

# Entracte

Le journal de la Chambre des notaires du Québec

volume 18 n° 5 | 15 juin 2009



## Assermentation de 19 nouveaux notaires



Le 12 mai dernier, la vice-présidente de l'Ordre, Sophie Ducharme, et le secrétaire, Danielle Gagliardi, ont procédé à l'assermentation de 19 nouveaux candidats à la profession. Ces nouveaux notaires sont : Karine Arakelian, Andrée-Anne Beaudoin, Véronique Beaudry, Mylène Boily-Gagné, Mireille Boucher, Anna Chrzaszcz, Vicky Cyr, Peter Dimacopulos, Georgia Kalaritis, Christophe Larocque, Catherine Lavallée, Maryse Legault-Arsenault, Maria Manolakas, Marie-Claude Messier, Josianne Pedneault, Catherine Ricart, Amélie Rivard, Alexandre Ruel et Aurélie Serreau. ○

- **MOT DU PRÉSIDENT**  
**Les 40 ans de la copropriété au Québec** 2
- **Le REA est mort, vive le REA II** 4
- **PROTECTION DU PUBLIC**  
**Encore le fameux article 1023 du Code civil!** 7
- **Le certificat de localisation et le devoir de conseil du notaire** 8
- **L'harmonisation inachevée des patrimoines d'affectation : l'exemple de la fiducie qui ne peut faire faillite** 10

- **Conseillère juridique principale chez Petro-Canada**  
**Au service de son client!** 3

ProNotaire LE LOGICIEL CIBLÉ PAR LES NOTAIRES CONÇU PAR DES NOTAIRES

Fortsum WWW.FORTSUM.COM/PRONOTAIRE

**MOT DU PRÉSIDENT**

# Les 40 ans de la copropriété au Québec

La copropriété au Québec a maintenant 40 ans. Il est vrai que le *Code civil du Bas-Canada* de 1866 suggérait, à son article 521, lui-même inspiré de l'article 644 du Code Napoléon, un aménagement rudimentaire des droits des propriétaires des différents étages d'un immeuble. Cependant, au Québec, l'élaboration d'une législation spécifique au droit de la copropriété date du 28 novembre 1969 alors que le législateur adoptait alors la *Loi concernant la copropriété des immeubles*.

La Chambre des notaires a décidé de souligner cet anniversaire. D'abord, en s'associant au Colloque franco-québécois, à l'occasion des 40 ans de la copropriété au Québec, qui s'est déroulé à Montréal les 7 et 8 mai 2009. De plus, la Chambre a pris l'initiative de créer un groupe de travail sur la copropriété qui amorcera ses travaux d'ici peu.



## COLLOQUE FRANCO-QUÉBÉCOIS À L'OCCASION DES 40 ANS DE LA COPROPRIÉTÉ AU QUÉBEC

Les 7 et 8 mai dernier, le Colloque franco-québécois, à l'occasion des 40 ans de la copropriété au Québec, a accueilli plus de 155 participants. Notaires et avocats, québécois et français, se sont réunis afin d'écouter les propos de conférenciers experts et d'échanger sur la situation du droit de la copropriété au Québec et en France. Ce colloque a été organisé sous l'égide de la Chambre nationale des experts en copropriété (CNEC), un organisme français qui compte quelques membres du Québec. Les responsables québécois de l'événement étaient Christine Gagnon, notaire spécialiste en droit des copropriétés à Québec et Yves Papineau, avocat spécialiste en droit des copropriétés à Montréal. Ils ont réussi à réunir une brochette impressionnante de conférenciers qui ont généreusement partagé leur expertise avec les participants et pris part à de nombreux échanges sur des questions qui retiennent l'attention de part et d'autre de l'Atlantique.

Il existe certaines similitudes entre le droit de la copropriété du Québec et celui de la France. Ce n'est guère surprenant puisque

lors de la rédaction de la *Loi concernant la copropriété des immeubles*, le législateur québécois s'est fortement inspiré des expériences européennes, notamment de la loi française de 1965.

