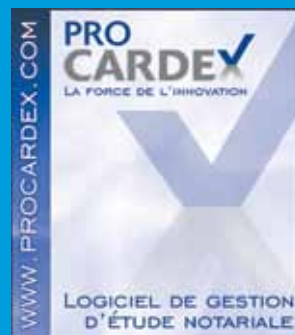


Entracte

Le journal de la Chambre des notaires du Québec

volume 20, n° 5 | 15 juin 2011




Nouveau triennat



Credit photo : zphotos.ca

Le 12 mai dernier, les membres du Conseil d'administration de l'Ordre ont tenu leur première réunion du nouveau triennat. À cette occasion, ils ont procédé à l'élection du Comité exécutif et du vice-président. C'est le notaire Maurice Piette, représentant du district de Montréal, qui occupera cette fonction pour les trois prochaines années. Les autres notaires membres du Conseil d'administration sont André Gilbert (Abitibi), Serge Bernier (Bas St-Laurent/Gaspésie), Martin Houle (Beauce), Gilles Marois (Beauharnois/Iberville), Catherine Allen-Denommé (Bedford /St-Hyacinthe), Anne Philippe (Hull), Louise Archambault (Joliette), François Bibeau (Longueuil), Denise Courtemanche (Montréal), Francine Pager (Montréal), Maurice Piette (Montréal), Michel Turcot (Montréal et absent

sur la photo), Charline Bouchard (Québec), Nancy Chamberland (Québec), Stéphane Denis Lacombe (Richelieu/Drummond), Josée Noël (Saguenay-Lac-St-Jean/Côte-Nord), Maurice Paré (St-François), François Lefebvre (Terrebonne) et Renée Leboeuf (Trois-Rivières). Les administrateurs nommés par l'Office des professions sont Lise Casgrain, Jean-Paul Morin et Daniel Pinard. Un quatrième représentant du public sera nommé bientôt par l'Office. Enfin, un poste de représentant de district est pour l'instant vacant, celui de Laval, qui sera comblé en juillet prochain. Danielle Gagliardi, secrétaire de l'Ordre, et Christian Tremblay, directeur général de la CNQ, sont également sur la photo. 

**LES
MEILLEURES
SOLUTIONS LOGICIELLES
POUR NOS NOTAIRES**

 **ProNotaire**
www.pronotaire.com

 **ACOMBA
SUITE
NOTAIRE**
www.acomba.com/suitenotaire

 **SUF**
www.surfpublication.com

MOT DU PRÉSIDENT

Notre publicité : la meilleure !

Dans le cadre de son gala annuel qui a réuni plus de 800 personnes, la dixième édition du concours **Prix Média** a couronné la stratégie média (catégorie télévision) de la Chambre des notaires du Québec pour sa publicité, diffusée l'automne dernier, à *Tout le monde en parle!* Il s'agit de l'une des plus importantes récompenses dans le domaine de l'industrie des communications et de la publicité. Notre publicité l'a emporté en finale contre deux autres excellentes campagnes, soit celle de la Banque Laurentienne et celle de la Fédération des producteurs de lait du Québec. Un gros BRAVO à notre porte-parole Pierre Légaré, à notre agence de publicité, Bleu Blanc Rouge, et à notre Direction des communications pour cette magnifique réussite qui réjaillit sur l'ensemble de la profession. ●



par **Jean Lambert** notaire
Président



Le nouveau Comité exécutif de l'Ordre



Crédit photo : zphotos.ca

Le 12 mai dernier, les membres du Conseil d'administration de l'Ordre ont procédé à l'élection du Comité exécutif qui sera composé de Daniel Pinard, administrateur nommé par l'Office des professions du Québec, André Gilbert (Abitibi), Jean Lambert, président de l'Ordre, François Bibeau (Longueuil), Maurice Piette, vice-président, et Maurice Paré (Sherbrooke). ●

Élection à la vice-présidence et au Comité exécutif XLVIII^e Triennat

À tous les membres de la Chambre des notaires du Québec,

AVIS vous est donné que conformément au Règlement sur les modalités d'élection au Conseil d'administration et au Comité exécutif de la Chambre des notaires du Québec, il y a eu élection à la vice-présidence et aux postes de membre du Comité exécutif lors de la séance du Conseil d'administration tenue le 12 mai 2011 ;

Que Maurice Piette, notaire à Montréal, a été élu au poste de vice-président pour un terme de trois ans;

Que les notaires suivants ont été élus aux postes de membres du Comité exécutif pour un terme d'un an, à savoir :

François Bibeau, notaire à Sainte-Julie
André Gilbert, notaire à Val-d'Or
Maurice Paré, notaire à Sherbrooke

Que Daniel Pinard, administrateur nommé par l'Office des professions, a été élu par acclamation pour siéger au Comité exécutif.

Danielle Gagliardi, notaire
Secrétaire de la Chambre des notaires du Québec
Montréal, le 12 mai 2011. ●

APPEL À CANDIDATURES

Médaille d'honneur de la Chambre des notaires du Québec



Médaille d'honneur
Chambre des notaires du Québec

Cette récompense annuelle de la Chambre des notaires du Québec vise à souligner une contribution ou une réalisation exceptionnelle d'un notaire dans un domaine particulier et dont l'honneur a rejailli sur l'ensemble de la profession.

DOMAINES DE CONTRIBUTION/RECONNAISSANCE

1. Contribution exceptionnelle aux affaires de la profession et de l'Ordre
2. Rayonnement national et international
3. Enseignement et publication
4. Implication exceptionnelle dans le domaine social, communautaire ou politique
5. Contribution exceptionnelle visant à assurer la relève et l'intégration des jeunes notaires
6. Implication exceptionnelle dans le milieu des affaires ou de la gestion
7. Prix spécial du jury pour une réalisation exceptionnelle et ponctuelle.

CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ

- > Être notaire en exercice ou notaire honoraire
- > Obtenir l'autorisation écrite du notaire qui fait l'objet de la candidature
- > Autoriser l'accès à son dossier disciplinaire
- > Toute personne, notaire ou autre, peut soumettre la candidature d'un notaire dont elle juge la contribution exceptionnelle dans l'un ou l'autre des domaines proposés

- > Remplir et retourner le formulaire de mise en candidature, accompagné de tout document qui démontre la pertinence de la candidature soumise, avant le **1^{er} septembre**, à la Direction des communications.

JURY DE SÉLECTION

- > Le Comité exécutif de la CNQ nomme les membres du jury en début de chaque triennat. Il est composé de cinq notaires : le président de la CNQ et quatre autres notaires qui ne sont pas membres du Conseil d'administration de la CNQ et dont l'un œuvre en milieu non traditionnel
- > Le jury se réunit une fois par année, en septembre, pour choisir les lauréats. Ses décisions sont sans appel. Toute décision du jury est prise à la majorité
- > Le Comité exécutif de la CNQ peut soumettre la candidature de tout notaire dont il juge la contribution exceptionnelle dans l'un ou l'autre des domaines proposés
- > Le jury peut décerner le nombre de médailles qu'il juge pertinent; faute de candidature satisfaisante, le jury peut également s'abstenir de décerner une médaille.

REMISE DE LA MÉDAILLE D'HONNEUR DE LA CNQ

- > Les médailles d'honneur sont remises à l'automne par le président de la CNQ dans le cadre d'une présentation spéciale lors des Cours de perfectionnement du notariat
- > Les lauréats font l'objet d'un reportage dans le journal de la CNQ de même qu'un avis de nomination dans un journal de leur région. ●

CYBERNOTES

Hey, Steve! Arrête de me suivre!

Si vous regardez un tant soi peu la télévision au Québec, vous ne pouvez pas ne pas avoir subi au moins une fois l'un de ces commerciaux d'une compagnie de téléphonie cellulaire mettant en scène un groupe d'adolescents vivant toutes sortes d'aventures technologiques ridicules. Incarnés par des comédiens pourtant en âge d'avoir eux-mêmes des ados, ces commerciaux nous montrent à l'occasion comment leurs merveilleux appareils permettent de savoir, en temps réel, où se trouvent leurs amis. Quelle merveille, non?



par Bertrand Salvas, notaire

Cette merveille a un nom, la géolocalisation. En gros, on y combine les technologies du GPS et de la détection des ondes cellulaires pour déterminer précisément où se trouve un individu (ou plutôt son téléphone) à un instant déterminé. Je dois avouer que ces commerciaux, au départ plutôt agaçants en soi, m'ont toujours aussi dérangé à cause de mon allergie fondamentale face à toute atteinte à la vie privée. L'image des petites photos des amis de nos zigotos se promenant sur une carte routière à l'écran d'un cellulaire, censée faire la démonstration de la modernité et du caractère « cool » des appareils annoncés, me rappelait plutôt les termes de la Loi sur le cadre juridique des technologies de l'information : « [...] nul ne peut exiger qu'une personne soit liée à un dispositif qui permet de savoir où elle se trouve. »¹ Je me suis en effet toujours demandé si le consentement des utilisateurs de ces téléphones intelligents était effectivement obtenu, et ce, de manière libre et éclairée...



Graphique établi à partir de vraies données de géolocalisation retrouvées dans un iPhone 4
(réf : <http://radar.oreilly.com/2011/04/apple-location-tracking.html>)

La loi ne fait aucune distinction entre les types de technologies. On dit, à ce sujet, qu'elle fait preuve de « neutralité technologique ». Ses termes s'appliquent donc à tout type d'appareil qui répondent aux critères ou participent aux actions qu'elle décrit, qu'il s'agisse bien sûr d'ordinateurs, mais aussi de téléphones cellulaires, intelligents ou pas, tablettes informatiques, ou encore de lecteurs MP3, fours micro-ondes, automobiles, grille-pain ou n'importe quel gadget offrant un accès Internet. La palette ne faisant que s'étendre, ce n'était qu'une question de temps avant que l'épave de la géolocalisation ne s'enfoncé douloureusement dans notre pied.

Le gâteau a atteint le ventilateur² le mois dernier, quand des usagers ont découvert un fichier système propre aux iPhones et iPads, stockant toute localisation de l'appareil pendant un an. En clair, le système de votre appareil tient un journal de tous les endroits que vous avez traversés avec lui, dans un langage clair et non sécurisé, officiellement aux fins de faciliter vos connexions subséquentes... Le problème tient justement au fait que personne chez Apple ne s'entend pour dire à quoi sert vraiment ce dispositif, pour qu'elle raison il se trouve dans les appareils, ni qui peut y accéder. Le fait que ce fichier soit conçu pour se sauvegarder et se synchroniser avec tout appareil rattaché à votre copie de iTunes, qu'il survive à toute réinstallation/reformatage du système et que certains représentants d'Apple ont déclaré avoir appris par les médias son existence pour ensuite présenter ses principaux risques comme des « bogues » à corriger, laisse aussi plusieurs observateurs perplexes. Si, au pire, nous nous trouvons ici en présence d'intrusions dans la vie privée des gens, le meilleur scénario nous laisse quand même face à un risque de sécurité pour les usagers et à une attitude plutôt légère d'Apple en matière de confidentialité.

La bonne, même très bonne nouvelle dans tout ça, c'est que les décideurs du monde entier n'ont pas pris la chose à la légère. Se pourrait-il qu'ils soient enfin sensibilisés aux questions de protection de la vie privée? L'Europe, qui fait office de précurseur dans le domaine, a déjà montré ses couleurs en dévoilant son intention de réviser ses politiques afin de faire en sorte que les données de géolocalisation soient considérées comme des données personnelles, avec toute la protection qui vient avec³. Mais toujours est-il que certains sénateurs américains ont également pris les choses très au sérieux, et ont convoqué Apple mais aussi Google et Microsoft à comparaître devant un comité pour exposer leur point de vue sur les questions de sécurité de confidentialité liées à l'usage des téléphones cellulaires. Les présentations préliminaires des compagnies n'ont pas apporté grand-chose sauf des contradictions avec leurs déclarations précédentes, aussi il sera intéressant de voir les suites de cette comparution. Mais déjà, le problème de la localisation des usagers d'Internet par les compagnies de marketing fera déjà l'objet d'un projet de loi américain imposant que la possibilité soit offerte aux usagers de se retirer de tout tel système⁴.

Tout ceci vu sous le spectre de l'intérêt manifesté pour ces questions par le président lui-même, nous permet d'espérer enfin l'arrivée d'un vent de protection des individus en provenance des États-Unis. Et pour une fois, souhaitons que le gouvernement fédéral poursuive dans sa politique d'agir comme une succursale de Washington, ne fasse pas sa fine bouche, et nous permette d'en bénéficier. Encore une fois, affaire à suivre...

Dis Bill, tu veux bien m'acheter?

J'ai eu une idée géniale ce matin... Je vais fonder une entreprise. (Rassurez-vous, je vais la constituer au fédéral car je souhaite recevoir mes statuts avant Noël!) J'irai chercher du financement public et bancaire, et j'offrirai des services gratuits sur Internet. Quels services au juste? Aucune idée! Ce n'est pas pertinent... L'important, c'est que ça ne coûte rien, afin que le plus de gens possible s'y inscrive.

Ensuite, une fois que j'aurai des millions d'abonnés, que la compagnie croulera sous les dettes et générera de solides pertes, récurrentes, régulières, j'irai voir mon ami Bill et lui offrirai de m'acheter pour plusieurs millions de dollars. Ma fortune est faite! Palm Beach, me voilà! Et pour ceux qui croient que je suis fou, rappelez-vous que cette semaine, Microsoft a payé 8,5 milliards de dollars pour Skype, compagnie ayant généré l'an dernier sept millions de dollars de pertes sur environ 900 millions de revenus, et comptant des dizaines de millions d'abonnés ne payant pas un sou à l'entreprise. Moi qui croyais que la bulle technologique avait éclaté il y a dix ans...

À la prochaine! ●

1 Article 43, alinéa 2
2 Adaptation polie et très personnelle d'une l'expression anglaise que je ne citerai pas ici...
3 L'Europe veut faire de la géolocalisation une donnée personnelle, 13 Mai 2011, <http://www.numerama.com/magazine/18787-l-europe-veut-faire-de-la-geolocalisation-une-donnee-personnelle.html>
4 Sen. Rockefeller Announces Anti-Online-Tracking Bill, Wired, 6 Mai 2011 <http://www.wired.com/epicenter/2011/05/sen-rockefeller-announces-anti-online-tracking-bill/>





LE PAN

« **MAINTENANT 6** → ~~5~~ **CONSULTATIONS GRATUITES!** »

CONSULTATIONS GRATUITES

1 8 8 8 6 8 7 - 9 1 9 7

4 1 8 6 8 7 - 9 1 9 7

LE GROUPE RENAUD

ASSOCIÉS INC.

EST À VOTRE ÉCOUTE

CONFIDENTIALITÉ ABSOLUE • 24 HEURES SUR 24 • 7 JOURS SUR 7 • TOUTES LES RÉGIONS DU QUÉBEC • MONTRÉAL ET EXTÉRIEUR

PLANIFICATION FINANCIÈRE

L'assurance hypothécaire individuelle



par **Denis Lapointe**, FICVM (Fellow), planificateur financier

L'achat d'une propriété immobilière, dans un contexte de surchauffe comme l'on connaît depuis un certain nombre d'années, se conclut habituellement très rapidement. Tout se déroule très vite et des décisions financières importantes sont parfois bâclées soit parce qu'elles sont prises sous pression ou parce qu'elles sont accessoires à la transaction principale. Il en est ainsi de la négociation du financement hypothécaire et des assurances de personnes et de biens qui se doivent d'être considérées dans une transaction aussi importante.

Pour les fins du présent article, nous nous limiterons à l'analyse de l'assurance hypothécaire qui s'achète bien souvent hâtivement lors de la conclusion du prêt hypothécaire. Ce type de protection qui relève davantage des domaines des assurances collectives n'est pas toujours la meilleure option pour l'emprunteur. Malheureusement, ce dernier est fort peu informé des modalités de ce type d'assurance et croit parfois même à tort, que l'assurance est liée à son engagement hypothécaire et qu'il se doit de la négocier au même moment. Voyons donc quelques caractéristiques des autres solutions disponibles que l'on peut se procurer sur une base individuelle.

PROTECTIONS DE BASE

La protection de base est celle de l'assurance vie qui procure à l'assuré et à ses héritiers la sécurité financière en cas de décès. Le solde hypothécaire sera alors entièrement remboursé. Pour être admissible à une assurance hypothécaire individuelle, le prêt hypothécaire doit être de type standard, c'est-à-dire qu'il doit faire l'objet de versements périodiques prédéterminés, comprenant capital et intérêts, lesquels sont basés sur un taux d'intérêt et une période d'amortissement. En conséquence, les prêts hypothécaires sans remboursement de capital (prêts à intérêts seulement) et les marges de crédit hypothécaire ne sont pas acceptés. On pourrait en dire autant des hypothèques inversées qui ne prévoient bien souvent ni remboursement de capital, ni remboursement d'intérêt avant échéance.

Certaines autres conditions s'appliquent bien souvent dans le cas des protections individuelles :

- > l'échéance restante doit être inférieure ou égale à 30 ans;
- > le solde dû est inférieur à un million de dollars (1 000 000 \$);
- > le montant assuré équivaut à 100 % du solde du prêt hypothécaire.

Les primes d'assurance vie sont calculées en fonction du capital assuré au moment de l'émission selon le sexe de l'assuré, son usage du tabac, son âge et son état de santé. Les primes sont nivelées et garanties pour toute la durée du contrat et les hausses de taux d'intérêt n'ont aucun impact sur ces dernières, ce qui en soi constitue un premier avantage par rapport à l'offre usuelle des prêteurs hypothécaires.

Un autre avantage réside dans le choix du bénéficiaire qui est laissé à l'emprunteur contractant, ce qui permet au bénéficiaire de disposer à sa guise du capital assuré sans restriction. Ainsi donc dans certains cas, il pourra être préférable d'utiliser la prestation de décès pour couvrir d'autres besoins plus importants que le remboursement de la dette ou profiter d'une situation où les taux d'intérêt sont faibles pour plutôt investir la somme reçue dans certains véhicules de placement.

Ajoutons qu'avec une protection individuelle, l'assuré peut avoir la possibilité de convertir son contrat d'assurance en assurance permanente et ce, sans preuve d'assurabilité pour un montant correspondant au solde dû au moment où la transformation est demandée. Enfin, en cas de décès simultané ou rapproché, le capital assuré peut être versé en double.

ASSURANCE INVALIDITÉ

Le risque de subir une invalidité de plus ou moins longue durée ou de contracter une maladie grave est habituellement plus élevé que celui de décéder de manière prématurée; certains emprunteurs souhaiteront donc se protéger de ce risque d'avoir de la difficulté à effectuer les versements pour cause d'invalidité ou de maladie grave.

L'assurance invalidité fait en sorte que l'assureur assurera les versements hypothécaires mensuels advenant l'incapacité de l'assuré à exercer son occupation principale pendant plusieurs mois. Le délai de carence variera généralement entre un et trois mois selon la source de l'invalidité et les récurrences rapprochées liées à une même cause d'invalidité engendreront la reprise des prestations sans l'application d'une nouvelle période d'attente.

Évidemment, la protection n'est offerte qu'à celui ou celle qui exerce un travail à temps plein, l'homme ou la femme au foyer n'étant pas admissible, n'étant pas considéré(e) comme salarié(e).

On a généralement le choix du niveau de protection, soit 50 % ou 100 % du versement mensuel requis pour maintenir le prêt en vigueur et de la

durée des versements, soit deux ans ou jusqu'à la fin de la période d'amortissement (maximum 65 ans).

Il importe de noter également que la prestation d'invalidité payable n'est habituellement pas intégrée aux autres prestations reçues de régimes privés, collectifs ou publics. Cependant, il se peut que ces mêmes régimes prévoient une intégration de leurs prestations avec l'assurance hypothécaire. Enfin, on ne peut évidemment cumuler des prestations de deux sources différentes pour le même prêt car cela irait à l'encontre de la règle selon laquelle on ne devrait pas être dans une meilleure position financière en état d'invalidité que sans ce handicap.

S'il y a une clause qui doit faire l'objet d'un examen minutieux dans un contrat d'assurance invalidité c'est bien celle qui renferme la définition de ce qui constitue une invalidité donnant ouverture au droit aux prestations. Plusieurs institutions financières définissent l'invalidité comme « l'incapacité totale et continue d'accomplir les fonctions liées à son occupation principale à la suite d'une maladie ou d'un accident, incapacité s'étalant sur une période de 12 mois ». Après cette période l'invalidité se traduit par l'incapacité totale et continue d'exercer quelque occupation que ce soit pour laquelle l'assuré est raisonnablement qualifié, sans égard à la disponibilité d'un emploi. Vous conviendrez avec moi que la période de 12 mois couvrant l'occupation principale n'est pas très longue. Fort heureusement on peut trouver des assurances individuelles qui étendent cette période à 24 mois.

ASSURANCE MALADIES GRAVES

On confond souvent l'étendue de la protection de l'assurance invalidité avec celle de l'assurance maladies graves. Prenons deux exemples concrets pour bien percevoir la frontière entre les deux types de protection et leur complémentarité.

- M. Imbeault est victime d'une dépression sévère qui l'empêche d'exercer son occupation pendant plus de six mois. Il s'agit d'évidence d'une situation pouvant donner ouverture aux protections en assurance invalidité mais la dépression ne figure pas au titre des « maladies graves » reconnues.
- M. Imbeault subit un infarctus du myocarde et retourne au travail au bout de cinq semaines. La crise cardiaque est une des maladies couvertes en assurance maladies graves et sur réclamation, l'assureur lui remettra un chèque correspondant au solde hypothécaire dû. Il pourra en profiter pour réduire ses charges financières, étirer sa période de convalescence, changer de travail ou réduire le temps qu'il y consacre.