C'est donc avec beaucoup d'intérêt que les participants au colloque ont écouté les exposés sur l'historique de ce type de propriété. Les discussions juridiques ont notamment traité des travaux en copropriété réalisés à l'initiative du syndicat, des structures administratives des grandes copropriétés, de la destination de l'immeuble et la pratique du droit de la copropriété ainsi que de la fusion et la scission des copropriétés. Lors de la deuxième journée du colloque, le cadastre et le mesurage, de même que l'administration de la copropriété, étaient à l'honneur.

De l'avis des participants, les exposés et les discussions ont démontré que le droit de la copropriété est un droit vivant. C'est un secteur du droit qui est en pleine évolution et de ce fait, susceptible de poser des défis intéressants aux juristes que nous sommes. C'est bien connu, 40 ans, c'est encore bien jeune. Mais c'est le moment où il faut prendre soin de soi si on veut rester jeune et vieillir en beauté. Le droit de la copropriété au Québec n'échappe pas à la règle. Il est jeune et, jusqu'à présent, il n'a pas été confronté à de nombreuses causes l'obligeant à se remettre profondément en question.

Cependant, il faut garder en mémoire que le marché de la copropriété se caractérise par la construction et la conversion d'immeubles diversifiés, tant par leur typologie que par leur taille. Le parc immobilier vieillit et le nombre d'unités de copropriété divisée est en croissance. Dans ce contexte, le colloque du mois de mai a été pour la Chambre une excellente occasion d'approfondir ses connaissances et de rechercher, par le partage des expertises françaises et québécoises, des solutions novatrices aux problématiques qui émergent.



par Denis Marsolais, notaire  
Président

## GRUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ

Ce colloque s'est déroulé au moment même où la Chambre des notaires du Québec, avec de nombreux partenaires, dont le ministère de la Justice du Québec, s'appête à mener une réflexion approfondie sur le droit de la copropriété. Le groupe de travail sur la copropriété a un mandat en deux volets :

- > Cerner les besoins d'information des propriétaires et des administrateurs de copropriétés et définir quels sont les moyens pertinents pour diffuser cette information
- > Analyser la pertinence de proposer des modifications au *Code civil du Québec* concernant les dispositions sur la copropriété et, le cas échéant, de rédiger un projet desdites modifications.

La ministre de la Justice, procureure générale et notaire générale du Québec, Kathleen Weil, s'est dite heureuse de s'associer avec la Chambre des notaires du Québec afin de mettre sur pied ce groupe de travail dont les membres sont :

- > Un représentant du ministère de la Justice du Québec
- > John Mackay, vice-président au développement à la Société d'habitation du Québec
- > Denis Quirion, directeur du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine à la Ville de Montréal
- > Danielle Cécile, responsable du dossier à la Direction de l'habitation à la Ville de Montréal
- > Yves Papineau, avocat et spécialiste en droit des copropriétés, membre du Barreau du Québec
- > François Forget et Christine Gagnon, notaires et spécialistes en droit des copropriétés
- > Daniel Gervais, directeur général adjoint à la Protection du public et Michel Vermette, directeur général adjoint des Services juridiques de la Chambre des notaires.

Au besoin, le groupe entendra certains intervenants et organismes intéressés à se prononcer sur la question de la copropriété et à soumettre des recommandations à son sujet.

Le groupe de travail entreprendra ses travaux au cours de la saison estivale et les résultats concrets des travaux devraient être disponibles au cours de la prochaine année. ●

**COMMUNIQUÉ**

## Congrès de l'UINL au Maroc

# Concours pour la nomination des rapporteurs

En vue du prochain congrès de l'Union internationale du notariat latin qui aura lieu à Marrakech (Maroc), du 3 au 6 octobre 2010, la Chambre des notaires du Québec invite les notaires intéressés à étudier l'un ou l'autre des thèmes de ce congrès et à soumettre leur candidature à titre de rapporteur, **avant le 30 juin 2009**. Le Comité exécutif de l'Ordre agira à titre de comité de sélection.