En matière d'assurance hypothécaire, la protection pour maladies graves n'est pas offerte par tous les prêteurs. Elle est par ailleurs disponible en assurance hypothécaire individuelle et couvre habituellement l'accident vasculaire cérébral (AVC), le cancer avec risque de décès, la chirurgie coronarienne et la crise cardiaque.

Garanties complémentaires : certaines protections additionnelles peuvent être disponibles en option de l'assurance hypothécaire individuelle :

- > décès accidentel;
- > décès et mutilation accidentels;
- > fracture accidentelle;
- > garantie d'assurabilité hypothécaire (assurance additionnelle sans preuve d'assurabilité).

AVANTAGES CONCURRENTIELS

Voici un survol de quelques avantages concurrentiels reconnus de l'assurance hypothécaire individuelle par rapport à l'assurance hypothécaire de type collectif offerte par les institutions bancaires :

- > la prime est garantie et nivelée pour la durée du prêt;
- > le client est propriétaire du contrat;
- > le bénéficiaire est au choix de l'assuré et non de l'institution prêteuse;
- > l'assurance peut être transformable en assurance permanente;
- > les hausses de taux au renouvellement n'affectent pas les primes;
- > on peut souscrire une assurance couvrant les maladies graves en avenant;
- > la définition de l'invalidité « occupation principale » peut couvrir une période plus longue;
- > le contrat est toujours valable même si l'emprunteur décide de changer de prêteur;
- > aucune obligation de rembourser le prêt sur réception d'une indemnité.

Comme on peut le constater il peut y avoir des différences importantes entre les protections individuelles et collectives. Pour prendre une décision éclairée l'emprunteur devrait notamment examiner attentivement les coûts des protections et leurs limites. Le notaire peut être d'un grand soutien lorsque vient le temps de bien cerner les implications des différentes clauses des polices types et ses conseils en la matière devraient être normalement fort appréciés par ses clients. ●

Entracte est publié dix fois par année par la Chambre des notaires du Québec. Ce numéro est tiré à 5 000 exemplaires.

Dans le journal, la forme masculine désigne, selon le contexte, aussi bien les hommes que les femmes. La mission de la Chambre des notaires du Québec est d'assurer la protection du public et de favoriser l'épanouissement professionnel de ses membres.

ÉDITEUR - M. Christian Tremblay
DIRECTEUR DES COMMUNICATIONS - M. Antonin Fortin
COMPOSITION ET MISE EN PAGE - Pénéga communication inc.
IMPRESSION - Imprimerie Transcontinental
CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC
 600-1801, avenue McGill College
 Montréal (Québec) H3A 0A7
 514-879-1793 - 514-879-1923 (télécopieur)
PRÉSIDENT - M^e Jean Lambert
DIRECTEUR GÉNÉRAL - M. Christian Tremblay

MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORDRE :
Abitibi - M^e André Gilbert
Bas St-Laurent-Gaspésie - M^e Serge Bernier
Beauce - M^e Martin Houle
Beauharnois-Iberville - M^e Gilles Marois
Bedford-St-Hyacinthe - Catherine Allen-Dénoimé
Hull - M^e Anne Philippe
Joliette - M^e Louise Archambault
Laval - Vacant
Longueuil - M^e François Bibeau

Montréal - M^e Francine Pager, M^e Denise Courtemanche
 M^e Maurice Piette et M^e Michel Turcot
Québec - M^e Charlaïne Bouchard, M^e Nancy Chamberland
Richelieu-Drummond - M^e Michel Giguère
Saguenay-Lac-Saint-Jean-Côte-Nord - M^e Josée Noël
Saint-François - M^e Maurice Paré
Terrebonne - M^e François Lefebvre
Trois-Rivières - M^e Renée Leboeuf
ADMINISTRATEURS EXTERNES - M. Jean-Paul Morin,
 M. Daniel Pinard, M^{me} Lise Casgrain

www.cdnq.org
 antonin.fortin@cdnq.org

© 2011 CNQ. Le contenu du Journal *Entracte* est protégé par des droits d'auteurs. Toute reproduction totale ou partielle, de façon imprimée, électronique ou autres sans la permission préalable de l'éditeur est strictement interdite. Les opinions émises dans les textes n'engagent que la responsabilité des auteurs. Le fait pour un annonceur de présenter ses produits ou services dans *Entracte* ne signifie pas nécessairement que ces produits ou services sont endossés par la Chambre des notaires du Québec.

ISSN : 1193-3763

Postes Canada, envoi de poste-publications, n° de convention 40062799

PROTECTION DU PUBLIC

Syndic Regard sur la dernière année

par Diane Gareau, syndic

La mission première de la Chambre des notaires du Québec demeure la protection du public. Cette mission se réalise de plusieurs façons, notamment par l'intervention du bureau du syndic.

Le syndic et ses syndics adjoints fournissent de l'information préventive à tous les requérants (incluant des notaires), s'assurent du respect des lois et règlements qui régissent la profession et effectuent des enquêtes lorsqu'ils obtiennent une information suivant laquelle un notaire aurait possiblement commis une infraction à la réglementation.

Le bureau du syndic ne peut donner d'opinion juridique. Seuls les notaires ou avocats de pratique privée peuvent en fournir. Notre rôle se limite à évaluer une situation en fonction d'un point de vue déontologique et à fournir l'information pertinente et préventive lorsque possible. Si un requérant souhaite obtenir un avis ou une opinion juridique, il sera invité à consulter un conseiller juridique de pratique privée ou, s'il s'agit d'un notaire, à faire ses propres recherches!

En ce début d'année financière, j'ai pensé vous dresser un portrait des différents requérants qui s'adressent à nous ainsi que des principaux questionnements qui nous sont soumis. Les demandes d'enquête proviennent principalement de clients de notaires (public), de confrères (confrère), de l'initiative du syndic (syndic) à la suite d'une information laissant croire à un manquement déontologique ou du Comité d'inspection professionnelle à la suite d'une visite effectuée à votre étude (CIP).

Nous avons débuté l'année 2010-2011 avec 581 dossiers d'enquête en cours et avons reçu 795 nouveaux dossiers d'enquête. Ces nouveaux dossiers se répartissent ainsi :

Public : 521 (66 %) comparativement à 453 en 2009-2010;
 Confrère : 37 (5 %) comparativement à 18 en 2009-2010¹;
 Syndic : 90 (11 %) comparativement à 62 en 2009-2010;
 CIP : 147 (18 %) comparativement à 75 en 2009-2010.

Des 16 526 appels téléphoniques reçus au bureau du syndic et faits par nous, 2 038 requêtes² ou interventions d'un syndic furent requises. De ce nombre, les requérants étaient principalement des clients du notaire (1 333) et les autres provenaient de notaires (705) sollicitant une information ou dénonçant une situation.

Les demandes qui nous sont adressées sont variées. Nous les avons néanmoins classé selon 11 grands thèmes dont certains ne relèvent pas de notre compétence.

CLASSIFICATION DES DEMANDES ADRESSÉES AU BUREAU DU SYNDIC	REQUÊTES OU INTERVENTIONS	DOSSIERS D'ENQUÊTE	TOTAL
Manque de diligence	18 % (542)	22 % (297)	19 % (839)
Demande d'information	18 % (566)	2 % (20)	13 % (586)
Responsabilité professionnelle	19 % (582)	12 % (156)	17 % (738)
Tenue et gestion de la comptabilité en fidéicommiss	10 % (320)	23 % (314)	14 % (634)
Honoraires	4 % (126)	3 % (46)	4 % (172)
Formalisme de l'acte et la tenue de bureau et des dossiers	2 % (66)	5 % (63)	3 % (129)
Confidentialité	7 % (218)	1 % (15)	5 % (233)
Indépendance et désintéressement	1 % (48)	3 % (37)	2 % (85)
Opinion juridique	5 % (147)	1 % (19)	4 % (166)
Intégrité – dignité	9 % (273)	18 % (241)	12 % (514)
Divers (accès à l'information, local impropre)	7 % (203)	10 % (129)	7 % (332)

Certains constats peuvent être formulés à l'égard des résultats exposés :

- > 21 % des demandes concernent des sujets sur lesquels le bureau du syndic n'a pas compétence (opinion juridique (4 %) et responsabilité professionnelle (17 %));
- > 14 % des demandes ont trait à la tenue comptable et résultent principalement d'inspection professionnelle ou de problèmes d'obtention/de rétention de fonds, de compensation, de ventes simultanées et ce, malgré les nombreuses mises en garde publiées;
- > 32 % des demandes ne nous seraient pas adressées si le notaire effectuait avec diligence le suivi de ses dossiers (règlement de succession, obtention des documents, instrumentation et publication d'actes) et informait adéquatement ses clients (manque de diligence (19 %) et demande d'information (13 %));
- > 4 % des demandes se rapportent aux honoraires, leur raisonnablement, le fait que le client n'en a pas été informé au préalable (art.51 du *Code de déontologie*), ou la surprise d'apprendre que des frais seront exigés pour certaines démarches (taxes, assurance titre...);
- > 5 % des demandes portent sur la confidentialité : notaire dont l'étude est l'objet d'une perquisition ou d'une ordonnance de communication, ou des clients souhaitent obtenir une copie de testament ou de mandat;
- > 2 % seulement des demandes concernent les conflits d'intérêt ou le manque de désintéressement d'un notaire;
- > 12 % des demandes ont trait à des questions de dignité ou d'intégrité. On y dénonce principalement le comportement du

notaire (son impolitesse, ses impatiences, son implication dans des transactions douteuses (flip, hausse de prix de vente, acte illégal...)) ou ses défauts de répondre à toute correspondance ou demande provenant de l'Ordre ou d'un syndic;

> 7 % des demandes sont de nature diverse : perquisition, demandes d'accès, qualité des services, local impropre...

Malgré le nombre important et grandissant de demandes qui sont adressées au bureau du syndic, très peu justifient le dépôt d'une plainte disciplinaire devant le conseil de discipline de la Chambre des notaires. En effet, au 31 mars dernier, 23 plaintes disciplinaires comprenant 73 dossiers furent acheminées au Conseil de discipline. La grande majorité des demandes d'enquête (90 %) furent réglées de façon confidentielle au bureau du syndic.

En espérant que ces quelques lignes vous permettent de mieux comprendre notre rôle et vous encouragent à informer adéquatement vos clients et vos collègues sur votre travail, la complexité de certains dossiers, les délais prévisibles, les honoraires exigés, et ce, de façon courtoise et digne d'un professionnel!

Sachez que nous avons un intérêt commun malgré tout : ne pas avoir de dossiers au bureau du syndic (ou en avoir le moins possible)! ●

1 Les demandes tendent à démontrer que les notaires communiquent mal entre eux ou se font peu confiance.
 2 Requêtes ou interventions sont des demandes d'enquête que l'on traite de façon « simplifiée » principalement par voie téléphonique.

Attention : fraudeur potentiel

Bien que déjà connu, ce stratagème a été porté récemment à notre attention.

Une personne d'origine asiatique utiliserait des chèques « trafiqués » de différentes entreprises, dont la compagnie SIEMENS, pour effectuer des dépôts (mise de fonds) fictifs sous prétexte de se porter acquéreur d'immeubles du Québec.

Ces chèques sont transmis au notaire pour dépôt à son compte en fidéicommiss conformé-

ment à une offre d'achat. Peu de temps après, le notaire est informé par le promettant acquéreur que la transaction ne pourra se conclure et on l'invite alors à rembourser les frais encourus et les honoraires des professionnels engagés, et ce, à la satisfaction de tous! Quant au solde, on demande au notaire de le verser dans le compte bancaire du promettant acquéreur via un transfert électronique de fonds, en l'occurrence dans une banque japonaise.

Vous comprendrez que ledit chèque ne sera jamais honoré et tout notaire acceptant d'effectuer quelques déboursés sans s'assurer de la suffisance et de la disponibilité des fonds pourrait occasionner un solde débiteur à son compte en fidéicommiss. Le cas échéant, les sommes détenues au bénéfice de ses autres clients seraient alors considérées avoir été utilisées à des fins autres que celles convenues ce qui

constitue une infraction déontologique et pourrait justifier le dépôt d'une plainte disciplinaire. Outre les risques de sanctions disciplinaires, le notaire aurait aussi l'obligation de combler à même ses fonds personnels tout débit conformément à l'article 26 6° du *Règlement sur la comptabilité en fidéicommiss des notaires...*

SOYONS VIGILANTS! ●

INFORMATION JURIDIQUE

Suites (im)prévisibles du décès d'un conjoint de fait



par **Christine Morin**, notaire et professeure agrégée à la Faculté de droit de l'Université Laval

Avec la célèbre affaire connue sous le nom *Éric c. Lola*, qui sera entendue par la Cour suprême¹, les droits et les obligations des conjoints de fait sont des sujets de discussion fort « populaires », tant dans le milieu juridique que dans la population en général.

Récemment, la Cour supérieure a rendu une décision où il est à la fois question de conjoints de fait, d'enrichissement injustifié et de succession. La question de la responsabilité du légataire particulier à l'égard des dettes de la succession y est également abordée.

MONTREUIL C. JASMIN²

Dans cette affaire, Mme Montreuil réclame 500 000 \$ pour enrichissement injustifié du *de cuius*, son conjoint de fait avec lequel elle a vécu pendant 20 ans. Elle requiert également le paiement intégral d'un legs particulier de 125 000 \$, plus précisément le remboursement d'une somme de 33 258,10 \$ qui a été retenue par la succession. Elle présente aussi une requête pour faire déclarer les actes de procédure et le comportement de la liquidatrice abusifs et réclame 60 000 \$ à titre de dommages pour payer une partie des honoraires extrajudiciaires engagés.

La liquidatrice de la succession de M. Jasmin – sa fille d'une union précédente – conteste le bien-fondé de la réclamation et se porte demanderesse reconventionnelle pour une somme de 22 513,69 \$, à titre d'honoraires supportés en raison de la conduite abusive et injustifiée de Mme Montreuil. Elle réclame également 97 614,86 \$ pour divers dommages, incluant le remboursement d'autres honoraires de ses procureurs³.

LES FAITS

Mme Montreuil rencontre M. Jasmin en 1983. Elle a alors 24 ans et elle habite encore chez ses parents. À cette époque, Mme Montreuil rêve de faire carrière comme pilote d'avion. Elle a obtenu une licence de pilote professionnel depuis un an et travaille à contrat depuis. Elle gagne entre 22 000 \$ et 24 000 \$ annuellement.

De son côté, M. Jasmin a 43 ans, il est divorcé et il habite avec sa fille de 16 ans. Il est actionnaire et administrateur de « Les Pépinières Jasmin Ltée », avec ses deux frères. M. Jasmin déclare un revenu annuel d'environ 50 000 \$, mais il dispose d'un revenu nettement plus important en raison de paiements comptants que se partagent les actionnaires de l'entreprise (revenus non déclarés).

En 1985, Mme Montreuil emménage avec M. Jasmin. Elle fera vie commune avec ce dernier jusqu'au moment de son décès. Mme Montreuil a l'entière responsabilité de la gestion du quotidien du couple. Elle s'occupe de l'entretien de la maison et des automobiles de Monsieur, des emplettes, du lavage, des chats, etc. Elle s'occupe aussi des comptes, dont les paiements sont principalement assumés par Monsieur dont le revenu est supérieur. Elle reçoit environ 200 \$ à 300 \$ par mois pour ses achats personnels ou ses économies.

Mme Montreuil tente d'accumuler les heures de vol nécessaires pour gravir les échelons dans sa carrière de pilote, mais ses contrats lui imposent un horaire exigeant, des heures entrecoupées, sept jours par semaine, de jour ou de nuit. Étant donné que M. Jasmin supporte mal l'éloignement de sa conjointe, ils conviennent qu'elle cesse de travailler. Mme Montreuil n'a jamais eu d'emploi à temps plein depuis 1988.

En 2001, une maladie obstructive sévère de type emphysème et bronchite chronique est diagnostiquée chez Monsieur. À partir de

ce moment, Mme Montreuil lui fournit l'aide et le soutien nécessaires, jusqu'au moment de son décès en 2004.

M. Jasmin laisse un testament qui prévoit un legs particulier de 125 000 \$ en faveur de Mme Montreuil. Il lègue le reste de ses biens à sa fille Sophie, qu'il désigne également liquidatrice de la succession. Mme Montreuil est très déçue et elle demande à Sophie Jasmin de bonifier le legs. Après une période de négociations infructueuses, la liquidatrice remet un chèque de 105 084,36 \$ à Mme Montreuil. Cette somme représente le legs particulier à la conjointe de fait, auquel la liquidatrice a ajouté des intérêts de 5 % à compter du décès, mais duquel elle a soustrait certains montants qu'elle dit dus à la succession par Mme Montreuil.

Mme Montreuil entame des procédures judiciaires.

Tel que mentionné plus tôt, elle réclame 500 000 \$ pour enrichissement injustifié, en plus du paiement intégral du legs particulier de 125 000 \$, soit le remboursement d'une somme de 33 258,10 \$ que la liquidatrice a retenue pour acquitter certaines dépenses de la succession. Mme Montreuil réclame également 60 000 \$ à titre de dommages en raison des actes de procédure abusifs et du comportement de la liquidatrice. La liquidatrice répond par différentes demandes reconventionnelles.

LA DÉCISION

Les deux principaux points qui sont discutés par la Cour supérieure – qui sont aussi les plus intéressants pour les notaires – ont trait à :
> l'enrichissement injustifié ;
> l'exigibilité du legs particulier et le droit pour la liquidatrice d'opérer compensation.

L'ENRICHISSEMENT INJUSTIFIÉ

La juge Lemelin rappelle le texte de l'article 1493 C.c.Q. qui énumère les conditions de l'enrichissement injustifié :

Celui qui s'enrichit aux dépens d'autrui doit, jusqu'à concurrence de son enrichissement, indemniser ce dernier de son appauvrissement corrélatif s'il n'existe aucune justification à l'enrichissement ou à l'appauvrissement.

Elle explique qu'une jurisprudence abondante reconnaît que l'enrichissement injustifié est une mesure d'équité destinée à corriger une injustice et que l'analyse pour déterminer l'existence d'un enrichissement injustifié entre des conjoints de fait doit se faire en adoptant une approche qui s'apparente à celle en matière de prestation compensatoire entre des conjoints mariés. C'est d'ailleurs cette approche qu'elle entend suivre.

Pour déterminer si Mme Montreuil a droit à un montant à titre d'enrichissement injustifié, doivent donc être prouvés⁴ :

1) l'apport de cette dernière, 2) l'enrichissement du patrimoine du conjoint, 3) le lien de causalité entre les deux, 4) la proportion dans laquelle l'apport a permis l'enrichissement, 5) l'appauvrissement concomitant et 6) l'absence de justification à l'enrichissement⁵.

C'est Mme Montreuil qui a le fardeau de prouver que ces critères sont réunis en l'espèce.

La juge mentionne qu'après 20 ans de vie commune avec M. Jasmin, Mme Montreuil bénéficie certainement de deux présomptions applicables aux unions de longue durée, soit la présomption de

corrélation entre l'enrichissement et l'appauvrissement (critère 3) et celle d'absence de motif à l'enrichissement (critère 6)⁶.

La juge explique qu'il est indéniable que Madame a assumé seule toutes les responsabilités du ménage et qu'elle a fourni des services exceptionnels à son conjoint, notamment en raison de son état de santé (critère 1), et ce, sans avoir été rémunérée (critères 2 et 5). Son absence prolongée du milieu du travail jointe aux services domestiques considérables qu'elle a rendus à Monsieur répondent à la condition d'appauvrissement (critère 5).

Au contraire, le patrimoine de Monsieur a augmenté depuis le début de la vie commune, notamment grâce aux économies qu'il a pu réaliser en raison du travail de Madame et du temps accru dont il a disposé pour son propre travail à la pépinière. D'ailleurs, l'actif net de sa succession est de près de deux millions de dollars (critère 2).

Après avoir mentionné que les faits de chaque affaire doivent être appréciés globalement, la juge rappelle la discrétion du tribunal pour évaluer ce qui constitue une juste compensation (critère 4). À partir de l'ensemble de la preuve, elle conclut que Mme Montreuil a droit à un montant de 250 000 \$, en raison de l'enrichissement injustifié de son conjoint durant la vie commune.

LE PAIEMENT DU LEGS PARTICULIER

Pour ce qui est du legs particulier en faveur de Mme Montreuil dont la validité n'est pas contestée, la juge souligne qu'il devait être payé rapidement et que, conformément à ce que prévoit le Code civil, les fruits et revenus de cette somme profitent à Mme Montreuil à compter de l'ouverture de la succession (art. 743 C.c.Q.).

La liquidatrice explique que la somme de 33 258,10 \$ qu'elle a retenue sur le legs particulier représente divers montants dus par Mme Montreuil à la succession. Au contraire, la juge considère que la liquidatrice ne pouvait rien déduire du legs particulier.

Les principaux détails des sommes retenues sont les suivants : la liquidatrice avait conservé 7 000 \$ représentant, selon elle, un prêt de la succession à Mme Montreuil. Selon la juge, il ne s'agissait pas d'un prêt, mais bien d'un paiement mensuel que le *de cuius* avait convenu de verser à sa conjointe. La liquidatrice avait également conservé 4 731,36 \$ pour le paiement des taxes, assurances, électricité et huile à chauffage pour la résidence du *de cuius*. Comme cette résidence appartient à la succession, la juge souligne que les sommes sont imputables à cette dernière. La juge ajoute qu'il en est de même des sommes retenues par la liquidatrice pour les différents honoraires judiciaires engagés dans le cadre de la liquidation de la succession. Quant aux autres dettes, comme elles ne sont pas certaines, liquides et exigibles, elles ne permettent pas d'opérer compensation (art. 1672 et 1673 C.c.Q.). Reprenant les propos du professeur Brière, la juge rappelle que Mme Montreuil est légataire à titre particulier et qu'elle n'est donc pas un « héritier ». Par conséquent, elle n'assume aucune responsabilité à l'égard des dettes successorales, sauf exceptions.