Les deux thèmes retenus pour le congrès de 2010 de l'UINL sont les suivants :

1. Participation du notariat à l'action de l'État face aux nouveaux défis de la société : transparence des marchés financiers, blanchiment de capitaux, urbanisme, environnement.
2. L'acte authentique au service de la sécurité des investissements, en particulier, son efficacité pour sa publicité dans les registres et sa force exécutoire.

## EXIGENCES

1. Soumettre sa candidature par écrit
2. Produire son curriculum vitae
3. Rédiger un texte d'environ 600 mots lié au thème choisi
4. Terminer son rapport et le transmettre à la Chambre avant le 1<sup>er</sup> avril 2010
5. Présenter soi-même son rapport au congrès de Marrakech
6. Rédiger son rapport selon le schéma de travail élaboré par le coordonnateur international du thème
7. Être inscrit au Tableau de l'Ordre

## INDEMNITÉ

Une indemnité de 3 000 \$ est accordée pour la rédaction d'un rapport pour chaque thème retenu par le Comité exécutif. De plus, chaque rapporteur aura droit à un montant de 3 500 \$ afin d'acquitter ses frais d'inscription, de transport et d'hébergement.

Faire parvenir votre candidature et tout document pertinent à :

Antonin Fortin, personne-ressource  
Chambre des notaires du Québec  
600-1801, avenue McGill College  
Montréal (Québec) H3A 0A7

antonin.fortin@cdnq.org ●



**PORTRAIT**

# Conseillère juridique principale chez Petro-Canada Au service de son client!

par Marie-Hélène Nadeau

**«Tout peut s'obtenir avec un sourire». Voilà l'expression qui a permis à Diane Leblanc, après avoir pratiqué trois ans comme avocate en litige, de réaliser que le notariat était peut-être la meilleure voie pour réussir sa carrière et entretenir sa passion pour le droit.**

Au début des années 80, la jeune diplômée de l'école du Barreau est embauchée par un important cabinet d'avocats du Centre-ville de Montréal afin d'y effectuer son stage. Elle pratique ensuite pendant trois ans au sein de ce cabinet, dans le domaine du litige, sans réellement ressentir l'engouement auquel elle s'attendait lorsqu'elle était sur les bancs d'école. «Dans le fond, j'étais plus ou moins intéressée par le litige et c'est un peu le hasard qui m'y avait mené. Négociatrice dans l'âme, j'ai réalisé que je préférais l'entente aux conflits», confie-t-elle.

En 1985, Diane Leblanc décide donc de retourner étudier afin d'obtenir son Diplôme de droit notarial à l'Université de Montréal et d'acquérir une expertise en immobilier. Son titre de notaire fraîchement obtenu l'année suivante, elle est embauchée par une grande étude notariale montréalaise pour y développer un pratique généraliste. «En plus de l'immobilier traditionnel et du droit de la personne, j'avais une clientèle corporative en immobilier dont l'entreprise Petro-Canada, une société pétrolière et gazière canadienne», se souvient-elle.

Plus les années passent et plus la notaire réalise qu'elle désire faire autre chose. «J'étais attirée par le milieu corporatif, j'avais le goût de faire partie d'une équipe multidisciplinaire et de prendre part aux décisions», souligne-t-elle. Cependant, à cette époque, la jeune maman ambitieuse a le goût de compléter sa famille avant de réorienter sa carrière. Se sachant en transition, lorsque l'étude notariale où elle travaille se dissout en 1991, soit cinq ans après son embauche, elle décide de travailler à temps partiel dans une autre étude notariale, le temps de se préparer à la réalisation de son objectif. Puisque le hasard fait souvent bien les choses, quelques mois après ce changement, Diane Leblanc apprend... qu'elle est enceinte de son deuxième enfant!