La requête de Mme Montreuil pour que les actes de procédure et le comportement de la liquidatrice soient déclarés abusifs est cependant rejetée, de même que les différentes réclamations de la liquidatrice.

INFORMATION JURIDIQUE

COMMENTAIRES

Cette décision rappelle le statut distinct du légataire particulier, par rapport à celui des héritiers, qui implique une responsabilité différente à l'égard des dettes de la succession. Comme le légataire particulier n'est pas un héritier, il ne peut être tenu responsable du paiement des dettes de la succession, à moins que le testateur ait prévu le contraire⁷.

Ce jugement incite également tout liquidateur successoral à la prudence avant d'opérer compensation lors du paiement d'un legs particulier. Pour que la compensation soit possible, les conditions prévues à l'article 1673 C.c.Q. doivent être respectées :

La compensation s'opère de plein droit dès que coexistent *des dettes qui sont l'une et l'autre certaines, liquides et exigibles* et qui ont pour objet une somme d'argent ou une certaine quantité de biens fongibles de même espèce [nos italiques].

Si nous avons souhaité discuter de cette décision, c'est toutefois surtout parce qu'il s'agit d'un cas intéressant d'enrichissement injustifié entre des conjoints de fait⁸, qui a la particularité d'être présenté à la suite du décès d'un conjoint⁹.

À la lecture des faits de l'affaire, il est surprenant de constater que le *de cuius* n'a légué qu'une somme de 125 000 \$ à sa conjointe avec qui il vivait depuis près de 20 ans, alors que la valeur nette de sa succession est de près de 2 millions de dollars. Il est vrai que chacun a la liberté de disposer de ses biens comme il l'entend à son décès. Dans ce cas-ci cependant, comme Madame avait contribué à l'enrichissement du patrimoine de Monsieur pendant 20 ans de vie commune et qu'elle avait accepté de mettre fin à son emploi de pilote à la demande de Monsieur, l'insatisfaction de Madame aurait pu être anticipée par le testateur...

Étant donné le rapprochement fait par la juge entre l'enrichissement injustifié entre des conjoints de fait et la prestation compensatoire entre des époux, si le testateur s'était montré plus généreux envers sa conjointe, cette générosité aurait vraisemblablement été considérée par la Cour. En effet, le Code civil prévoit qu'en cas de réclamation d'une prestation compensatoire à la suite du décès, « il est alors, en outre, tenu compte des avantages que procure au conjoint survivant la succession »¹⁰. Si le legs en faveur de Madame avait été plus important, la juge l'aurait probablement considéré au moment d'exercer sa discrétion pour fixer une juste compensation. En fait, Mme Montreuil se serait peut-être même abstenue d'entamer un recours si elle avait eu l'impression que son travail avait été, sinon « rémunéré », à tout le moins « récompensé » ou même simplement « considéré ». Des disputes entre Mmes Montreuil et Jasmin de même que des frais judiciaires importants auraient alors pu être évités.

À la décharge de M. Jasmin, les faits de l'affaire portent à croire que les complications dans la liquidation de sa succession résultent davantage de sa négligence que de sa mauvaise foi, puisque son testament avait été rédigé en 1995, soit près de 10 ans avant son décès. De plus, la décision révèle que M. Jasmin avait manifesté le désir de modifier son testament pour bonifier le legs en faveur de sa conjointe de fait, sans toutefois passer à l'acte¹¹.

CONCLUSION

Terminons en mentionnant que si la décision de la Cour d'appel dans l'affaire *Droit de la famille-102866*¹² – mieux connue sous le nom *Éric c. Lola* – devait être confirmée par la Cour suprême, les conjoints de fait pourraient dorénavant se réclamer des aliments à la suite de la rupture de leur union et, vraisemblablement, à la suite du décès de l'un d'eux.

En effet, les règles en matière de survie de l'obligation alimentaire ne sont que le prolongement des règles relatives à l'obligation

alimentaire¹³, à la suite du décès¹⁴. Dans la mesure où les conjoints de fait feraient partie des créanciers alimentaires en vertu de l'article 585 du Code civil, ils devraient normalement se qualifier également lorsqu'il est question d'obligation alimentaire après le décès. Dans la décision commentée, outre le montant qu'elle a obtenu pour enrichissement injustifié de son conjoint de fait, Mme Montreuil aurait ainsi eu la possibilité de réclamer des sommes supplémentaires à la succession à titre d'aliments, dans la mesure où elle aurait pu faire la preuve de ses besoins. ●

1 *Droit de la famille-102866*, [2010] R.J.Q. 2259 (C.A.); *Requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême, 2010-12-22 (C.S.Can.), 33990.
2 *Montreuil c. Jasmin (Succession de)*, 2011 QCCS 1032, J.E. 2011-558 (C.S.). Mentionnons que M^e Anne-France Goldwater, avocate de Lola dans *Droit de la famille-102866*, préc. note 1, est aussi l'une des avocates de Mme Montreuil.

3 Art. 54.1 et suiv. C.p.c.
4 *Montreuil c. Jasmin (Succession de)*, préc. note 2, par. 71.
5 *Montreuil c. Jasmin (Succession de)*, préc. note 2, par. 72. La juge réfère à la décision *G.L. c. N.F.*, J.E. 2004-1189 (C.A.), par. 72, qui traite de prestation compensatoire.
6 *Montreuil c. Jasmin (Succession de)*, préc. note 2, par. 75-78.
7 Art. 739 C.c.Q.
8 Pour une décision récente de la Cour d'appel en matière d'enrichissement injustifié entre des conjoints de fait, où plusieurs comparaisons sont aussi faites avec la prestation compensatoire, voir *L. (C.) c. Le. (J.)*, REJB 2010-183947 (C.A.). Pour un autre exemple de réclamation en matière d'enrichissement injustifié à la suite du décès, mais qui n'est pas dans un contexte de relation de couple, voir *Lavallée c. Jussaume*, 2010 QCCA 1653. Sur l'enrichissement injustifié : art. 1493 à 1496 C.c.Q.
9 Art. 427, al. 1 C.c.Q.
10 *Montreuil c. Jasmin (Succession de)*, préc. note 2, par. 127.
11 *Droit de la famille-102866*, préc. note 1.
12 Art. 585 à 596 C.c.Q.
13 Art. 684 à 695 C.c.Q.

✓ Je me suis abonné à **ProNotaire**
 ✓ J'ai reçu **Acomba Suite Notaire** gratuitement
 ✓ J'ai créé un compte **SURF** gratuitement

À PART LE SIÈGE EN CUIR JE SUIS TOUT ÉQUIPÉ

NUMÉRISEZ VOS DOCUMENTS
d'un simple clic à partir de n'importe quel appareil sur le marché.

CONCILIEZ AUTOMATIQUEMENT
tous vos comptes bancaires.

TRANSFÉREZ VOS FACTURES
(client, honoraires, déboursés et taxes)
dans la comptabilité générale d'un simple clic.

CALCULEZ TOUTS LES MONTANTS
dans vos ventes taxables d'un simple clic.

PUBLIEZ AU REGISTRE FONCIER
directement de votre document Word.

GÉNÉREZ TOUTES VOS PAIES
d'un simple clic.

ProNotaire
www.pronotaire.com

ACOMBA SUITE NOTAIRE
www.acomba.com/suitenotaire

suf
www.surfpublication.com

1 800 862-5922

INFORMATION JURIDIQUE

La nouvelle *Loi sur la publicité légale des entreprises* fait peau neuve (2^e partie)



par **Charlaïne Bouchard**,
notaire, professeure titulaire
Faculté de droit, Université Laval

IV. L'IMMATRICULATION, LA MISE À JOUR ET LA RADIATION (ARTICLES 21 À 74)

En suivant les différentes sections du chapitre, nous déclinerons tour à tour les dispositions relatives à l'immatriculation, à l'actualisation et à la radiation.

A. Les assujettis

Avant le 14 février 2011, parmi les entreprises individuelles, seules celles « exploitées sous un nom ne comprenant pas le nom de famille et le prénom de l'entrepreneur » étaient assujetties à l'obligation d'immatriculation. Aujourd'hui, au sein de cette catégorie, une nouvelle forme d'entreprise individuelle devra s'immatriculer selon le 2^e alinéa de l'article 21 : *la personne physique qui exploite un point de vente de tabac au sens de la Loi sur le tabac, sous un nom comprenant son nom de famille et son prénom, est également soumise à l'obligation.*

La nouvelle LPL (art. 21) assujettie aussi à l'obligation d'immatriculation de nouvelles formes d'entreprise :

5^o la personne morale de droit privé qui n'est pas constituée au Québec, ou celle constituée au Québec qui a continué son existence sous le régime d'une autre autorité législative que le Québec, si elle y a son domicile, y exerce une activité, incluant l'exploitation d'une entreprise, ou y possède un droit réel immobilier autre qu'une priorité ou une hypothèque;

7^o la société d'économie mixte constituée en vertu de la Loi sur les sociétés d'économie mixte dans le secteur municipal (L.R.Q., chapitre S-25.01.) (Nos italiques)

Il faut enfin souligner que l'article 36 définit l'expression « personne morale constituée au Québec » aux fins d'application de la loi :

Une personne morale constituée en vertu d'une loi du Québec et, sauf pour l'application du deuxième alinéa de l'article 36, une personne morale constituée sous le régime d'une autre autorité législative que le Québec qui a continué son existence sous le régime d'une loi du Québec.

L'article 24 reprend l'article 100 de la défunte loi avec la *suspension de l'instruction d'une demande en justice présentée par un assujetti non immatriculé*, lorsqu'un intéressé le requiert avant une audition. Il faut rappeler qu'au moment de la réforme du *Code civil du Québec*, l'article 100 constituait la sanction la plus originale introduite par la LPL.

B. Le contenu de la déclaration

L'article 30 LPL prévoit que le registraire procède à l'immatriculation de l'assujetti sur production de sa déclaration d'immatriculation. Cette déclaration doit être présentée au plus tard 60 jours après la date à laquelle l'obligation d'immatriculation s'impose et être accompagnée des droits prévus (article 32). L'article 33 LPL dresse le contenu général de la déclaration d'immatriculation de l'assujetti. La société de personnes (article 34) et la personne morale (article 35) doivent fournir certaines informations complémentaires.

On doit noter l'exigence nouvelle de déclarer au registre :

- > l'existence d'une convention unanime des actionnaires (article 35(6) LPL et article 215 LSAQ);
- > les noms et domiciles des actionnaires et des tiers qui assument les pouvoirs du conseil d'administration, si ceux-ci ont tous été retirés au conseil par une convention unanime des actionnaires¹. De plus, l'assujetti doit déclarer la date d'entrée en fonction et de fin de charge des administrateurs (articles 33 (2) 2^o et 3^o).

Le contenu de la déclaration d'immatriculation comporte deux autres changements importants : le premier concerne les *sociétés en commandite*. Le registre des commanditaires prévu à l'article 2190 C.c.Q. est abrogé et ne sera par conséquent plus accessible aux tiers². Quant à l'article 34 (1) LPL, il prévoit maintenant que les nom et domicile de chaque commandité et des trois commanditaires ayant fourni le plus grand apport soient inscrits à la déclaration d'immatriculation. Avant la réforme, seuls les commandités connus lors de la conclusion du contrat étaient indiqués au registre. L'autre changement concerne la déclaration d'une personne morale et la mention indiquant l'existence ou non d'une convention unanime d'actionnaires conclues en vertu d'une loi du Québec ou d'une autorité législative du Canada, et ayant pour effet de restreindre ou de retirer les pouvoirs des administrateurs³. Une telle mesure a évidemment pour but de rendre la convention unanime opposable aux tiers. Par conséquent, dans l'hypothèse où la convention retire tous les pouvoirs au conseil d'administration, la déclaration d'immatriculation devra comporter les noms et domiciles des actionnaires et des tiers qui assument ces pouvoirs⁴.

C. La mise à jour des informations et la radiation (articles 39 à 74)

La LPL innove en simplifiant la vie des entreprises. En effet, qu'il s'agisse de l'allongement du délai (de 15 à 30 jours⁵) pour déclarer un changement qui passe, ou encore de la possibilité pour l'entreprise de valider sa mise à jour annuelle à même sa déclaration de revenus, sans oublier la modernisation des processus avec l'usage systématique d'Internet, la LPL version moderne constitue un exemple à suivre en matière d'allègement réglementaire pour reprendre les termes de la Fédération canadienne de l'entreprise indépendante (FCEI).

> La déclaration de mise à jour

La déclaration de mise à jour remplace la déclaration annuelle et la déclaration modificative. Il n'y a donc dorénavant qu'un seul formulaire pour actualiser l'information relative à l'entreprise. Dans la mise à jour courante, l'article 41 LPL précise que l'assujetti a 30 jours, à compter de la survenance d'un changement, pour effectuer la mise à jour des informations demandées aux articles 33 à 35 LPL. L'alinéa 2 de l'article 41 LPL précise que la personne morale issue d'une fusion simplifiée au sens de la LSAQ doit également produire une déclaration modificative dans les 30 jours de la fusion. L'ancienne loi prévoyait un délai de 15 jours.

L'article 45 LPL dispose qu'une fois par année, durant la période déterminée par l'article 24 du Règlement d'application, tout assujetti a l'obligation de produire au registraire une déclaration visant soit à attester l'exactitude des informations visées aux articles 33 à 35 LPL, soit à signaler les changements qui devraient y être apportés. *Il s'agit de la défunte déclaration annuelle*. De plus, l'assujetti doit acquitter les droits annuels prévus (article 45(3)). L'article 92 LPL, de droit nouveau, prévoit l'obligation pour le registraire d'inscrire à l'état des informations la date à laquelle se termine la période déterminée par règlement pour que l'assujetti satisfasse à son obligation de mise à jour annuelle. Cette nouvelle façon de faire vient décharger le registraire de la responsabilité de produire un avis du fait que l'assujetti est en défaut de produire sa déclaration de mise à jour.

Depuis 2006⁶, certains assujettis sont visés par un *jumelage* pour la production de la déclaration annuelle et de la déclaration de revenus. Ainsi, l'assujetti qui est tenu de produire au ministre une déclaration de revenus en vertu de l'article 1000 de la *Loi sur les impôts*⁷ peut s'acquitter de son obligation de mise à jour annuelle auprès du registraire en même temps qu'il produit sa déclaration de revenus :

Revenu Québec faisait parvenir à la société un document intitulé « État des renseignements – Registre des entreprises du Québec » qui reproduisait les renseignements sur la société contenus au registre des entreprises. Ce document servait de référence pour faire la mise à jour annuelle des renseignements concernant la société dans le registre des entreprises, lorsque était produite la déclaration de revenus.

Lorsque la société produisait sa déclaration de revenus à Revenu Québec, dans les 6 mois qui suivaient la fin de son exercice financier, elle joignait à cette déclaration le formulaire LE-630 (qui était annexé à la déclaration de revenus), *Déclaration de renseignements pour le Registre des entreprises du Québec* [LPL, art. 26.1 et 41.1].

C'est Revenu Québec qui recevait ce formulaire, par voie électronique ou en format papier [LPL, art 57.1 avant amendements 2010]. Revenu Québec transmettait le formulaire au Registraire des entreprises, pour dépôt au registre [LPL, art. 72.1 avant amendements 2010].

Le jumelage n'était toutefois pas obligatoire : une société pouvait choisir de produire directement sa déclaration annuelle au Registraire des entreprises (en lui demandant de lui transmettre une déclaration préimprimée, comme par le passé). La période de dépôt était la même, soit à l'intérieur des six mois suivant la fin de l'exercice financier de la société⁸.

Dans le cadre de la nouvelle LPL, *le jumelage prend désormais la forme d'une case cochée dans la déclaration de revenus*, laquelle indique si les informations sont ou non à jour; dans ce dernier cas seule une déclaration de mise à jour devra être produite selon l'article 46. Le registraire ne transmet donc plus à la société un formulaire de déclaration annuelle; c'est l'assujetti qui a l'obligation de faire parvenir sa déclaration de mise à jour.

Le paiement des droits est indépendant de la production de la déclaration de mise à jour. En fait, la déclaration de mise à jour « n'est recevable qu'après le paiement des droits, des frais et des pénalités, lorsque la présente loi le requiert »⁹, ce qui fait dire à certains que la loi « fait primer la perception des droits sur l'information et la protection du public »¹⁰. L'assujetti devra donc verser au registraire, dans les deux mois qui suivent son exercice financier, des droits annuels d'immatriculation déterminés par règlement¹¹. Ces droits sont majorés de 50 % en cas de demande de traitement prioritaire de la déclaration de mise à jour¹², et ils sont indexés suivant la formule prévue par la loi¹³. La même majoration de 50 % est prévue dans l'hypothèse d'un retard dans la production de la déclaration¹⁴. Enfin, si les droits sont payés en retard, l'assujetti encourt en outre une pénalité égale à 5 % de ces droits, et une pénalité additionnelle de 1 % de ces droits pour chaque mois entier de retard, jusqu'à concurrence de 12 mois¹⁵.

Enfin, les assujettis et les conseillers juridiques ne peuvent compter aujourd'hui sur l'avis qui était transmis par le registraire aux assujettis en défaut de produire leur déclaration annuelle. Cet avis n'existe plus dans la loi nouvelle. Le registraire se contentera donc d'inscrire à l'état des informations la date à laquelle se

INFORMATION JURIDIQUE

termine la période limite pour satisfaire à l'obligation de mise à jour annuelle¹⁶. L'assujetti aura donc tout intérêt à consulter le registre, s'il ne veut pas être surpris par une radiation d'office de son immatriculation à la suite du défaut de dépôt de deux déclarations de mise à jour consécutives¹⁷. L'assujetti est informé de la radiation. Dans le cas d'une société par actions provinciale, nous le rappelons, la radiation de l'immatriculation entraîne la dissolution de la société; quant à la société en nom collectif et la société en commandite, la radiation de leur immatriculation transforme ces sociétés en société en participation¹⁸.

> La faillite

L'article 43 LPL dispose que l'assujetti qui devient un failli au sens de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*¹⁹ doit aviser, sans délai, le registraire de cet état de fait. Dans le cadre des activités propres à leur liquidation, la personne morale qui est en faillite est dispensée de produire une déclaration de mise à jour et des droits d'immatriculation (articles 50 et 81). Il incombera au syndic à la faillite de produire pour la personne morale la déclaration de radiation (articles 157 et 159), sous peine d'amende, après avoir obtenu la libération de ses obligations par le tribunal (article 57). La radiation emporte la dissolution de la société (article 59(4)), cela fera disparaître les «limbes juridiques» dans lesquelles les personnes morales faillies se retrouvaient sous le régime antérieur²⁰. Toutefois, il semble, à la lecture des articles 50 et 81, que les sociétés en faillite constituées ailleurs qu'au Québec ainsi que les sociétés constituées au Québec qui ont fait défaut de déclarer leur faillite soient assujetties à l'obligation de produire une déclaration de mise à jour et de payer les droits d'immatriculation indépendants de leur faillite :

Pour ce qui est des sociétés constituées ailleurs qu'au Québec qui font faillite, leur situation est moins claire : le syndic n'est pas tenu de produire une déclaration de radiation pour elles, et comme nous l'avons dit, elles demeurent sujettes à l'obligation d'immatriculation. Aucun des cas de radiation par production de déclaration énoncés à la section III ne semble s'appliquer à elles. Les «limbes juridiques» ne semblent prendre relativement fin pour elles que par voie de radiation d'office de leur immatriculation par le registraire en vertu de l'article 59 (défaut de production de déclarations de mise à jour pendant deux années consécutives). Nous disons «relativement» parce que cette radiation ne met pas pour autant fin à leur existence, en vertu de leur loi constitutive...²¹

> La radiation et la révocation de l'immatriculation

La radiation de l'immatriculation d'un assujetti peut s'effectuer sur production d'une déclaration de radiation signée et accompagnée du paiement des droits, des frais et des pénalités lorsque la présente loi le requiert (articles 54 et 68). L'entreprise individuelle (articles 55 et 56), la société québécoise et la personne morale québécoise (articles 31 et 57), la personne morale non québécoise (articles 21 et 55) et l'assujetti immatriculé volontairement (articles 21 et 58) peuvent présenter leur déclaration de radiation suivant les exigences prévues par la loi.

Le registraire peut également radier d'office l'immatriculation d'un assujetti qui ne se conforme pas à une obligation prévue par cette loi, à la suite d'un avis préalable exigeant qu'il remédie à son défaut. Par exemple, l'assujetti qui est en défaut de produire deux déclarations de mise à jour consécutives requises par l'un des articles 45 ou 46 LPL et qui n'a pas remédié à son défaut dans les 60 jours suivants une demande à cet effet par le registraire, peut voir son immatriculation radiée d'office (article 59 et 73). Dans ce cas-ci, il s'agit d'un pouvoir discrétionnaire qui est dévolu au registraire. D'autres situations pourront entraîner la radiation d'office sans discrétion du registraire, donc automatiquement lors des cas prévus par la loi (articles 60 et 62).

Il sera possible pour l'assujetti, ou une personne intéressée (article 64), de demander au registraire de révoquer sa radiation en se pliant aux conditions de l'article 63 LPL. Les modalités de dépôts et les effets de la révocation sont explicités à l'article 66 LPL.

I. LES DROITS, FRAIS ET PÉNALITÉS (ARTICLES 75 À 89)

L'article 75 LPL, de droit nouveau, introduit les annexes I et II de la loi. L'annexe I dresse la *liste des droits exigibles* en vertu de la *Loi sur la publicité légale des entreprises*. L'annexe II contient la *liste des droits payables en application de lois connexes* qui renvoient à la *Loi sur la publicité légale des entreprises*. Les articles 76 à 79 LPL sont des dispositions générales, ils prévoient essentiellement que le paiement des droits exigibles doit se faire au moment du dépôt des documents et une indexation annuelle du montant des droits et des frais prévus.

Les articles 80 à 85 LPL déterminent les moments où le paiement des droits annuels d'immatriculation sera prévu. Pour les assujettis visés par les règles du jumelage, les droits sont payables au ministre du Revenu plutôt qu'au registraire et les moments spécifiques pour effectuer ces paiements sont différents pour la personne physique et la personne morale (articles 83 et 84).

Les articles 86 à 88 LPL prévoient des pénalités administratives exigibles lorsque l'assujetti fait défaut de produire sa déclaration initiale (personne morale immatriculée sur dépôt de son acte constitutif), lorsque sa déclaration de mise à jour annuelle est produite tardivement et lorsqu'il omet de payer les droits annuels d'immatriculation dans le délai prévu.

L'article 89 LPL, de droit nouveau, confère au ministre le pouvoir de renoncer à l'imposition d'une pénalité en tout ou en partie, dans le cas de circonstances exceptionnelles²². L'assujetti devra démontrer qu'il a été dans l'impossibilité de se conformer à ses obligations dans le délai en raison de situations exceptionnelles hors de son contrôle. Ce pouvoir est discrétionnaire et la décision du ministre est sans appel.

II. LA PUBLICITÉ DU REGISTRE (ARTICLE 90 À 108)

Enfin, la *Loi sur la publicité légale des entreprises* repose sur la force probante de l'information déposée au registre. Toutes les informations versées au registre ont, d'une part, une force probante qui leur confère un caractère authentique et qui, d'autre part, entraîne leur opposabilité à l'égard des tiers.

A. L'administration du registre

Le registraire se voit confier la responsabilité de poser certains actes lors du dépôt d'un document au registre. En plus de la saisie des informations prescrites (articles 90 et 91), il peut, de son propre chef ou sur demande d'un assujetti, corriger une erreur (articles 93 et 94). Il lui est également dévolu le pouvoir discrétionnaire d'annuler d'office une inscription ou le dépôt de la déclaration est déposée sans droit (article 96) ou encore lorsque les informations qu'elle contient n'ont pas été déclarées conformément à la loi (article 97).

B. L'authenticité et l'opposabilité des informations contenues au registre

Le registre a pour objet de recevoir les informations relatives aux assujettis et de les rendre publiques. La plupart des informations inscrites dans le registre font preuve de leur contenu à l'égard des tiers de bonne foi du seul fait de leur inscription au registre²³. L'utilité et la force probante de ce registre tiennent donc dans l'*authenticité* et l'*opposabilité* des informations qui y sont contenues.

Les dispositions de la loi actuelle relatives à l'invocabilité et à l'opposabilité des informations contenues au registre (articles 62 et 82 de la loi actuelle) sont aujourd'hui combinées en un seul article (article 98). La liste des informations visées par cette disposition n'a pas changé, sauf pour celles-ci, de droit nouveau :

- > Les noms et domiciles des actionnaires ou des tiers qui assument les pouvoirs du conseil d'administration, en cas de retrait total de ces pouvoirs en vertu d'une convention unanime des actionnaires (article 98(6))
- > Les noms et domiciles des commandités et des principaux commanditaires d'une société en commandite (article 98(1))²⁴

Il est à noter que la déclaration de faillite d'un assujetti (article 43), l'existence de la convention unanime des actionnaires (article 215 LSAQ et 35(6)) et les trois principaux actionnaires (article 35 (5)) ne figurent pas à l'article 98. Par contre, l'article 66 (3) LSAQ rend la convention unanime des actionnaires opposable aux nouveaux actionnaires.

C. La consultation

Le registre a un caractère public, ainsi toute personne peut le consulter selon les modalités prévues dans la loi et les règlements (article 99). L'article 100 LPL, de droit nouveau, s'ajoute à l'article 101 LPL en matière de protection des informations confidentielles. Ainsi, le registraire a le pouvoir d'empêcher la consultation d'une information personnelle concernant un assujetti, ou déclarée par un assujetti à l'égard d'une autre personne, s'il a des motifs raisonnables de croire que la diffusion de cette information représente une menace sérieuse à la sécurité de cet assujetti (article 100)²⁵. En vertu de l'article 103 LPL, le registraire peut fournir gratuitement un regroupement d'informations à un ministère, à un organisme du gouvernement (article 102) ou à un établissement d'enseignement (article 103 (2)) aux fins de ses recherches.

>>> Suite à la page suivante

Le **PAN** s'adresse aux employé(e)s de votre étude notariale



**QU'ATTENDEZ-VOUS
POUR LES INSCRIRE?**

INFORMATION ET INSCRIPTION

<https://secure.grouperenaud.com/client/notaires/>
1 888 687 9197 ou 418 687 9197

LE GROUPE
RENAUD
ASSOCIÉS INC.

CONFIDENTIALITÉ ABSOLUE • 24 HEURES SUR 24 • 7 JOURS SUR 7 • PARTOUT AU QUÉBEC

INFORMATION JURIDIQUE

III. LES POUVOIRS DU MINISTRE (ARTICLES 109 À 123)

A. L'utilisation des nouvelles technologies

La LPL complète la dématérialisation du registre qui avait été entamée sous l'ancienne Loi. Les articles 109 à 115 LPL, principalement de droit nouveau, encadrent l'utilisation des moyens technologiques prévus pour la signature et la transmission des documents requis par le registraire. Ces derniers pourront maintenant être entièrement transmis par voie électronique au lieu du traditionnel support papier.

B. La conclusion d'ententes

Les articles 116 à 123 LPL, en majorité de droit nouveau, confèrent au ministre du Revenu le pouvoir de conclure des ententes en vue de favoriser l'exécution des fonctions du registraire (articles 116 et 1 à 11) avec un ministère ou un organisme du gouvernement. Ces ententes peuvent aussi couvrir les informations portant sur l'immatriculation (articles 117 et 21 à 38) et la mise à jour d'un assujéti (articles 117 et 39 à 53).

IV. L'INSPECTION ET L'ENQUÊTE (ARTICLES 124 À 131)

Les dispositions sur l'inspection et l'enquête demeurent pratiquement inchangées sur le fond. Le registraire, ainsi que tout fonctionnaire autorisé, a le pouvoir de faire des inspections, dans les limites prévues (article 125), pour vérifier l'application de la loi ou d'une disposition d'une loi à l'égard de laquelle des responsabilités sont confiées au registraire (article 124). L'article 126 LPL, de droit nouveau, prévoit l'interdiction de nuire au registraire ou à l'inspecteur dans l'exercice de ses fonctions (article 126). La personne qui contrevient à cette disposition commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 20 000 \$ (article 162). L'article 127 LPL confère au registraire ainsi qu'à l'inspecteur une immunité contre les poursuites qui pourraient être intentées en raison d'actes officiels accomplis de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions²⁶. Finalement, l'article 128 LPL prévoit un pouvoir de faire des enquêtes en vue de réprimer une infraction. Ainsi, le registraire ou l'enquêteur, est investi des pouvoirs et de l'immunité d'un commissaire nommé en vertu de la *Loi sur les commissions d'enquête*²⁷, sauf le pouvoir d'imposer l'emprisonnement (article 129).

V. LES RECOURS (ARTICLES 132 À 147)

A. Les recours administratifs

Les articles 132 à 134 LPL permettent à un intéressé, sous réserve des conditions prévues, de demander l'annulation d'une inscription

ou du dépôt au registre d'une déclaration, la rectification ou la suppression d'une information inexacte qui figure au registre et le remplacement ou la modification du nom qu'un assujéti utilise aux fins de l'exercice de ses activités. Le registraire se voit dans l'obligation de porter une mention au registre (droit nouveau : article 135) et d'aviser les personnes intéressées par le recours en leur donnant l'occasion de présenter leurs observations (article 136). L'article 137 LPL prévoit que la décision du registraire doit être motivée. Il est à noter que le délai d'appel passe de 60 à 30 jours à partir de la notification de la décision (article 137 (2)). À l'expiration du délai d'appel, la décision devient exécutoire (article 137 (2)) et le dépôt de la décision lui confère la même force et le même effet qu'un jugement de la Cour supérieure (article 138).

B. Les recours devant le TAQ (changement)

L'article 139 LPL instaure une modification intéressante, soit la possibilité d'en appeler devant le Tribunal administratif du Québec sur certaines décisions du registraire. L'ancienne loi prévoyait que ce recours s'effectuait devant la Cour du Québec. Par contre, les pouvoirs du TAQ se voient considérablement circonscrits alors qu'il ne peut que confirmer ou infirmer la décision contestée.

VI. LE RÈGLEMENT D'APPLICATION

L'article 295 LPL prévoit que le Règlement d'application reste en vigueur jusqu'à ce qu'il soit abrogé ou remplacé par un règlement pris par le ministre conformément à la présente loi. Par contre, les sections II et VI se voient abrogées. Finalement, la section III, concernant les frais à payer, est remplacée.

CONCLUSION

Nos propos seront ici inspirés de ceux tenus par la Fédération canadienne de l'entreprise indépendante (FCEI), laquelle dans le cadre des consultations sur le projet de loi 87, s'exprimait ainsi : « Le projet de loi 87, *Loi sur la publicité légale des entreprises*, va non seulement dans le sens de l'allègement réglementaire pour les entreprises, mais semble également donner au Registraire des entreprises les moyens d'améliorer son efficacité. » Plus spécifiquement, la FCEI est d'avis que la refonte des deux lois (la LPL et la loi sur le registraire) en une seule constitue en soi une réduction de la charge législative des entreprises. À cet effet, l'exemption de la déclaration annuelle constitue un exemple probant d'allègement réglementaire et l'allongement des délais de production des déclarations de mise à

jour de 15 à 30 jours s'avère aussi une réponse signifiante au manque de temps des entrepreneurs.

La modernisation des processus, avec l'usage généralisé d'Internet, était espérée depuis la réforme du *Code civil du Québec*. L'usage de la technologie favorisera l'actualisation du registre et « la valorisation du contenu du registre avec des informations additionnelles, comme l'annonce des faillites d'entreprises, au bénéfice des entreprises ou des usagers de manière générale. » En outre, la possibilité d'être actif en affaires avec le seul nom de l'assujéti, et sans avoir obtenu la confirmation officielle du nom d'emprunt de l'entreprise, représente un autre exemple d'assouplissement très appréciable selon la FCEI, voire une marque de confiance de la part du législateur.

Enfin, les nouveaux pouvoirs conférés au registraire pour considérer les circonstances exceptionnelles ainsi que le recours au tribunal administratif du Québec devraient favoriser le règlement des litiges et limiter le coût et les délais des recours. ●

- 1 École du Barreau, *Loi sur les sociétés par actions – Québec (2009, chapitre 52) & Loi sur la publicité légale des entreprises (2010, chapitre 7)*, Wilson & Lafleur, Martel Ltée, 2010, p. 163.
- 2 LPL, art. 169.
- 3 *Id.*, art. 35 (6)
- 4 *Id.*, art. 33 (2)
- 5 *Id.*, art. 41.
- 6 *Id.*, art. 46 (anciens 26.1 et 33).
- 7 L.R.Q., c. I-3.
- 8 P. MARTEL, *La société par actions au Québec*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2011, p. 10-9.
- 9 LPL, art. 68 al. 2 h
- 10 J. TURGEON, *loc. cit.*
- 11 LPL, art. 80, 82 et Annexe I.
- 12 *Id.*, art. 77.
- 13 *Id.*, art. 79.
- 14 *Id.*, art. 87.
- 15 *Id.*, art. 88.
- 16 *Id.*, art. 92.
- 17 *Id.*, art. 59.
- 18 C.c.Q., art. 2189.
- 19 L.R.C., 1985, c. B-3.
- 20 MINISTÈRE DU REVENU DU QUÉBEC, *op. cit.* p. 164.
- 21 P. MARTEL, *op. cit.*, note 8, p. 10-13.
- 22 MINISTÈRE DU REVENU DU QUÉBEC, *op. cit.*, p. 219.
- 23 *Id.*, p. 35.
- 24 *Id.*, p. 165.
- 25 *Ibid.*
- 26 *Id.*, p. 311.
- 27 L.R.Q., c. C-37.

Voici la nouvelle formation

de

Me Gérard Guay
notaire

*Conférencier et rédacteur pour la
Chambre des notaires
Chargé de cours à l'Université de
Montréal*

*Rédacteur du livre « Le mandat donné en
prévision de l'inaptitude », collection
Bleu et des modèles d'actes de mandat et
de procuration du Répertoire de droit*

LE MANDAT DE PROTECTION

de la rédaction à l'homologation

Tout ce que chaque notaire
doit savoir à ce sujet

Formation offerte aux notaires
ainsi qu'à leur personnel.



Cours à venir



Laval, vendredi, 17 juin 2011



Cette formation inclut :

Un cartable contenant de
nombreux modèles et
documents

Un exemplaire du livre de
Me Guay sur le mandat paru
dans la Collection Bleu

Une attestation de formation

Pour recevoir
le formulaire d'inscription
contactez-nous :

Tél : 819-475-8811
Fax : 819-475-5149
msamson@monmail.ca



INFORMATION JURIDIQUE

La réforme de la *Loi sur les compagnies* et la *Loi sur les sociétés par actions*



Michel Perreault, notaire, LL. M.

Dans la poursuite de l'examen des changements apportés par la *Loi sur les sociétés par actions* (LSA), entrée en vigueur le 14 février 2011, nous examinerons, dans l'article qui suit, les règles qui concernent la dissolution et la reconstitution des sociétés par actions. Nous attirerons votre attention relativement à des déclarations qui doivent être faites dans le cadre de certaines opérations et pour lesquelles le notaire doit démontrer beaucoup de prudence lorsqu'il prépare les documents.

Nous rappelons que, sauf indication contraire, les numéros entre parenthèses réfèrent aux articles de la LSA.

LA DISSOLUTION

La société par actions régie par la LSA peut être dissoute **volontairement**, du consentement des actionnaires ou des administrateurs, ou de façon **forcée**, par le tribunal ou par une action du registraire. Précisons dès maintenant que, peu importe le mode de dissolution de la société, cette dernière pourra être reconstituée, lui permettant ainsi d'exister comme si elle n'avait jamais été dissoute.

Sous la *Loi sur les compagnies* (LCQ), le seul droit qu'a la personne morale eu égard à sa dissolution, est celui de demander au registraire de la dissoudre; c'est à ce dernier que revient la prérogative d'accorder la dissolution lorsque ses exigences sont satisfaites¹.

La philosophie est totalement différente sous la LSA. La dissolution est maintenant un droit des actionnaires de la société, exceptionnellement de ses administrateurs (304, 317, 319). Il reste une prérogative du tribunal (304, al. 2). Le rôle du registraire se limite maintenant à établir le certificat de dissolution après s'être assuré que la déclaration respecte les exigences prévues par les articles 318 à 320 LSA et que la société s'est conformée aux obligations prévues par la *Loi sur la publicité légale des entreprises* (LPLE) que nous examinerons plus loin.

La dissolution volontaire

Il existe trois modes de dissolution volontaire d'une société par actions. L'application de chacune d'elles dépend de sa situation au moment de la signature de la déclaration de dissolution. La société peut être dissoute :

- > du consentement des administrateurs;
- > du consentement de l'actionnaire unique; ou
- > du consentement des actionnaires.

La dissolution du consentement des administrateurs

La société peut être dissoute du consentement des administrateurs lorsque, au moment où la déclaration de dissolution est signée, toutes les conditions suivantes **coexistent** (316) :

- > elle n'a aucun actionnaire;
- > elle n'a aucun bien; et
- > elle n'a aucune obligation.

Ce mode de dissolution est indiqué notamment pour les sociétés qui ont été constituées, mais dont on n'a jamais émis d'actions et qui n'ont posé aucun acte. Il peut convenir également à une société qui a déjà émis des actions, qui a déjà eu des obligations qui ont été acquittées, qui a déjà eu des biens qui ont été distribués à ses actionnaires et dont toutes les actions ont été annulées par la société à la suite d'une acquisition d'actions.

La déclaration de dissolution sera signée par l'administrateur ou le dirigeant autorisé (316).

La dissolution par déclaration de l'actionnaire unique

Lorsque toutes les actions de la société sont détenues par une seule personne, cette dernière peut déclarer la société dissoute en signant la déclaration de dissolution (312). Exceptionnellement, la loi permet à un actionnaire qui détient au moins 90 % des actions, d'acquiescer les actions des autres détenteurs en se prévalant de la procédure d'acquisition forcée des actions prévue aux articles 398 à 410 LSA, normalement réservée aux sociétés qui se qualifient d'émetteur assujéti.

Par la signature de la déclaration de dissolution, l'actionnaire unique possède tous les biens de la société et en assume dès lors toutes les obligations (313).

La dissolution exécutée en vertu d'un tel mode peut être déclarée inopposable à un créancier si, du fait de la dissolution, la société ne peut payer son passif à échéance (315).

La dissolution du consentement des actionnaires

Lorsque les conditions des deux précédents modes de dissolution ne sont pas présentes, seuls les actionnaires peuvent consentir à la dissolution, par **résolution spéciale** (308). Ce mode conviendra donc à l'une ou l'autre des situations suivantes :

- > une société qui a plusieurs actionnaires dont aucun ne détient au moins 90 % des actions, qu'elle ait ou non des biens ou des obligations;
- > une société qui a plusieurs actionnaires dont un détient au moins 90 % des actions sans réussir à acquiescer les autres actions, qu'elle ait ou non des biens ou des obligations;
- > une société qui n'a plus d'actionnaire, mais qui a des biens ou des obligations.

C'est notamment ce mode de dissolution qui conviendra aux très nombreux cas de nos clients qui, après avoir informellement liquidé la société, nous remettent un bilan de fermeture indiquant que la société n'a plus aucun actif, ni aucune obligation et dont les biens ont préalablement été remis aux actionnaires.

Lorsqu'au moment où la décision des actionnaires est prise, la société a des obligations ou des biens, elle doit préalablement les liquider en

suivant la procédure prévue aux articles 323 à 364 LSA. La liquidation formelle peut être évitée si les actionnaires qui ont droit de se partager le reliquat des biens² de la société – qu'ils aient ou non le droit de vote – consentent, par résolution spéciale, à ce que le conseil d'administration exécute les obligations³, en obtienne la remise⁴ ou y pourvoie autrement⁵ (309). Lorsque la liquidation aura été effectuée ou que les obligations auront été exécutées, remises ou autrement pourvues, les biens restants devront être partagés entre les actionnaires qui bénéficient d'un tel droit (310).

La procédure

Dans tous les cas, une résolution précédera la signature de la déclaration de dissolution :

- > dans le cas de la dissolution du consentement des administrateurs : résolution des administrateurs;
- > dans le cas de la dissolution par l'actionnaire unique : la résolution de l'actionnaire unique est facultative;
- > dans le cas de la dissolution par les actionnaires : résolution **spéciale** des actionnaires détenant les droits de vote, suivie, **le cas échéant**, c'est-à-dire si on veut éviter la liquidation formelle des biens ou des obligations de la société, d'une résolution **spéciale** des actionnaires ayant droit de se partager le reliquat des biens, incluant ceux qui n'ont pas droit de vote.

La déclaration de dissolution – qui contient les mentions prévues à l'article 318 – sera transmise au registraire avec une copie certifiée de la résolution des actionnaires ou des administrateurs, selon le cas (320). Le **signataire de la déclaration** doit cependant savoir que la responsabilité de la conservation des livres de la société lui incombe pendant les cinq années qui suivent la date apparaissant sur le certificat de dissolution (322).

Préalablement, les praticiens auront avantageusement fait signer une convention d'attribution de biens par la société en faveur des actionnaires ayant droit au partage des biens de la société. Cet acte permet d'éviter – pour le seul cas où le partage de biens en faveur des actionnaires avait été omis – la procédure de reconstitution ou lorsqu'elle n'est pas possible ou souhaitable, l'intervention du ministre du Revenu en application de l'article 24 de la *Loi sur le curateur public*.

Sur réception de la déclaration de dissolution et des documents prévus aux articles 318 et 320 LSA, le registraire s'assure que toutes les obligations qui incombent à la société en vertu de la LPLE ont été respectées, notamment :

- > le dépôt de la déclaration d'immatriculation, s'il s'agit d'une société constituée avant le 1.7.1994 (289 LPLE);
- > le dépôt de toute déclaration, avis ou autre document devant être présenté, produit ou déposé en vertu de la *Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales* (L.R.Q. c. P-45) (285 LPLE);

- > le dépôt des informations visées au deuxième alinéa de l'article 33(2) LPLE quant au nom et au domicile des actionnaires ou des tiers qui assument les pouvoirs du conseil d'administration (287);
- > le dépôt des déclarations ponctuelles de mise à jour (41 LPLE);
- > le dépôt des déclarations annuelles de mise à jour (45, 46 LPLE);
- > le paiement des droits annuels d'immatriculation (80 à 82 LPLE);
- > le paiement des pénalités prévues aux articles 87 et 88 LPLE, le cas échéant.

La dissolution forcée

La société peut être dissoute par le tribunal ou par une action du registraire dans certaines situations.

La dissolution par le tribunal

Le tribunal peut ordonner la dissolution de la société dans certains cas prévus par la LSA :

- > dans le cadre d'un recours en redressement en cas d'abus de pouvoir ou d'iniquité (451(12));
- > lorsqu'un certificat (à la suite de la transmission de statuts) a été obtenu illégalement ou lorsque les statuts contiennent des illégalités que la société refuse ou néglige de corriger (461);
- > dans les cas prévus à l'article 462, notamment lorsque la société n'a pas observé pendant au moins deux années consécutives, les dispositions de la LSA en matière d'assemblées annuelles;
- > dans les cas prévus à l'article 463, notamment lorsque la société agit abusivement à l'égard de ses actionnaires.

La dissolution à la suite d'une action du registraire

Une société par actions est automatiquement dissoute (59, al. 4 LPLE) lorsque le registraire radie son immatriculation pour les motifs prévus aux alinéas 1 et 2 de l'article 59 LPLE, soit :

- > si elle est en défaut de produire ses déclarations annuelles de mise à jour à l'égard de deux années consécutives⁶;
- > si elle ne se conforme pas à une demande du registraire de produire un document ou un avis dans les 60 jours.

Le registraire peut aussi dissoudre une société constituée au Québec avant le 1^{er} juillet 1994 qui a omis de produire une déclaration d'immatriculation (289 LPLE).

>>> Suite à la page suivante

INFORMATION JURIDIQUE

Les effets de la dissolution

Contrairement à la règle qui prévaut dans la *Loi sur les compagnies*, en vertu de laquelle ce sont les administrateurs qui sont responsables des obligations non exécutées de la société au moment de sa dissolution (29 LCQ), en vertu de la LSA, ce sont les actionnaires qui doivent assumer cette responsabilité, jusqu'à concurrence de la part du reliquat des biens que chacun a reçue et des sommes encore impayées sur ses actions (305). Il n'y a donc pas de responsabilité illimitée et cette responsabilité ne vise pas tous les actionnaires.

Par ailleurs, malgré sa dissolution, la société demeure partie à toute procédure judiciaire ou administrative à laquelle elle était partie avant sa dissolution (306 LSA, 59, al. 5 LPLE) et toute nouvelle procédure peut être engagée contre la société dissoute en vertu de la LSA dans les trois ans de sa dissolution (306).

Finalement, sous réserve du cas de la dissolution sans liquidation ordonnée par le tribunal où elle prend effet à la date du jugement la prononçant et sous réserve du cas de la dissolution consécutive à la radiation de l'immatriculation où la dissolution prend effet dès la radiation, la société cesse d'exister à compter de la date et de l'heure, le cas échéant, figurant sur le certificat de dissolution émis par le registraire. Dans tous les cas, elle perd alors sa personnalité juridique et ne peut la recouvrer sans être reconstituée.

LA RECONSTITUTION

Jusqu'à l'entrée en vigueur de la LSA, il était possible d'obtenir la reconstitution d'une compagnie, sauf si elle avait été dissoute volontairement. Dans ce dernier cas, si les actionnaires n'avaient pas été saisis des droits dans les biens de la compagnie, il fallait faire intervenir le ministre du Revenu qui en avait l'administration provisoire aux termes de l'article 24 de la *Loi sur le curateur public*, avec tous les délais et les coûts que cette intervention engendrait.

La LSA a pallié cette difficulté et a établi la règle selon laquelle toute société dissoute, volontairement ou par le tribunal, peut être reconstituée. Fait intéressant, une compagnie qui a été dissoute *volontairement avant l'entrée en vigueur de la LSA*, peut également être reconstituée (365, al.2). La reconstitution d'une société dissoute volontairement est exécutée par le registraire (365), alors que c'est le tribunal qui l'accorde lorsque la société a été dissoute par le tribunal (366).

Dans tous les cas, des conditions peuvent être imposées par le registraire (365, 366) ou par le tribunal – par exemple, modifier le nom – et les droits prescrits doivent être payés (367) pour que la reconstitution soit accordée.

La société qui a été dissoute par une action du registraire peut également être reconstituée par la procédure de révocation de radiation

prévue à l'article 63 LPLE. La demande de révocation peut provenir de la société (63 LPLE) ou d'une personne intéressée (64 LPLE), un actionnaire, un créancier, etc. La demande provenant de la société doit être accompagnée du paiement des droits prévus par la loi, des droits annuels d'immatriculation non payés et des pénalités imposées en vertu de l'article 63(2), (3) LPLE. Des conditions peuvent être imposées par le registraire.

La société reconstituée est réputée n'avoir jamais été dissoute sous réserve des droits acquis par les tiers entre la dissolution et la reconstitution (371 LSA, 67 LPLE).

Attention!

Dans certaines circonstances, la LSA exige que des déclarations soient jointes à des documents qui doivent être transmis au registraire. Il s'agit des déclarations suivantes :

- La déclaration suivant laquelle des moyens raisonnables ont été pris pour s'assurer que le nom de la société est conforme à la loi (8(3)); ce paragraphe indique que cette déclaration est jointe aux statuts de constitution, de même qu'aux statuts qui indiquent un changement au nom de la société (modification (243(1)), correction, fusion (284, al.2), continuation (291(1))). La loi ne prévoit pas par qui cette déclaration doit être faite. Il peut s'agir du fondateur ou du notaire qui prépare les documents;
- La déclaration, par l'administrateur ou le dirigeant autorisé à signer (254), suivant laquelle la correction aux statuts ne risque pas de porter atteinte aux droits des actionnaires ou des créanciers (252);
- La déclaration, par le représentant de la société, suivant laquelle la correction reflète l'intention d'origine de la société (259). Le notaire qui souhaite corriger une erreur qu'il a commise en rédigeant les statuts peut être la personne qui doit faire cette déclaration;
- La déclaration, par l'administrateur ou le dirigeant autorisé à signer, suivant laquelle l'annulation des statuts ne risque pas de porter atteinte aux droits des actionnaires ou des créanciers (268);
- La déclaration, par l'administrateur ou le dirigeant autorisé à signer, suivant laquelle la continuation de la société sous une autorité législative autre que le Québec ne risque pas de porter préjudice aux droits des actionnaires (299(1));
- La déclaration de dissolution signée par l'actionnaire unique (312) ou par l'administrateur autorisé (308, al.2, 316, al.2) ou par le dirigeant autorisé (316, al.2). Dans ce cas, l'article 322 prévoit que c'est la personne qui signe la déclaration qui est responsable de la conservation des livres de la société.

Toutefois, les formulaires disponibles sur le site du registraire (5 mai 2011) doivent être transmis électroniquement. Ces formulaires ne prévoient pas de signature manuscrite de la part des personnes mentionnées ci-dessus. Il s'agit d'une signature numérique. Certains formulaires exigent qu'y soit indiqué le nom du fondateur, dans le cas d'une constitution, par exemple. Dans le cas de la dissolution, le formulaire exige qu'on y indique le nom de l'administrateur ou du diri-

geant qui est autorisé à signer. Dans d'autres cas, notamment la correction de statuts, rien n'est prévu pour qu'on y indique le nom de la personne qui fait la déclaration décrite au paragraphe b. ci-dessus; seul y sera indiqué le nom de la personne à contacter. Le notaire y inscrira généralement son nom pour faciliter le traitement du dossier en cours.

Dans les cas où le formulaire transmis en ligne n'identifie pas clairement le nom d'un déclarant, le notaire doit faire preuve d'une grande prudence et faire signer, de la part d'un représentant autorisé de la société, un document permettant d'indiquer clairement la nature et le contenu de la déclaration qui doit être faite dans le cadre d'une opération juridique et que la déclaration est bien celle de la société. Le notaire ne doit pas prendre sur lui le contenu et la nature d'une déclaration qui ne lui est pas confirmée par écrit par la société. Il ne doit pas établir, par exemple, que la correction de statuts qu'il traite ne porte pas atteinte aux droits des créanciers de la société. Par ailleurs, en vertu de l'article 113 LPLE, le notaire est présumé autorisé à signer et à transmettre le formulaire sous support technologique s'il s'est préalablement assuré de l'identité et du consentement de la personne pour qui il agit. Dans le cas contraire, il est présumé non autorisé et la société pourrait le lui reprocher. Cette présomption bénéficie tant au registraire qu'à la société. Il découle de l'application de cet article que la présomption s'étend également au contenu de la déclaration qu'il transmet⁷.

L'article 492 LSA sanctionne **quiconque** fait une fausse déclaration dans le cadre des opérations visées aux paragraphes b. à f. ci-dessus, d'une amende variant entre 5 000 \$ et 50 000 \$. ●

APPEL D'INTÉRÊT : CONSEILLERS À L'ÉTHIQUE ET À LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

En vertu de l'article 35 de la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale⁽¹⁾ (L.R.Q., chapitre E-15.1.0.1), le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire doit constituer, à compter du 2 juin 2011, une liste de conseillers à l'éthique et à la déontologie dont les services pourront être retenus par les municipalités ou leurs élus pour fournir des avis relativement à leur code d'éthique et de déontologie. Il est prévu que cette liste soit diffusée sur le site Internet du Ministère.

Tout avocat ou notaire pratiquant en droit municipal qui est intéressé à être inscrit sur cette liste doit transmettre sa demande à l'adresse suivante :

Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire
À l'attention de Monsieur Marc-André Thivierge
Réf. : Liste de conseillers
Aile Chauveau, 4^e étage
10, rue Pierre-Olivier-Chauveau
Québec (Québec) G1R 4J3

Téléphone : 418 691-2071
Télécopieur : 418 644-9863
Courriel : liste@mamrot.gouv.qc.ca

La demande doit contenir les renseignements suivants :

- » ses nom et prénom, son adresse courriel ainsi que les coordonnées complètes de son bureau;
- » une preuve d'inscription au Tableau de l'Ordre des avocats ou au Tableau de l'Ordre des notaires;
- » un document attestant sa pratique en droit municipal et décrivant son expérience pertinente.

(1) « Le ministre dresse une liste de conseillers à l'éthique et à la déontologie dont les services peuvent être retenus par la municipalité ou par un membre d'un conseil de celle-ci pour fournir un avis sur toute question relative au code d'éthique et de déontologie.

« Est inscrit sur cette liste tout avocat ou notaire qui pratique en droit municipal et qui en formule la demande.

« Cette liste est accessible sur le site Internet du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire. »

CENTRE D'EXPERTISE EN DROIT IMMOBILIER

Servitudes de Bell Canada

par Johanne Piette, chef de service, CEDI

BELL CANADA désire informer les notaires du Québec des coordonnées révisées des membres de son équipe responsable des droits de passage.

Les demandes d'information et d'aide visant les servitudes de Bell Canada devraient être adressées à ces personnes dans les cas suivants :

- > Demande de réduction ou de modification d'assiette de servitude
- > Demande de radiation de servitude
- > Demande de lettre de tolérance

Veillez vous référer au tableau ci-dessous pour connaître le nom de la personne-ressource et ses coordonnées selon la région où se trouve l'immeuble concerné.

Ce tableau sera disponible sur l'Inforoute notariale dans les prochains jours. ●

**BELL CANADA – ÉQUIPE DROITS DE PASSAGE – QUÉBEC
SERVITUDES (RÉDUCTION – MODIFICATION – RADIATION –
LETTRE DE TOLÉRANCE)**

LAVAL, LANAUDIÈRE, LAURENTIDES, RIVE-NORD, OUTAOUAIS	
3000, boulevard Industriel, bureau 150 Laval (Québec) H7L 4C4 Télécopieur : 450-629-0443 Courriel de groupe : dp.laval@bell.ca	Rejean Lapierre – Directeur Droits de passage Tél. : 450-629-6962 rejean.lapierre@bell.ca
	Gaëlle Des Rosiers – Adjointe Tél. : 450-629-7949 gaelle.des_rosiers@bell.ca
MONTRÉAL	
600, rue Jean-Talon Est, 7 ^e étage Montréal (Québec) H2R 3A8 Télécopieur : 514-391-2835 Courriel de groupe : dp_pdl.mtl@bell.ca	José Tiburcio – Directeur Droits de passage Tél. : 514-870-0853 jose.tiburcio@bell.ca
	Stephanie Downing – Adjointe Tél. : 514-870-0841 stephanie.downing@bell.ca
QUÉBEC, MAURICIE, SAGUENAY, BAS ST-LAURENT, GASPÉSIE, CÔTE NORD	
2715, boulevard du Versant Nord Ste-Foy (Québec) G1V 1A3 Télécopieur : 418-652-8964 Courriel de groupe : dp_quebec@bell.ca	Jennifer Tremblay – Directrice Droits de passage Tél. : 418-691-1083 / 1-888-742-4786 jennifer.tremblay@bell.ca
	Francine Girard – Adjointe Tél. : 418-691-1077 / 1-877-255-6565 francine.l.girard@bell.ca
RIVE-SUD, ESTRIE ET SOREL	
262, rue Elm, 2 ^e étage St-Lambert (Québec) J4P 1W3 Télécopieur : 450-465-1341 Courriel de groupe : dp_rsud_sher@bell.ca	José Tiburcio – Directeur Droits de passage Tél. : 514-870-0853 jose.tiburcio@bell.ca
	Marie-France Desjardins – Adjointe Tél. : 450-465-7929 / 1-877-465-7929 marie-france.desjardins@bell.ca

Processus de consultations sur les nouveaux formulaires de l'OACIQ

par Johanne Piette, chef de service, CEDI

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) a débuté son processus de consultation pour rédiger de nouveaux formulaires qui seront en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2012, conformément au report du règlement décrété par le gouvernement du Québec¹. Initialement, les nouveaux formulaires devaient entrer en vigueur le 1^{er} novembre 2011, mais devant l'ampleur du travail de formation nécessaire pour les courtiers et dirigeants d'agences, le nouvel agenda s'est imposé. Les courtiers ont été conviés à exprimer leurs propositions de modifications à apporter aux formulaires de l'OACIQ. Leur blogue à cet effet a été visité par 15 000 membres, dont 1 400 ont exprimé un commentaire, et ceci entre le 9 et 25 mars dernier. Depuis le 12 avril, l'OACIQ a entrepris avec ses membres intéressés, un processus de consultation en salles, à travers le Québec.

Les formulaires avec les changements proposés, spécialement les promesses d'achat et leurs annexes, seront ensuite soumis pour consultation à la Chambre des notaires, conformément à l'article 51 de la *Loi sur le courtage immobilier*². La Chambre procédera prochainement à la nomination de ce groupe de travail qui se penchera sur les implications légales découlant de ces formulaires obligatoires, particulièrement pour la protection du public et des consommateurs, mais également en considérant les conséquences légales pour la pratique notariale.

Selon les informations contenues dans le journal de l'OACIQ³, les principaux sujets de changements proposés portent sur trois points :

1. Le format : les formulaires abandonneraient le format légal actuel pour adopter le format lettre 8 ½ x 11, afin d'en faciliter la numérisation, l'impression et la transmission par télécopieur.
2. Des formulaires différents pour un immeuble résidentiel ou un immeuble détenu en copropriété divisé ou indivisé. Des formulaires spécialement adaptés au contexte de la copropriété seraient envisagés afin de simplifier ceux des immeubles résidentiels d'une part, et de s'assurer que toutes les protections sont offertes dans le cas des copropriétés d'autre part.
3. Distribution du produit de la vente et rétribution à l'agence ou au courtier. De quoi s'agit-il? Ce point précis mérite d'être reproduit intégralement, car nous pensons que cela aura un impact direct sur la pratique notariale :

« L'acheteur et le vendeur chargent de façon irrévocable le notaire instrumentant de payer, à même le produit de la vente :

- > La rétribution due au courtier inscripteur (comme actuellement)
- > La rétribution due au courtier collaborateur, selon les instructions du courtier inscripteur
- > La rétribution due au courtier lié à un acheteur par un contrat de courtage achat, que le vendeur soit représenté par un courtier inscripteur ou qu'il agisse lui-même (AVPP)

Raisons de cette modification

- > Le but de cette clause est de protéger la rétribution de chaque courtier impliqué dans la transaction en faisant en sorte qu'il soit payé à même le produit de la vente
 - Dans le cas d'une vente faite directement par le propriétaire (AVPP), on s'assure ainsi que le courtier lié par contrat achat sera payé sans qu'il ait à signer un contrat de courtage avec le vendeur
- > **S'assurer que la rétribution qui est due à chacun leur est versée directement par le notaire instrumentant**

Selon notre compréhension, les conséquences prévisibles du dernier changement obligerait les notaires à faire le paiement de deux commissions séparées.

Le projet de règlement sur les contrats et formulaires a déjà été adopté par le conseil d'administration de l'OACIQ afin de débiter la consultation auprès de ses membres.

Vous pouvez nous envoyer vos commentaires sur ces modifications proposées par l'OACIQ par courriel à l'adresse suivante : cedi@cdnq.org ●

1 Règlement modifiant le Règlement édictant des mesures transitoires pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier, Décret 414-2011, GOQ, 15 avril 2011, 143^e année, no 15A, art. 1.

2 RSQ, c. C-73.2.

3 Profession courtier, *Le journal des professionnels du courtage immobilier du Québec*, ISSN 1925-0053, Volume 2, avril 2011, publié par l'OACIQ.



COMMUNIQUÉ

Prise en garantie du quota par la Financière agricole du Québec

Nous vous informons que depuis le 26 avril 2011, La Financière agricole du Québec exige, dans ses certificats de prêts, en plus de l'hypothèque sur le produit de l'aliénation éventuelle d'un quota, une hypothèque mobilière sur le quota lui-même.

- Une fois cet acte d'hypothèque signé et publié, le prêteur n'aura qu'à y faire référence dans le nouvel acte de prêt pour bénéficier de la nouvelle hypothèque sur le quota qui y est constituée.

> Lors des transferts de quota.

Cette politique s'appliquera :

> Sur tous les nouveaux prêts accordés en vertu de certificats délivrés à compter de cette date et pour lesquels une garantie sur le quota sera exigée.

Quant aux prêts qui seront consentis en vertu de certificats délivrés avant le 26 avril 2011, aucune rétroaction n'est prévue et ces certificats seront honorés conformément aux instructions et exigences qui y sont mentionnées.

> Sur tous les prêts consentis en vertu des dispositions de l'hypothèque continue.

Depuis le 26 avril 2011, les certificats délivrés contiennent l'exigence d'obtenir une hypothèque sur le quota lui-même, en plus de l'hypothèque sur le produit de l'aliénation éventuelle d'un quota. Pour ce faire :

- Une hypothèque mobilière sur le quota devra d'abord être constituée pour couvrir les prêts déjà garantis par l'hypothèque sur le produit de l'aliénation dudit quota, appelée à garantir le nouveau prêt.

Les aliénations de quota entraîneront dorénavant l'obligation, pour le nouveau détenteur, de constituer une nouvelle hypothèque non seulement sur le produit d'aliénation, mais également sur le quota lui-même.

Pour toutes ces situations, nous vous recommandons de suivre les indications des certificats de prêts ou des autorisations, selon le cas. Nous vous demandons également d'utiliser le modèle d'acte de garantie indiqué à la liste des documents qui accompagnera ces certificats ou aux autorisations, dans les cas de cession de quota. Les modèles d'actes sont disponibles sur le site Internet de La Financière agricole du Québec à la section *Pour nos partenaires* (<http://www.fadq.qc.ca/>).

Nous vous remercions de votre collaboration.

Marie-Édith Dufresne, agronome
Directrice de la gestion des produits financiers ●

**DES PORTEFEUILLES
SUR MESURE CONSTITUÉS
DE PLACEMENTS DE QUALITÉ,
BIEN STRUCTURÉS ET DIVERSIFIÉS,
POUR UN SUCCÈS ASSURÉ.**

- > ACTIONS > OBLIGATIONS > FONDS MUTUELS
> FONDS NÉGOCIÉS EN BOURSE > CPG



M^e DENIS LAPOINTE
FICVM, Pl. Fin.
Conseiller en placement, Valeurs mobilières Dundee
<http://dlapointe.patrimoineundee.com>
514 382-0055 ou 1 877 882-0055
2055 rue Peel, bureau 410, Montréal (Québec) H3A 1V4

INVESTISSEMENT MINIMAL DE 200 000 \$

Valeurs mobilières Dundee, membre du FCPE, est une société de Patrimoine Dundee Inc.

PATRIMOINE DUNDEE

Centre d'expertise en droit immobilier (CEDI)

Des INTERVENTIONS et des RÉFÉRENCES pour les notaires dans les domaines de l'immobilier et des institutions financières

DES INTERVENTIONS AUPRÈS :

- > Des institutions financières
- > Des prêteurs hypothécaires
- > Des organismes réglementaires
- > Des sociétés d'État
- > Des municipalités
- > Du Registre foncier
- > Etc.

DES RÉFÉRENCES À :

- > Des notaires spécialistes
- > D'autres intervenants du domaine immobilier
- > Des organismes externes
- > Des ressources documentaires
- > Des informations disponibles sur le Web
- > Etc.

EXEMPLES DE CAS PRATIQUES :

- > Relevés de compte
- > Radiations
- > Assurance de titres
- > Instructions au notaire
- > Publication
- > Etc.

* Par ailleurs, le CEDI ne peut pas émettre d'opinions juridiques ni régler des problèmes de titres ou trancher entre deux interprétations en droit.



CONTACTEZ-NOUS :
Par téléphone : 514-879-1793
OU
1-800-263-1793, poste 5272
Par courriel : cedi@cdnq.org

INFORMATION JURIDIQUE

Nouveautés législatives

Cette chronique, préparée par l'équipe du Centre de documentation, a pour but de vous informer des nouveaux projets de loi et règlements qui visent plus particulièrement des sujets d'intérêt notarial.

Le Centre de documentation de la Chambre des notaires du Québec est toujours à votre disposition pour vous renseigner au sujet de la mise à jour d'une loi, d'un règlement ou de toute nouvelle législation.

Nous vous rappelons qu'il est possible de consulter les projets de loi sur le site de l'Assemblée nationale à l'adresse suivante : www.assnat.gouv.qc.ca

LÉGISLATION PROVINCIALE	ENTRÉE EN VIGUEUR	GAZETTE OFFICIELLE PARTIE II
Cadastre et le Code civil, Loi modifiant la Loi sur le (Entrée en vigueur) (L.Q., 2010, c. 4) Décret 436-2011	6 juin 2011	n° 18, p. 1677
Courtage immobilier, Loi sur le (Règlement modifiant le Règlement édictant des mesures transitoires pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier) Décret 414-2011	30 avril 2011	n° 15A, p. 1417A
Publicité légale des entreprises (L.R.Q., c. P 44.1) Délégation de certains pouvoirs du registraire des entreprises	Avis	n° 16, p. 1595

Flash documentaire

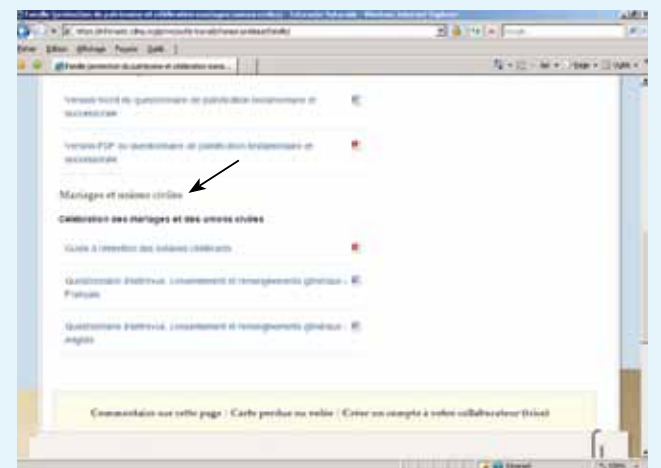
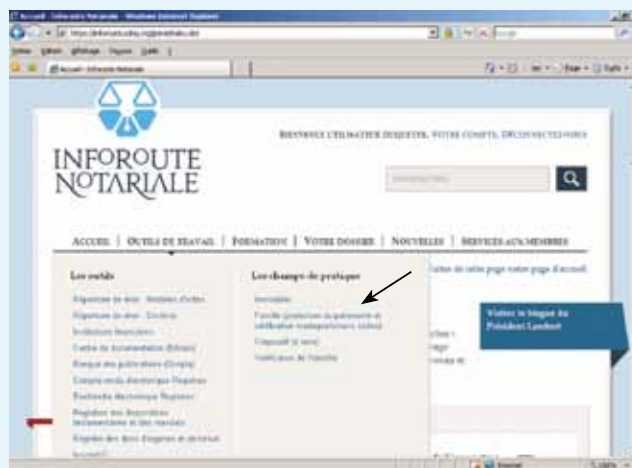
préparé par l'équipe du Centre de documentation

GUIDE SUR LA CÉLÉBRATION DES MARIAGES ET DES UNIONS CIVILES

Plusieurs d'entre vous nous ont demandé à quel endroit sur la nouvelle Inforoute notariale se trouvent les documents en regard avec la célébration des mariages et des unions civiles.

Pour accéder aux documents suivants à partir de la page d'accueil, sélectionner « Outils de travail / Les champs de pratique » / Famille (protection du patrimoine et célébration mariages/unions civiles).

- > Guide à l'intention des notaires célébrants
- > Questionnaire d'entrevue, consentement et renseignements généraux (versions française et anglaise)



Votre projet est unique. Notre soutien aussi.



Solutions pour investisseurs immobiliers résidentiels, multi-logements, commerciaux et semi-commerciaux

Solutions de financement transitoire pour projets d'acquisitions, refinancement et construction.

 **SécurFinance inc.**
Prêts hypothécaires alternatifs

3025, boulevard Tessier, Laval (Québec) H7S 2M1 • T. : 450 688-5558 • F. : 450 688-0036
www.securfinance.com



PRUD'HOMME FONTAINE DOLAN, S.E.N.C.R.L.

Une importante étude de Boucherville, faisant partie du réseau PME INTER NOTAIRES, le plus grand regroupement notarial au Québec, est à la recherche d'un(e) technicien(ne) juridique d'expérience, pour un poste permanent, à temps plein, au secteur du droit familial, de la personne et des successions.


NOTAIRES

**TECHNICIEN(NE)
JURIDIQUE**

DATE D'ENTRÉE EN FONCTION : JUIN 2011

PERSONNE À CONTACTER : Si vous êtes intéressé(e) à vous joindre à notre équipe, veuillez nous faire parvenir votre curriculum vitae à l'attention de :

Me Louis Vincent, directeur général
par courriel : lvincent@notarius.net

EXIGENCES REQUISES :

Capacité d'analyse, polyvalence, initiative et discrétion. Formation reconnue en techniques juridiques ou équivalent. Habileté informatique et parfaite connaissance des logiciels notariaux. Français écrit et parlé impeccable et maîtrise appropriée de la langue anglaise. Expérience pertinente sera un atout.

RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES :

Nous avons le souci d'offrir à notre personnel des conditions supérieures et un milieu de travail de qualité. À la rémunération s'ajoutent des avantages tels que : assurances collectives, régime de retraite, congés personnels, bonis, programme d'aide, etc.

INFORMATION JURIDIQUE

Au Centre de documentation... des notaires nous ont demandé

Voici les options à partir desquelles vous pouvez obtenir copie de l'un des dossiers présentés plus bas ou formuler une demande de recherche :

Par courriel : centre.doc@cdnq.org

Par téléphone : 514-879-1793 ou 1-800-263-1793 poste 5043

Par télécopieur : 514-879-1697

À partir de l'Inforoute notariale : sous l'onglet «Outils de travail / Centre de Documentation (Biblion)» / Complétez une demande de recherche en ligne»

N'oubliez pas de nous mentionner la **référence du dossier**.

NOTE :

Depuis le 1^{er} avril 2010, les services de recherche sont gratuits pour toute demande de recherche documentaire.

Nous vous rappelons que les dossiers n'ont pas pour but d'apporter une réponse précise aux questions posées, mais bien

de fournir la documentation juridique en appui à la recherche demandée. Il ne s'agit en aucun cas d'une opinion juridique.

DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

Recherche bibliographique concernant le fait qu'un copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée des copropriétaires en vertu de l'article 1103 C.c.Q.

Référence : G-52.54 (dossier à jour en avril 2011)

OBLIGATION SOLIDAIRE ET LES RAPPORTS ENTRE LES CODÉBITEURS ET LE CRÉANCIER

Recherche bibliographique sur l'obligation solidaire et les rapports entre les codébiteurs et le créancier, lorsque qu'il n'y a pas d'entente entre eux, à savoir quels sont les recours si l'un des codébiteurs ne paie pas sa part de la dette hypothécaire dans un contexte d'indivision.

Référence : G-793 (dossier à jour en janvier 2011)

REQUÊTE EN RECONNAISSANCE D'UN JUGEMENT D'ADOPTION RENDU HORS DU QUÉBEC

Recherche bibliographique concernant la requête en reconnaissance d'un jugement d'adoption rendu hors Québec (à Taïwan).

Référence : G-798 (dossier à jour en juin 2010)

SOUSSION PUBLIQUE LORS D'UNE VENTE PAR UNE MUNICIPALITÉ

Recherche bibliographique concernant la résolution écrite devant tenir lieu d'assemblée formelle des copropriétaires en vertu de l'article 354 C.c.Q.

Référence : G-52.53 (dossier à jour en février 2011) ●

Les nouveautés du Centre de documentation

DROIT DES PME

Bouchard, Charlaïne. – Droit des PME/ ss. la dir. de Charlaïne Bouchard. – Cowansville : Éd. Yvon Blais, c2011. – 668 p. – Textes présentés lors du Colloque Droit des PME organisé par le Centre d'études en droit économique (CEDE) tenu à l'Université Laval le 29 avril 2011.

Sommaire :

Extrait du site internet des Éditions Yvon Blais

«L'ouvrage *Droit des PME* innove en proposant, pour une première fois sur la scène juridique québécoise, de réfléchir à l'environnement juridique des PME plutôt que sur l'entreprise de façon générale. L'ouvrage est ainsi divisé en trois parties qui correspondent à trois périodes fondamentales dans la vie d'une PME. Voici des exemples de questions qui sont abordées dans l'ouvrage

L'environnement juridique crée-t-il des conditions favorables pour le financement, la gouvernance et la pérennité des PME? La réglementation sur les sociétés et sur les valeurs mobilières tient-elle suffisamment compte de la spécificité des PME, comparativement à celle de la grande entreprise? Au Québec, y-a-t-il lieu de prévoir de nouvelles formes juridiques d'entreprises qui soient mieux adaptées à la réalité des PME? Est-il opportun d'adopter de nouvelles règles de gouvernance qui répondent de manière plus spécifique aux besoins et aux attentes des PME?

Comment assurer la croissance des PME et la protection de leur patrimoine? Est-ce que le système des brevets constitue un facteur de croissance de la PME? Comment optimiser la création de valeur grâce aux technologies de l'information? Les entreprises culturelles sont-elles en mesure de faire face aux défis de la mondialisation économique et des nouvelles technologies? Comment le phénomène d'harmonisation des normes de fabrication des produits affecte-t-il la responsabilité civile des PME au regard des produits qu'ils mettent sur le marché?

Comment assurer la pérennité des PME? Ces entreprises prennent-elles des mesures particulières en vue de résoudre les conflits potentiels entre ses associés ou ses actionnaires? Quels sont les modes de règlements des différends utiles aux PME? Quels sont les facteurs juridiques et institutionnels qui peuvent contribuer à assurer la relève au sein des PME?»

S'adresser à :

Éditions Yvon Blais

C.P. 180

Cowansville (Québec) J2K 3H6

Tél. : 450-266 1086 ou 1-800-363 3047

Téloc. : 450-263 9256

Site Web : www.editionsyvonblais.com

Prix : 74,95 \$

RÉDACTION DES CONTRATS

Le May, Denis. – La rédaction des contrats : guide pratique/ Denis Le May et Marie-Louise Pelletier. – Montréal : Wilson & Lafleur, 2011. – 113 p. – Ouvrage à jour au 1^{er} mars 2011.

Sommaire :

Extrait de l'avant-propos :

«Le contrat est l'outil par excellence de la prévention et de la créativité juridiques. Il s'agit d'un acte de précision. C'est aussi le principal acte juridique d'expression de la liberté humaine. Pour cette raison, le contrat mérite d'être bien fait. Cet ouvrage voudrait contribuer à cet objectif. Le contrat occupe une place importante dans l'activité des juristes mais aussi dans la vie quotidienne des citoyens. Un grand nombre d'actes de la vie quotidienne (acheter, emprunter, transporter), sont également des contrats. Que doit contenir un contrat? Comment savoir s'il y manque une clause? Combien de questions se posent et dont la

réponse n'est pas toujours à portée. Nous proposons un outil de contrôle pour l'élaboration de certains contrats»

S'adresser à :

Wilson & Lafleur

40, rue Notre-Dame Est

Montréal, (Québec) H2Y1B9

Tél. : 514-875-6326 ou 1-800-363-2327

Site Web : www.wilsonlafleur.com

Prix : 20,95 \$

SOCIÉTÉS PAR ACTIONS (QUÉBEC)

Martel, Paul. – Loi sur les sociétés par actions, Québec, Loi sur la publicité légale des entreprises : réforme en profondeur de la Loi sur les compagnies. – Montréal : Wilson & Lafleur, c2011. – 447 p.

Sommaire :

Extrait du volume :

«La nouvelle Loi sur les sociétés par actions (L.R.Q., c. S-31.1) du Québec est entrée en vigueur le 14 février 2011. Elle crée un tout nouveau régime, convivial et avant-gardiste, applicable aux personnes morales régies par la partie 1A de la Loi sur les compagnies, loi qui choisiront de se continuer sous l'autorité de la nouvelle Loi.»

S'adresser à :

Wilson & Lafleur

40, rue Notre-Dame Est

Montréal, (Québec) H2Y1B9

Tél. : 514-875-6326 ou 1-800-363-2327

Site Web : www.wilsonlafleur.com

Prix : 54,95 \$ ●

INFORMATION JURIDIQUE

Droit civil en ligne – Doctrine et jurisprudence

Disponible sur l'Inforoute notariale –
Site sécurisé sous la rubrique
« Information juridique » :
Cliquer sur « DCL – Accès aux abonnés »

Si vous désirez obtenir un abonnement,
veuillez contacter les Éditions Yvon Blais
au 1-800-363 3047

**Commentaires d'intérêt publiés dans le
Bulletin Repères**

14, 21, 28 avril et 5 mai 2011

**EXPULSION DU LOCATAIRE –
SOURCES DE REVENU**

GAGNON, Pierre. – Commentaire sur la décision
Lag c. Montréal (Office municipal d'habitation
de) – Le locataire d'un logement subventionné
est passible d'expulsion s'il dissimule ses sources
de revenu. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne,
(DCL), Montréal, avril 2011, EYB2011REP1037).

Extrait :

« L'auteur commente cette décision dans
laquelle la Cour du Québec statue que le
fait pour un locataire d'un logement à loyer
modique de ne pas déclarer tous ses revenus
constitue un motif sérieux au sens de l'article
1863 C.c.Q. et justifie la résiliation du bail. »

**RESPONSABILITÉ DU VENDEUR –
ACTE NOTARIÉ**

VIENS, Isabelle. – Commentaire sur la décision
Thi c. Bernard – La responsabilité du vendeur d'un
immeuble en raison des déclarations faites avant
la signature de l'acte notarié : le régime appli-
cable et l'étendue de la responsabilité. – (Dans
- Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal,
avril 2011, EYB2011REP1039).

Extrait :

« L'auteure commente cette décision dans
laquelle la Cour supérieure a conclu à l'ab-
sence de responsabilité du vendeur d'un
immeuble dont le sous-plancher du rez-
de-chaussée contenait de l'amiante, alors
que celui-ci avait déclaré « au meilleur de
ma connaissance » qu'il n'y avait aucun

produit isolant pouvant contenir de l'amiante
dans l'immeuble. »

**STATIONNEMENT ET
COPROPRIÉTÉ DIVISE**

PARADIS, Michel. – Commentaire sur la décision
9037-7987 Québec inc. c. 9146-2309 Québec inc. –
Attribution de l'usage des espaces communs par le
promoteur d'une copropriété divise : le notaire doit
être précis dans la rédaction de la déclaration de
copropriété. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne,
(DCL), Montréal, avril 2011, EYB2011REP1043).

Extrait :

« L'auteur commente cette décision dans
laquelle la Cour supérieure est appelée à se
prononcer sur le droit du promoteur d'attri-
buer des stationnements à titre de parties
communes à usage privatif après la publica-
tion de la déclaration de copropriété. »

**SERVITUDE DE PASSAGE –
RECOURS CONTRE LE NOTAIRE ET
L'ARPEUTEUR-GÉOMÈTRE**

GILBERT, Anne-Julie. – Commentaire sur la déci-
sion Harvey c. Rino – Servitudes non dénoncées
au moment de la vente : contre qui les acheteurs
lésés doivent-ils exercer leurs recours? – (Dans
- Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal,
avril 2011, EYB2011REP1041).

Extrait :

« L'auteure commente ce jugement de la Cour
du Québec aux termes duquel les acheteurs
d'une propriété sont indemnisés parce que
leur immeuble est grevé d'une servitude de

passage qui ne leur avait pas été dénoncée.
Leur recours est à la fois contractuel (contre
la vendeuse et la notaire ayant instrumenté
l'acte) et extracontractuel (contre un arpen-
teur-géomètre ayant commis une erreur dans
un certificat de localisation préparé pour
cette propriété à la demande d'un tiers). »

**RÉSILIATION EXTRAJUDICIAIRE D'UN
BAIL COMMERCIAL**

GAGNON, Johanne. – Commentaire sur la déci-
sion Complex Jean-Talon West Inc. c. 2974100
Canada Inc. – La résiliation extrajudiciaire
d'un bail commercial et des modalités préala-
bles / Johanne Gagnon et Géraldine Ramsay-
Lemelin. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne,
(DCL), Montréal, avril 2011, EYB2011REP1045).

Extrait :

« Les auteures commentent cette décision
dans laquelle la Cour supérieure conclut que,
pour se prévaloir de la résiliation extrajudiciaire
d'un bail commercial, en l'absence d'une mise
en demeure préalable transmise au locataire,
le locateur doit prouver, conformément à l'arti-
cle 1598 C.c.Q., que le locataire était en demeure
de plein droit au sens de l'article 1597 C.c.Q. au
moment de l'avis de résiliation. »

**USAGE RÉSIDENTIEL -ZONE AGRICOLE
– CONDITIONS C.P.T.A.Q.**

DESROCHERS, Stéphane. – Chronique- Réflexion
sur les usages résidentiels autorisés sous
conditions en zone agricole. – (Dans - Repères,
Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, mai 2011,
EYB2011REP1026).

Extrait :

« L'auteur rappelle le cadre juridique qui s'ap-
plique aux usages résidentiels autorisés sous
conditions en zone agricole. Il brosse ensuite
un tableau des conditions qui peuvent être
posées par la Commission de la protection
du territoire agricole pour accueillir une
demande d'usage résidentiel et insiste par
le fait même sur les facteurs qui ont le plus
souvent influencé son analyse. Il termine en
dégageant les conséquences prévisibles de
telles autorisations, vues sous l'angle du droit
de la vente. »

**VENTE AVEC SOLDE DE PRIX DE
VENTE – SIGNATURE DE LA QUITTANCE
EN BONNE ET DUE FORME – FAUX –
HONORAIRES EXTRAJUDICIAIRES
ET FRAIS D'EXPERT**

DÉSILETS, Mathieu. – Commentaire de la déci-
sion Assaad c. Antonacci- Distinguer le vrai du
faux. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL),
Montréal, mai 2011, EYB2011REP1047).

Extrait :

« L'auteur commente cette décision dans
laquelle la Cour du Québec accueille une
action dans laquelle le défendeur prétend
que la demanderesse a signé une quittance,
qui s'avère être un faux. »

JUGEMENTS À SIGNALER

**Montreuil c. Jasmin (Succession de), EYB 2011-
187540 (C.S., 10 mars 2011)**

Extrait :

« La conjointe de fait du défunt testateur
n'a pas été de mauvaise foi lors de la négo-
ciation avec la liquidatrice relativement à
la bonification de son legs, négociation liée
à la question de l'enrichissement injustifié.
La bonne foi se présume, et la conjointe n'a
pas l'obligation de négocier à tout prix. Cour
d'appel circonscrit les circonstances où, en
vertu des obligations des banques à l'endroit
des tiers, celles-ci ont l'obligation d'enquêter
quant à la légitimité des transactions liées
aux comptes en fidéicommis. » ●



**Coffre-Forts
CB-2000 Inc**

Expertise-conseil en sécurité depuis 30 ans

DIRECTEMENT DU FABRICANT

Le meilleur choix qualité-prix dans l'industrie

- Classeur Vertical et latéral anti-feu
- Vente
- Achat
- Neuf & usagé
- Réparation
- Installation
- Déménagement

URGENCE 24H



ESTIMATION GRATUITE

514 257-5880
1-877-857-5880
www.cb2000.ca
2405 Ville-Marie

www.chairedunotariat.qc.ca



Université **um**
de Montréal

FORMATION

À l'agenda – Formation continue 2011

TITRE DU COURS	JUIN	JUILLET	AOÛT
Droit international privé et la pratique notariale			
Médiation familiale complémentaire – Partage de vie des enfants			
Médiation familiale complémentaire – Partage des biens			
Médiation familiale complémentaire – Pensions alimentaires			
Procédures non contentieuses devant notaire 1 (base)			
Successions... réconciliées	16 Québec		
NOUVELLE FORMATION Testamentary trusts and wills: the movie where you are invited to be a critic	15 Pointe-Claire		
Testaments et fiducies testamentaires : le film on vous invite à être critique			
Programme : le descriptif de ces formations se trouve dans les pages qui suivent et sur l'Inforoute notariale. Le coût de ces formations est de 180 \$/jour pour les membres, 135 \$/jour pour les jeunes membres et 90 \$/jour pour les maîtres de stage ou superviseurs. Pour vous inscrire : Veuillez cliquer sur le lien Inscrivez-vous en ligne maintenant . Vous recevrez un avis de confirmation, lequel vous parviendra par voie électronique à l'adresse de courriel figurant au tableau de l'Ordre. Pour plus de renseignements : Veuillez communiquer avec le secteur de la formation à l'adresse formation@cdnq.org ou par téléphone au 514-879-1793 ou 1-800-263-1793 poste 5232.			
* Pour vous inscrire à cette formation, veuillez téléphoner au 514-879-1793 ou 1-800-263-1793, poste 5232			

Vous pouvez maintenant consulter sur le site de la Chaire du notariat

www.chairedunotariat.qc.ca

le Code civil du Québec historique.

Ce document contient les articles du code civil du Québec et les modifications apportées à chaque article depuis leur adoption. Cette version non officielle est à jour au premier février 2011.



Université  de Montréal

Testaments et fiducies testamentaires: le film – on vous invite à être critique – (6 HEURES JURIDIQUES)

POUR QUI

Pour vous, notaires et avocats qui pratiquez en matière de planification testamentaire, règlement de successions et/ou gestion fiduciaire. Rédacteurs de testaments (fiduciaires ou non), vous désirez vous perfectionner dans ce domaine.

POUR QUOI

- > Revoir de nombreuses règles en matière de rédaction de testaments simples ou fiduciaires;
- > Travailler sur des cas pratiques où la mise en place d'une fiducie testamentaire peut permettre au client de mieux atteindre ses objectifs;
- > Approfondir des concepts de nature légale et fiscale afin de mieux conseiller vos clients dans leur planification testamentaire;
- > Visualiser des exemples de clauses testamentaires rédigées par des confrères juristes;
- > Mieux comprendre comment la rédaction des clauses testamentaires peut influencer la vie des héritiers de la succession ou des bénéficiaires d'une fiducie testamentaire;
- > Devenir un meilleur rédacteur de testaments.

PAR QUI

Notaire depuis 1991, François Desmarais est également fiscaliste et planificateur financier. Il exerce sa profession au sein du Trust

CIBC depuis plus de 15 ans où il se spécialise en planification testamentaire, règlement de succession et gestion fiduciaire. Dans le cadre de ses fonctions, il a révisé de nombreux testaments rédigés par des confrères juristes. En toute confidentialité et du point de vue de l'administrateur de successions et de fiducies, il vous présente de nombreuses clauses testamentaires. Nous vous invitons à profiter de son expérience.

COMMENT

Par la présentation d'exemples concrets, de capsules théoriques interactives et de cas pratiques. Les participants doivent arriver préparés à partager leurs connaissances et faire connaître leur opinion relativement à la pertinence de la rédaction de diverses clauses testamentaires.

AVEC QUOI

Du matériel pédagogique qui vous sera remis sur place.

FORMATEUR

François Desmarais, notaire.

AUCUNE FORMATION PRÉALABLE N'EST REQUISE ●

Stage de formation professionnelle

Début des stages

2011

> 19 septembre

2012

> 23 janvier (ATE)

> 6 février

> 4 juin

> 24 septembre

Pour information : stage.preadmission@cdnq.org ●

NOUVELLE FORMATION

Testamentary trusts and Wills : the movie where you are invited to be a critic

(6 LEGAL HOURS)

WHOM IS IT FOR

You are a lawyer or a notary offering estate planning services to your clients. Well versed or not in the drafting of Wills and Testamentary Trusts, you would like to improve your knowledge and expertise in that field and become a more efficient Will drafter.

WHY

- > Review some of the rules governing the drafting of Wills;
- > Enhance your expertise regarding some legal concepts and tax concepts in order to provide better advice to your clients;
- > Visualize actual clauses drafted by other notaries and lawyers;
- > Acquire a better understanding of how the wording used in the document can influence the life of the beneficiaries of the estate or of a testamentary trust;
- > Tips to become a more knowledgeable crafter of Wills.

BY WHOM

Notary since 1991, François Desmarais holds a Master's Degree in taxation as well as the title of Financial Planner. For over 16 years, he has been working at CIBC Trust in charge of helping CIBC clients with their estate planning, estate settlement and trust management. He has reviewed many Wills drafted by notaries and he will be sharing with you examples of good and poor wording.

HOW

Interactive presentation, real examples and reviewing of solutions to some common difficulties. Please come prepared to share your own experiences with the group and provide your comments about the clauses reviewed.

DOCUMENTS

Documentation will be handed out at the presentation.

FORMATIVE

François Desmarais, notary

NO PRIOR TRAINING IS REQUIRED ●

FORMATION PRÉADMISSION

Bienvenue aux nouveaux stagiaires

La Chambre des notaires souligne l'entrée en stage, le 30 mai, de plus de 130 aspirants à la profession. Cette importante cohorte se joint à la trentaine de collègues, stagiaires depuis février dernier, dans « l'antichambre » du notariat.

Chaque nouveau stagiaire recevra au cours du mois de juin une correspondance de l'ordre professionnel officialisant son statut et sera contacté par Notarius pour se voir accorder un accès à la nouvelle Inforoute notariale ainsi qu'une adresse courriel de type « notarius.net ».

Tous les stagiaires, maîtres de stage et superviseurs devront utiliser la nouvelle plateforme Web exclusivement dédiée au stage en notariat. Des rencontres d'information sur le sujet se sont tenues en avril et mai dans différentes régions, mais toutes les personnes impliquées au programme n'ont pu être rencontrées. Celles-ci recevront par courriel un bref mode d'emploi leur permettant de naviguer sur le site sans difficulté. Rappelons que le journal de bord du stagiaire et les évaluations ponctuelles doivent, entre autres, être consignés sur la plateforme.

Dans le cadre du programme, les stagiaires doivent participer en groupe à au moins 15 journées de formation. Ces activités visent la transmission de connaissances et le développement des habiletés et des comportements professionnels requis dans l'exercice de la profession (article 23 du *Règlement sur les conditions et modalités de délivrance de permis de la Chambre des notaires du Québec*). Ces sessions traitent **entre autres** de rédaction, de comptabilité en fidéicommiss, de déontologie, de normes de pratique et d'assurance-responsabilité. Elles seront dispensées à compter de juillet et jusqu'en octobre dans différentes villes telles que Québec, Montréal, Sherbrooke, Laval, Longueuil et Ottawa.

Notons enfin que plusieurs candidats poursuivent leur recherche de milieu professionnel en vue d'entreprendre leur stage le 19 septembre prochain. Près de 50 stagiaires potentiels sont attendus à cette date. ●

Le droit international privé et la pratique notariale (6,5 HEURES JURIDIQUES)

En 2007, le Québec a sélectionné 46 300 candidats à l'immigration¹.
 En 2008, la valeur des exportations du Québec vers ses 10 principaux partenaires commerciaux s'élevaient à plus de 51 M\$ CA².
 Les Canadiens sont propriétaires d'environ 500 000 domiciles en Floride; une grande partie d'entre eux sont Québécois³.
Ces données vous interpellent-elles ?

CLIENTÈLE CIBLE

Cette formation s'adresse à tous les notaires qui, bien que confrontés aux problèmes précis et complexes du droit international privé, sont peu ou pas familiers avec la structure particulière de cette discipline. Contrairement à la croyance, le droit international privé n'est pas l'apanage des notaires de grandes villes; ceux qui œuvrent en région le côtoient également. Aussi, la formation s'adresse-t-elle à tous les praticiens, quel que soit leur champ d'activités.

OBJECTIFS DU COURS

Ce cours permettra aux participants :

- > de connaître les méthodes qui régissent le traitement juridique des rapports juridiques internationaux;
- > de manipuler les diverses techniques de solution des conflits de lois.

CONTENU DU COURS

Les matières retenues sont celles que tout notaire est appelé à rencontrer dans sa pratique professionnelle, qu'elles donnent lieu à son intervention directe ou se prêtent à son devoir de conseil. À titre indicatif, seront notamment abordés les régimes matrimoniaux, les successions, les contrats internationaux et les sûretés.

APPROCHE PÉDAGOGIQUE

Une présentation théorique sera suivie de la résolution d'un cas pratique.

MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE

Compte tenu de l'approche pratique et interactive de cette formation, le cas à résoudre sera remis aux participants au moment de la tenue de l'activité.

FORMATRICE

Martine Lachance, professeure, docteure en droit et notaire

Aucune formation préalable n'est requise. ●

- 1 <http://siminca.com/fr/terre.html#uncanadiensur5>
- 2 <http://diff1.stat.gouv.qc.ca/hkb/hkb.php#tag>
- 3 <http://www.miami-condominiums.com/quebecois/>



Recherche Internationale d'héritiers

20 ans d'expertise en recherche successorale

- Recherche et localisations d'héritiers
- Recherche de bénéficiaires d'assurance-vie
- Localisation de légataires testamentaires
- Correction de titres

165, rue Bonaventure
 C.P. 1447, Trois-Rivières
 Qc G9A 5L2

819 376-7037

Sans frais : 1 866 376-7037

Télécopieur : 819 376-6032

info@etude-savary.com

www.etude-savary.com



BOÎTE AUX LETTRES

La véritable raison d'être de l'assurance de titres

Je compte plus de 25 ans d'exercice comme notaire et je peux confirmer que le parc immobilier du Québec et son système de publication des droits est l'un des plus efficaces au monde. Les notaires sont responsables de la vérification des actes qui y sont indexés et veillent collectivement au maintien de son intégrité lors de la signature de chaque transaction immobilière.

Jusqu'au début des années 90, les banques canadiennes s'en remettaient entièrement aux notaires québécois pour leur garantir la qualité des sûretés immobilières qu'elles obtenaient en échange de prêts aux consommateurs. À partir de ces années, les banques se sont familiarisées avec un nouveau type de financement pour alimenter la demande sans cesse croissante de financement hypothécaire : la titrisation.

Ce concept, inauguré vers 1997, permet la constitution de portefeuilles immobiliers destinés à être utilisés pour obtenir des financements adossés à un ou des portefeuilles de prêts hypothécaires. Jusqu'à cette période, les prêteurs-dépositaires, devaient disposer de fonds liquides (dits d'« appariement ») pour constituer une banque de capitaux à prêter.

Comme la demande de prêts hypothécaires a atteint des sommets inégalés dans les années 90, les institutions prêteuses commençaient à être à court de fonds. Vint alors à la rescousse un nouveau produit financier : la titrisation ou *securitization* des hypothèques. Par ce véhicule financier, les prêteurs pouvaient constituer un amalgame de prêts hypothécaires de qualité diverse, suivant les rangs et les termes, et les taux d'intérêts. Ces regroupements, remis à des émetteurs-administrateurs (*issuers* et *holders*) leur permettent

maintenant de négocier sur les marchés de placements, soit des ventes ou des emprunts, souvent à 90 % du capital recueilli, sans nécessité de démontrer les ratios prêts/valeur (RPV).

Les banques canadiennes ont progressivement emboîté le pas dans cette innovation américaine et depuis, y trouvent une source importante d'obtention de fonds et donc, de profitabilité.

Un des fondements de la titrisation repose sur la standardisation globale du processus hypothécaire immobilier. Issu de la common law, ce modèle ignore le droit civil dans lequel le notaire est garant de la qualité des titres. Élaboré à partir du modèle américain construit sur les formulaires suggérés par les institutions Freddie Mac et Fannie Mae, il est donc recommandé aux banques canadiennes intéressées par ce type de financement secondaire d'adopter leurs formules et leur *modus operandi*. Les notaires du Québec ont d'ailleurs pour la plupart constaté depuis quelques années une modification importante du nombre de pages des modèles d'actes hypothécaires des institutions financières; la plupart, sauf peut-être pour Desjardins et la Banque Nationale, comptent maintenant plus de trente pages au lieu d'une dizaine il y a plusieurs années. Est-ce que les hypothèques d'antan étaient moins sécuritaires pour les contractants? Absolument pas, croyez-moi.

Aux États-Unis, où le système de publicité des droits réels est des plus précaire, l'assurance de titres apparaît comme le remède à tous les maux potentiels en matière immobilière. Cela n'est pas le cas au Québec, mais globalement, dans l'univers de la titrisation, création américaine, l'uniformisation du processus commande l'utilisation de la même formule : hypothèque au maximum de la

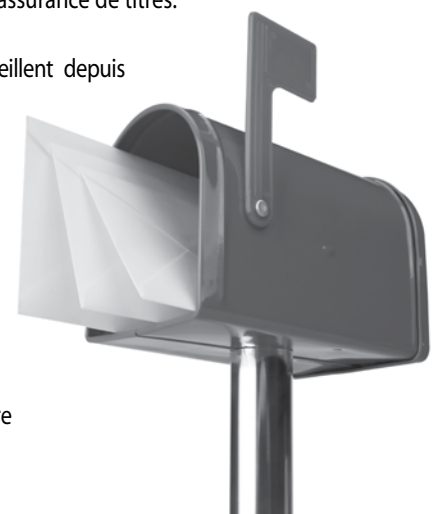
valeur des immeubles, rapidité d'exécution des actes, standardisation des modèles d'actes hypothécaires et assurance de titres dans plusieurs cas.

Le système bancaire se globalise, mais, malgré la présence de nombreux pays de droit civil dans le monde, il semblerait que le monde de la haute finance ait adopté le modèle américain (pourtant controversé avec la récente crise des *subprimes*) pour s'assurer une source de capitaux auprès des fonds internationaux.

Les consommateurs devraient avoir le choix d'exiger de leur prêteur hypothécaire une garantie au montant égal à celui de leur emprunt et non à un montant souvent gonflé à la valeur de leur immeuble. Ils devraient également, sauf peut-être en cas de problème de titre soulevé par leur notaire dont le règlement prendra un certain temps, refuser l'assurance de titres.

Les notaires du Québec veillent depuis toujours à la sécurité des transactions immobilières du public et je ne vois pas comment le système d'assurance de titres imposé par les banques pourrait apporter une plus-value à leur devoir. ●

Marc-André Théorêt, notaire
Laval



PSST... ILS SONT LÀ !



Présentant assurance titre TitrePLUS^{MD1} d'Assurance LAWPRO^{MD2}

Le programme TitrePLUS met l'accent sur vous. Tout ce qu'ils entreprennent se fait en fonction de vous conserver au centre de la transaction immobilière. Ils croient que vous devez toujours être impliqué activement dans la transaction immobilière pour le bien du client.

Ils ont créé leur programme pour le Québec afin de travailler avec vous ; le programme TitrePLUS est heureux d'être votre partenaire pour affronter les changements du marché.

La mission de TitrePLUS est d'être le partenaire reconnu et estimé du notaire, en apportant des opportunités d'affaires et un soutien continu pour l'étude du notaire qui pratique dans le droit immobilier.

Pour plus d'information, appelez leur représentant au Québec, Dale Parizeau L.M. inc., au 1-877-865-6865.

Le but du programme TitrePLUS est de vous aider à rester compétitif dans le marché en conservant les transactions immobilières locales.

Titre  **PLUS**^{MD}

1-800-410-1013

titreplus.ca

¹ La police TitrePLUS est souscrite par Assurance LAWPRO. Veuillez référer à la police pour plus de détails, incluant les termes et conditions actuels. Les polices TitrePLUS émises pour des propriétés situées au Québec et les polices OwnerEXPRESS^{MD} n'incluent pas la garantie aux services juridiques.

² Assurance LAWPRO est un nom enregistré et employé au Québec par Lawyers' Professional Indemnity Company.

MD Marque déposée de Lawyers' Professional Indemnity Company.

NOTARIUS

Problème de gestion de mots de passe ? Voici une solution !

Lors des derniers Cours de perfectionnement, le **Service-conseil technologique** de Notarius vous a présenté au salon des exposants un *lecteur biométrique* (www.upek.com/eikon).

Ce lecteur, en plus de faciliter l'accès à votre poste de travail, permet aussi de faire la gestion de vos nombreux mots de passe. Vous pouvez donc vous authentifier sans mot de passe à un poste de travail ainsi qu'à des sites sur le Web, simplement en glissant votre doigt sur le lecteur. Du même coup, vous accédez à une interface permettant la gestion de tous vos mots de passe de façon sécuritaire. Voir la présentation du lecteur d'empreintes digitales ci-contre. *A confirmer selon la disposition de l'article.*

L'engouement de ce nouveau produit a piqué la curiosité de plusieurs personnes puisque l'inventaire d'Amazon.ca s'est vite

retrouvé à sec! Comme il n'est pas possible de savoir quand de nouveaux stocks seront disponibles par l'entremise de ce site, nous avons fait des recherches pour trouver un autre distributeur. Nous en avons trouvé un outre-mer, duquel nous avons commandé quelques exemplaires. Par conséquent, le **Service-conseil technologique** vous offre ce lecteur biométrique au prix de 60 \$ plus taxes, incluant les frais de livraison.

Pour placer une commande ou pour obtenir plus d'information, nous vous invitons à communiquer avec le **Service-conseil technologique** au 514-281-6636 ou sans frais au 1-866-509-6636 ou encore par courriel à Service-conseil.technologique@notarius.com.

CESSATIONS D'EXERCICE

Les notaires dont les noms suivent ont donné au Secrétaire un avis de leur cessation d'exercice, laquelle a pris effet aux dates indiquées, à savoir :

NOM	DATE DE PRISE D'EFFET
→ Jacques Brault (Lieu d'exercice : Laval)	11 mai 2011
→ Richard Trudel (Lieu d'exercice : Québec)	11 mai 2011

Catherine Bolduc, notaire
Secrétaire adjoint ●

VOUS EN AVEZ ASSEZ
D'OUBLIER, DE CHERCHER
OU DE VOUS TROMPER DE
MOTS DE PASSE ?

Glissez simplement votre doigt sur le lecteur d'empreintes et vous pourrez accéder à votre ordinateur ainsi qu'à tous vos comptes utilisateurs web sans plus jamais vous soucier de quoi que ce soit.

VOUS SOUHAITEZ
SÉCURISER VOTRE
ORDINATEUR AINSI QUE
TOUS VOS FICHIERS ?

Protégez, contrôlez et limitez l'accès à vos données avec le lecteur Eikon.

VOUS EN AVEZ ASSEZ QUE
LORS DE VOTRE ABSENCE,
VOTRE ORDINATEUR SOIT
UTILISÉ ?

Avec le lecteur Eikon, la solution est simple, pour utiliser votre ordinateur, il faut votre doigt et savoir "Swipper" !



Ne cherchez plus vos mots de passe !

Sur votre ordinateur, accédez à votre session, à vos comptes web, à vos données, d'un simple glissement de doigt, le fameux « SWIPE » !

Une protection au doigt et à l'oeil

Lecteur d'empreintes digitales pour poste de bureau et portable Eikon



Le logiciel "Protector Suite 2011" est compatible sous Windows 7, Internet Explorer 9, FireFox 3, Chrome 10 et le nouveau cadre biométrique Windows. Il procure un accès convivial et tout en sûreté de vos informations en ligne. Rendez vos mots de passe plus sécuritaire. Générez ceux-ci de manière aléatoire avec un fort taux de complexité. Enregistrez vos empreintes facilement avec l'assistant d'installation. Triez et catégorisez vos enregistrements de mots de passe avec une base de données dotée d'une interface graphique. Les données de l'application sont automatiquement encryptées et sauvegardées. Disponible sur demande en contactant le service-conseil

- Les mots de passe sont souvent une corvée et difficile à gérer (grand nombre, complexes et souvent oubliés)
- Les mots de passe sont vulnérables (souvent à la vue et trop simples pour les criminels)
- Accès par le bout des doigts (simple, possibilité de création de mots de passe longs et complexes) pour accès sécurisé
- Les empreintes digitales ne sont pas stockées et ne peuvent être reproduites pour quelconque accès avec les lecteurs Eikon

SOUS WINDOWS XP/VISTA/7/MAC

- CONNEXION À WINDOWS.
- BANQUE DE MOTS DE PASSE.
- PRISE EN CHARGE RSA SecurID.
- VÉROUILLAGE ET DÉVEILLAGE DE VOTRE POSTE DE TRAVAIL.
- CRYPTAGE DE FICHIERS ET DOSSIERS.
- INSTRUCTIONS VIDÉO ET DIDACTIQUES.
- COMPATIBLE MULTIPLE UTILISATEURS.
- LANCEUR D'APPLICATIONS.
- GESTION DU CONTRÔLE PARENTAL.

Un mot de passe qui permet d'agir en votre nom à titre de notaire **ne doit jamais être partagé!**

L'article 41 du Code de déontologie des notaires indique que : « Le notaire ne peut divulguer à quiconque tout code ou marque spécifique pouvant permettre l'utilisation de sa signature numérique ou, plus généralement, de tout autre moyen équivalent permettant de l'identifier et d'agir en son nom ».

TEL: (514) 281-6636 1-866-509-6636
service-conseil.technologique@notarius.com

Votre assurance responsabilité s'adapte à vous

Parce que votre expérience compte, le Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec évolue.

À compter de janvier 2012, votre contribution d'assurance sera davantage personnalisée.

Consultez l'encart joint à ce numéro de l'Entracte pour en savoir plus.



Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec

COMMUNIQUÉ

Université de Sherbrooke Denis Paré nommé grand ambassadeur

Denis Paré, vice-président du Mouvement Desjardins et associé fondateur de l'étude Paré Tanguay a reçu le titre de grand ambassadeur à l'occasion du 16^e Gala du rayonnement des diplômées et diplômés de l'Université de Sherbrooke.

Lors de cette soirée-bénéfice qui s'est tenue le 28 avril, une foule record de 475 personnes était attendue pour fouler le tapis rouge menant au stade intérieur du pavillon Univestrie. On y a souligné

l'impressionnant parcours de ce diplômé de la Faculté de droit, ainsi que son engagement bénévole envers la communauté sherbrookoise et la population du Québec. Ce dernier n'a pas manqué de remercier son *alma mater* : « C'est grâce à l'Université que j'ai pu avoir la carrière que je connais aujourd'hui. Je suis fier d'être diplômé d'une institution de très haut niveau, caractérisée entre autres par son dynamisme et sa capacité d'innover, de sortir des sentiers battus et de rayonner aux niveaux national et international. » ●



Une technicienne juridique qui se distingue

L'étude de notaires Lefebvre Lefebvre & Théorêt est heureuse de souligner la performance exceptionnelle d'une technicienne juridique faisant partie de son équipe. Il s'agit de **Vanessa Liboiron** qui a récemment reçu la mention d'honneur pour la meilleure performance pour une stagiaire en techniques juridiques en milieu notarial. La lauréate se

mérite une bourse de la Chambre des notaires du Québec. Maurice Piette, vice-président de la CNQ, Pierre Duchaine, notaire et responsable du programme de stage en techniques juridiques au Collège d'Ahuhtsic, et Richard Binda, membre du jury de sélection, ont eu le plaisir de souligner cette belle réussite en présence de la lauréate. ●



AVIS DE RADIATION

Prenez avis que **Sophie Jolicoeur**, autrefois notaire à Mont-St-Hilaire, a été radiée de **façon temporaire** du Tableau de la Chambre des notaires du Québec, pour une période de **dix-huit (18)** mois aux termes d'une décision rendue par le Conseil de discipline, le 25 février 2011, laquelle est devenue exécutoire le 9 avril 2011.

Le Conseil de discipline a déclaré l'intimée coupable des infractions suivantes :

Chefs n°s 1 et 2, 10 à 12, 14 et 15 : À Mont-St-Hilaire, entre le 10 juin 2004 et le 4 avril 2007, d'avoir reçu sept actes de vente, sans avoir préalablement reçu et consigné tous les fonds nécessaires à l'exécution de ces actes.

Chefs n° 3 à 9, 13, 16 et 17, 20 à 22 : À Mont-St-Hilaire, entre le 6 août 2004 et le 16 avril 2008, à l'occasion de 13 actes de vente, d'avoir fait défaut de retenir en fidéicommis une partie des fonds jusqu'à l'inscription de ces actes de vente et leur indexation au registre foncier.

Chef n° 18 : À Mont-St-Hilaire, entre le 2 mars 2007 et le 19 décembre 2007, dans le cadre de l'exécution d'actes de prêt hypothécaire et de vente concernant cinq immeubles, d'avoir fait défaut d'agir comme un conseiller désintéressé, franc et honnête à l'égard de ses clients, les créanciers hypothécaires, en ne les avisant pas que les immeubles donnés en garantie avaient fait l'objet d'une hypothèque ou d'une aliénation récente.

Chef n° 19 : À Mont-St-Hilaire, dans le cadre de l'exécution de sept actes de vente reçus entre le 7 février 2007 et le 18 avril 2008, d'avoir commis des actes dérogatoires à l'honneur et à la dignité de la profession notariale, en acceptant que soit utilisé son compte en fidéicommis pour remettre une partie du produit de la vente à un tiers auxdits actes de vente.

Chefs n°s 24 et 28 : À Montréal, entre le ou vers le 6 octobre 2008 et le ou vers le 17 décembre 2008 et entre le ou vers le 20 janvier 2009

et le ou vers le 19 août 2009, d'avoir utilisé ou permis que soit utilisé son compte en fidéicommis, sans justification légitime ou par complaisance, par le dépôt de chèques totalisant environ 4 256 812,50 \$.

Chefs n°s 26 et 30 : À Montréal, entre le ou vers le 6 octobre 2008 et le ou vers le 17 décembre 2008 et entre le ou vers le 20 janvier 2009 et le ou vers le 28 août 2009, d'avoir utilisé ou permis que soit utilisé son compte en fidéicommis, sans justification légitime ou par complaisance, en tirant des chèques totalisant environ 4 256 812,50 \$.

Chef n° 31 : À Montréal, le ou vers le 13 décembre 2006 et le ou vers le 24 janvier 2007, d'avoir altéré un acte de garantie hypothécaire immobilière après que celui-ci ait été signé par les parties à l'acte.

En agissant ainsi, l'intimée a contrevenu aux dispositions des articles 26 1^o et 26 5^o du *Règlement sur la comptabilité en fidéicommis des notaires* ((2002) 134 G.O. II, 6144 [R.R.Q., c. N-3, r.1.1]), de l'article 58 de la *Loi sur le notariat* (L.R.Q., c. N-3), de l'article 7 du *Code de déontologie des notaires* ((2002) 134 G.O. II, 5969 [R.R.Q., c. N-3, r.0.2]) et de l'article 59.2 du *Code des professions* (L.R.Q., C-26).

Le Conseil de discipline a imposé à l'intimée une radiation temporaire de sept jours pour chacun des chefs numéros 1 à 17, 20 à 22, une radiation temporaire de quatorze jours pour le chef numéro 31, une radiation temporaire de huit semaines pour le chef numéro 18, une radiation temporaire de douze semaines pour le chef numéro 19, et une radiation temporaire de dix-huit mois pour chacun des chefs numéros 24, 26, 28 et 30, le tout à purger concurrentement; et a ordonné la publication d'un avis de ladite décision dans un journal circulant dans le lieu où l'intimée a son domicile professionnel. ●

Montréal, le 18 mai 2011.

Sylvie Bédard, notaire
Secrétaire adjoint du Conseil de discipline

L'HUISSIER DE JUSTICE

Votre partenaire lors d'inventaire des biens d'une succession

LE CONSTAT PAR HUISSIER

- une preuve en cas de litige
- la mémoire des faits



IN MEMORIAM

par **Julien S. Mackay**, notaire honoraire

Gilles-Guy GARCEAU, autrefois notaire à Trois-Rivières, est décédé le 11 avril 2011 à l'âge de 86 ans. Il a été inscrit au Tableau de l'Ordre le 13 juillet 1950 et il a cessé d'exercer le 30 août 2002. Son greffe contenant 12 127 minutes a été cédé au notaire Michel Leblanc de Trois-Rivières. Il avait été cessionnaire du greffe des notaires J.-Urgile Grégoire et J.-Maurice Grégoire de La Tuque. Il a été président de la Caisse populaire Ste-Cécile de Trois-Rivières pendant de nombreuses années et il a été membre de la Commission de crédit de la Fédération des Caisses.

Arthur T. WICKHAM, autrefois notaire à Montréal, est décédé le 5 avril 2011 à l'âge de 83 ans. Il a été reçu notaire le 23 juin 1954 et il a cessé d'exercer le 7 avril 1995. Son greffe contenant 12 127 minutes a été déposé à la Cour supérieure de Montréal. Il était cessionnaire du greffe du notaire Paul Wickham (1925-1969). Il travaillait au sein de l'étude Wickham, Wickham & Lussier. Il était le frère du notaire Patrick Wickham (1959-1995). Il était membre gouverneur de la Société pour les enfants handicapés du Québec.

Nous désirons offrir toutes nos condoléances à la famille et aux amis de ces notaires.

Prière de m'informer par courriel ou autrement si vous avez connaissance du décès d'un notaire ou d'un ex-notaire dans votre région: juliensmackay@videotron.ca. Je tiens à remercier, au nom de l'ensemble des notaires, tous ceux et celles qui m'ont informé de tels décès qui, autrement, n'auraient peut-être pas été connus par les notaires encore en exercice.

UN HOMME INTÈGRE

Homme simple et homme de cœur, tout au long de sa carrière le notaire **Gilles-Guy Garceau** a servi sa clientèle avec dévouement, empressement et compétence. Il se faisait un devoir de maintenir ses connaissances à jour, comme en témoignent ses livres de droit, ses codes et revues juridiques annotés de sa main.

Estimé de tous ses consœurs et confrères, notaires ou avocats, il était pour eux une référence, étant toujours généreux de ses conseils, bien appuyés par des textes de doctrine, mais aussi par le gros bon sens. Même après sa retraite, il a continué à s'intéresser aux changements législatifs et aimait bien en discuter, et même les contester à l'occasion.

Discret et efficace, il était également un personnage coloré, qui donnait toujours l'heure juste.

Si on peut résumer en un seul mot la vie et la carrière de Gilles-Guy Garceau, on peut dire assurément que c'était un homme intègre, dans le plein sens du mot.

Michel Leblanc, notaire
Trois-Rivières

Jean Prince, M.G.A.

Bachelier en Histoire

Maître Généalogiste Agréé

1-819-695-0099 cellulaire

1-819-378-9172 télécopie

«sourcesdupasse@sympatico.ca»

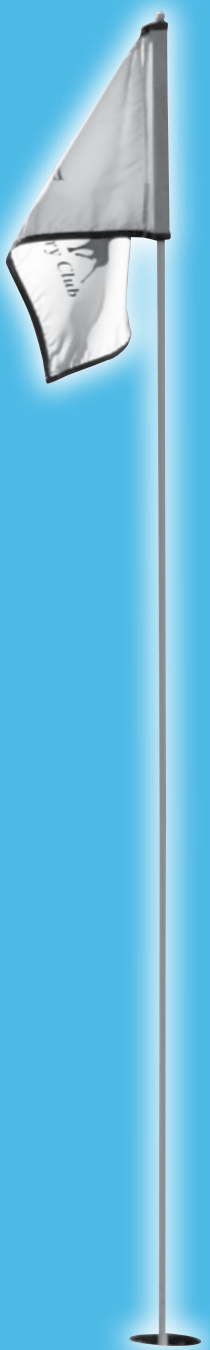
RECHERCHE D'HÉRITIERS

Vingt années d'expérience en recherches généalogiques

INSTITUT DE RECHERCHES LES SOURCES DU PASSÉ
C.P. 1293, Trois-Rivières (OC), G9A 5L2

**TOURNOI
DE GOLF**

**des notaires
du Québec**
29 AOÛT 2011



Endroit : Le Club de Golf de Pinegrove
(à Saint-Luc, à 15 minutes du centre-ville de Montréal)

Formule : Shotgun à 11 h 00

Golf, voiturettes, brunch (10 h) et souper : 150 \$

Cocktail dinatoire : 60 \$

Mode d'inscription

Pour faciliter le contrôle des inscriptions, nous sollicitons votre collaboration et vous proposons la formule suivante :

- Chaque équipe se nommera un capitaine qui fera parvenir un seul formulaire d'inscription et assumera tous les frais d'inscription ;
- Nous vous proposons deux modes de paiement : les frais peuvent être portés à votre relevé de compte mensuel ou être payés immédiatement par carte de crédit ;
- Si votre conjoint(e) désire jouer au golf, mais ne fait pas partie de votre équipe, les mêmes normes s'appliqueront ; une photocopie du formulaire d'inscription pourra alors être utilisée pour l'inscription de son équipe ;
- Les personnes seules peuvent également s'inscrire ; le comité organisateur les regroupera avec les équipes incomplètes.
- Aucun remboursement après le 22 juillet 2011.

Votre comité organisateur

N.B. Les crampons métallisés pour les souliers de golf sont interdits au Club de Golf de Pinegrove.

À découper et retourner

**TOURNOI
DE GOLF**

**des notaires
du Québec**

29 AOÛT 2011

Golf et cocktail dinatoire

Notre équipe sera composée de :

—
—
—
—

150 \$ x _____ \$

Cocktail dinatoire

—
—
—
—

60 \$ x _____ \$

Total : _____ \$

Capitaine :

Nom :

Adresse :

Téléphone :

Retourner à :

Denis Bellion

Chambre des notaires du Québec

600-1801, avenue McGill College

Montréal QC H3A 0A7

Tél. : 514-879-1793, poste 5212

Téloc. : 514-879-1923

PAIEMENT

Porter au relevé de compte mensuel de la Chambre des notaires

Payer par carte de crédit

□□□□ □□□□ □□□□ □□□□

numéro de carte de crédit

_____ Date d'expiration

Signature : _____

PETITES ANNONCES

Pour faire paraître une petite annonce ou une publicité dans *l'Entracte*, communiquez avec Josée Lestage au 514-879-1793, poste 5212 ou transmettez directement votre petite annonce de 50 mots maximum par courriel à josee.lestage@cdnq.org. Gratuit pour les notaires (petites annonces).

À LA RECHERCHE D'UN EMPLOI ?

Vous êtes notaire ou collaboratrice et êtes à la recherche d'un nouveau défi ? L'Inforoute notariale répertorie en ligne les offres d'emploi. Vous les trouverez sous la rubrique portant le même nom. Par ailleurs, si vous êtes employeur et que vous désirez embaucher un notaire ou une collaboratrice, un formulaire à remplir est disponible au même endroit. Pour plus de renseignements, contactez Denis Bellion à denis.bellion@cdnq.org.

NOTAIRE RECHERCHÉ

Montréal – Jeune notaire recherché pour se joindre à Archambault Groupe Immobilier (agence immobilière et entrepreneur général). Ouverture prochaine de notre première place d'affaires dans le Vieux-Montréal. Espace disponible pour accueillir vos clients. Contacter Danya Archambault au 514-793-1761

Québec – Jeune notaire recherché pour fins de partage d'expérience, d'espaces de bureaux et d'une éventuelle relève avec notaire de plus de 25 ans d'expérience. Contacter Lise Dion au 418-660-3234 ou par courriel à lisedion@notarius.net.

Montréal – Vous n'avez pas peur des défis et voulez travailler à votre compte? Joignez-vous à une étude composée de trois notaires exerçant en société nominale et bien établie à Montréal-Nord. Assurez votre avenir. Possibilité de prendre la relève en achetant un greffe dans un avenir rapproché.

Communiquez avec Jacques Chapleau à jchapleau@notarius.net ou au 514-322-1960, poste 101.

Salaberry-de-Valleyfield / Vaudreuil – Notaire bilingue, possédant deux années d'expérience, recherché pour pratique générale. Contacter Luc Paquette au 514-846-1559 ou au 450-377-5212 ou par courriel à notaire.lucpaquette@qc.aira.com.

OFFRE D'EMPLOI

Montréal – Secrétaire juridique recherchée, temps plein ou partiel. La connaissance du logiciel Pro-Notaire est un atout important. Vous devez maîtriser le logiciel Word et être familière avec les applications RDPRM, Telus et Registre foncier. Transmettre votre curriculum vitae à johanneveilleuxnotaire@vl.videotron.ca ou composer le 514-353-1360 ou le 450-468-4265.

Laval – Secrétaire juridique avec expérience recherchée. Préparation et suivi de dossiers en droit immobilier, testaments/mandats ainsi que divers documents légaux. Bonne communication verbale et écrite. Milieu de travail chaleureux et agréable. Temps plein ou partiel. Contacter Louise Robinson au 514-708-8565 ou par courriel à l_robinson@sympatico.ca.

Montréal – Secrétaire juridique recherchée. Minimum d'un an d'expérience dans le domaine notarial. Transmettre votre curriculum vitae à aline.bekerejian@notarius.net.

OFFRE DE SERVICE

Parajuriste-recherchiste (travailleur autonome) disponible pour vos examens de titres (résidentiel, commercial, industriel). Diplômée en technique juridique en 1986, compte 24 années d'expérience. Très bonnes références. Également disponible pour poste à temps plein dans ce domaine sur la Rive-Nord de Montréal. Contacter Josée Poulin au 450-979-4199 ou au 514-983-8102 ou à joseepoulin@videotron.ca.

Notaires effectuant des examens de titres à distance (25 \$/heure, plus les frais au Registre foncier). Préparation d'un résumé de chaîne, compte rendu sur les droits réels existant et sur toute constatation requise. Contacter Marie-Josée Vachon ou Véronique Lessard au 514-303-3272, par télécopieur au 514-303-6019 ou par courriel à v.lessard.notaire@gmail.com ou mjoseevachon@notarius.net.

Services de comptabilité selon vos besoins. Comptabilité en fidéicommiss (ProNotaire, ProCardex), tenue de livre, fin de mois, rapports provinciaux et fédéraux, payables, recevables. Services professionnels effectués par des commis comptables à votre bureau ou à distance. S.I.J. Services aux entreprises. Contacter Joanie Tremblay au 514-743-8603 ou Stéphanie Du Moulin au 514-962-9715.

Notaire praticien comptant 29 ans d'expérience. Examens de titres rémunérés sur une base horaire. Préparation d'un résumé de chaîne, d'un compte-rendu sur les droits réels existants et sur toute constatation requise. Contacter Pierre Bazinet au 514-384-6096 ou par télécopieur au 514-384-7164. Site Web : www.environnementnotaire.com.

DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

Environnement (contamination) dans les transactions. Assistance aux collègues sur les questions environnementales relatives aux immeubles et aux contrats (vérification environnementale, responsabilités environnementales des parties). Devoirs du notaire. Information sur la législation environnementale (loi 72 sur les terrains contaminés adoptée). Actes relatifs à la conservation du patrimoine naturel privé (p. ex. servitude). Expérience et maîtrise en environnement. Contacter Pierre Louis Bazinet, notaire, au 514-384-6096, par télécopieur au 514-384-7164 ou à l'adresse www.environnementnotaire.com.

À ACHETER

Recherche filière Gardex format Légal 3 ou 4 tiroirs (GL 403 et GL404) noire, usagée pour notaire à Montréal. Contacter Mona Salehi au 514-903-8560 ou par courriel à mona.salehi@notarius.net

À VENDRE

Cinq classeurs latéraux, presque neufs, de couleur beige, quatre tiroirs à devant fixe avec serrure, 300 \$ chacun ou 1 350 \$ l'ensemble. Contacter Gaétane Baril, au 418-871-4195, ou par courriel à gaetane.baril@notairebaril.qc.ca.

Classeurs ignifuges neufs et usagés. Contacter Vincent Thibodeau, 819-845-7196

BUREAU À LOUER

Montréal – Bureau à sous-louer pour notaire, avocat ou comptable. Réceptionniste, téléphone, télécopieur, Internet et salles de conférence à votre disposition. Disponible immédiatement dans le secteur Rosemont. Appeler au 514-728-6056, poste 230 ou par courriel à mr.malpartida@notarius.net.

Montréal – Local à louer dans une étude. Bel édifice dans un secteur achalandé. Grand stationnement. Meublé, réception, photocopieuse, télécopieur, salle de conférence inclus. Disponible immédiatement. Contacter Aline Bekerejian au 514-649-4949 ou à aline.bekerejian@notarius.net.

GREFFE RECHERCHÉ

Notaire exerçant seul au Centre-ville de Montréal depuis 25 ans et dont la pratique est concentrée en droit familial et successoral, cherche à acquérir greffes, même concentration, de confrères aspirant à une retraite bien méritée. La cession de votre greffe demeure une solution plus avantageuse et plus sécuritaire que le dépôt. Appeler en toute confiance au 514-845-2255. Confidentialité assurée.

GREFFE À VENDRE

Québec – Greffe comprenant près de 7 000 minutes à vendre. Bonne clientèle. Prix à discuter. Contacter

Jean-Pierre Thibal au 418-928-1707 / 418-847-2673 ou Sylvie Côté au 418-571-7668 ou par courriel à jpthibal@oricom.ca ou à imm.couturier@oricom.ca.


CONDOS À LOUER

New Smyrna Beach, sud de Daytona (Floride) – Condo à louer situé à 300 pi d'une plage magnifique (aucun véhicule). Deux chambres à coucher, deux salles de bain, tout équipé, piscine, bain-tourbillon. Vidéo disponible. 600 \$ US/semaine. Appeler au 514-288-9241.

Playa Del Coco (Costa Rica) – Situés à 20 minutes de l'aéroport de Libéria, condos à louer avec une chambre à coucher, deux chambres à coucher, et studio, à 300 pi de la plage et à environ 12 minutes à pied du centre du village (restos, bars, boutiques, épiceries, excursions), tous équipés, air conditionné, de 70 \$ à 90 \$ US par jour. Contactez le 514-388-3868 ou le 514-389-5103, ou visitez le site Web www.costarica.cococondo.com.

CHALET À LOUER

Maison spacieuse à louer à la semaine, face au Réservoir Baskatong. Entièrement équipée, trois chambres à coucher, deux salles de bain, téléviseur, B.B.Q., balcon sur trois façades et équipements nautiques non-motorisés. 1 100 \$/semaine. Pour information et photos, louer-au-baskatong@hotmail.com ou 819-770-6641 ou 819-503-4492.

ACQUISITIONS PARTENARIATS			
 ententes équitables inc.			
ESTIMATION D'ÉTUDES NOTARIALES⁽¹⁾ ↓	TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ D'ÉTUDES NOTARIALES DANS TOUT LE QUÉBEC ÉTUDES DISPONIBLES : consulter www.amalgama.biz		
<ul style="list-style-type: none"> • Incorporation & roulement • Planification de votre retraite • Achat-vente 	RECHERCHONS <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> ÉTUDES À TRANSFÉRER • par vente • par regroupement </td> <td style="width: 50%;"> ACQUÉREUR(E) D'ÉTUDE • solo • en équipe </td> </tr> </table>	ÉTUDES À TRANSFÉRER • par vente • par regroupement	ACQUÉREUR(E) D'ÉTUDE • solo • en équipe
ÉTUDES À TRANSFÉRER • par vente • par regroupement	ACQUÉREUR(E) D'ÉTUDE • solo • en équipe		
Notre vision de l'évaluation : « Le notaire Benoit Cloutier en traite sur notre site <i>web</i> »	REGROUPEMENTS <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> avec la RELÈVE = ↓ ACQUÉREUR(E) ÉVENTUEL(LE) </td> <td style="width: 50%;"> TRADITIONNELS = ↓ SPÉCIALISATION </td> </tr> </table>	avec la RELÈVE = ↓ ACQUÉREUR(E) ÉVENTUEL(LE)	TRADITIONNELS = ↓ SPÉCIALISATION
avec la RELÈVE = ↓ ACQUÉREUR(E) ÉVENTUEL(LE)	TRADITIONNELS = ↓ SPÉCIALISATION		
Pour en savoir plus, visiter www.amalgama.biz	Pourquoi se regrouper ? voir www.amalgama.biz		
(1) Nous produisons un rapport écrit détaillé.			
Contactez-nous en misant sur notre discrétion			
Benoit Cloutier Notaire & conseiller juridique <small>Habile en négociation-conseil, estimation et transfert de pratiques professionnelles</small>	T 514 525-7676 • F 514 762-6166 Sans frais 1 877 525 7676 bcloutier@amalgama.biz www.amalgama.biz		
AVIS Malgré la suspension du programme de subventions au regroupement de la Chambre, NOUS MAINTENONS TOUS NOS SERVICES	LISTE DE NOS INTERVENTIONS <ul style="list-style-type: none"> • Rencontre exploratoire • Estimation d'une étude • Accompagnement : <ul style="list-style-type: none"> - Regroupement - Vente d'une étude - Achat d'une étude 		