En 1993, la notaire reçoit un coup de téléphone fort opportun. Petro-Canada, son ancien client, lui offre un contrat de travail de six mois dans le domaine de l'immobilier. «À cette époque, il y avait beaucoup de restructurations dans l'entreprise (ouvertures de dépanneurs, plus grandes stations-service, etc.), ce n'est donc pas surprenant que mon contrat se soit renouvelé une année de plus. Après 18 mois à titre contractuel, on m'a embauché de façon permanente comme conseillère juridique», se souvient Diane Leblanc.

«À cette époque, j'étais la seule notaire dans l'entreprise avec trois avocats. Six mois plus tard, il y a eu une réorganisation de la direction et nous sommes passés de quatre à deux juristes. Il ne restait plus que moi et mon supérieur avocat. C'est à ce moment que ma pratique, principalement en immobilier et en environnement, a évolué. J'ai commencé notamment à m'intéresser au droit commercial et réglementaire», explique-t-elle.

En 1998, cinq ans après avoir mis les pieds dans l'entreprise, un autre grand changement survient pour Diane Leblanc. «À la suite de certaines circonstances, je me suis retrouvée la seule conseillère juridique du bureau. Avec l'aide de mon équipe de collaboratrices, j'ai pris en charge le département des Services juridiques pendant presque 11 mois. Par la suite, j'ai embauché une avocate à mon ancien poste pour me donner un coup de main», se rappelle-t-elle.

Voilà donc maintenant plus de dix ans que Diane Leblanc gère le département des Services juridiques de Petro-Canada, desservant les opérations du Québec et des provinces de l'Atlantique. Son équipe compte deux conseillères juridiques (dont elle), une technicienne juridique et deux ajointes. «Une équipe de femmes dans un monde d'hommes», souligne-t-elle avec un grand sourire. Puisque son équipe est de petite taille, des mandats supervisés par la notaire et son équipe sont également accordés à des consultants externes de la région.

Les responsabilités de la notaire Leblanc sont plutôt diversifiées et doivent tenir compte des conséquences tant légales que commerciales d'une situation. À titre de membre de l'équipe de direction, elle participe à la conception et à l'implantation des orientations stratégiques de la compagnie et elle est impliquée dans la gestion des

**«Avec mon parcours et mes deux différentes formations, on peut me considérer un peu comme une notaire hybride»**

risques. Au quotidien, elle représente Petro-Canada dans ses activités de raffinage, de vente et de distribution de produits, tant auprès des organisations administratives qu'auprès des tiers.

En plus de participer à l'élaboration et au suivi des processus et des politiques internes de la société, elle rédige également les formulaires types et les opinions juridiques. C'est aussi la notaire qui, ironiquement, gère les disputes et les litiges de la société. «Avec mon parcours et mes deux différentes formations, on peut me considérer un peu comme une notaire hybride», avoue Diane Leblanc en riant. Finalement, un autre aspect non négligeable de son travail est la formation qu'elle prépare et offre aux employés et aux dirigeants de l'entreprise. Par exemple, elle procure aux employés des formations quant à l'aspect légal en matière de santé et sécurité. «À mon avis, la formation est l'un des meilleurs outils que le conseiller juridique possède pour établir un lien de confiance avec le personnel de l'entreprise. C'est également une bonne occasion de leur souligner et faire comprendre certains paramètres juridiques qu'ils doivent suivre», explique-t-elle.



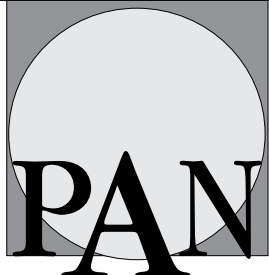
Après avoir pratiqué dans les deux milieux, Diane Leblanc croit qu'il y a une différence significative entre la pratique dans une étude notariale et dans un contentieux d'entreprise. «Au lieu de traiter ponctuellement les dossiers de plusieurs clients, c'est plutôt le long terme qui prime en entreprise et ce, pour un seul et unique client. Je fais maintenant partie du groupe de décisions et je dois prendre les mesures légales nécessaires pour faire évoluer les idées commerciales de la compagnie», souligne-t-elle. «D'ailleurs, c'est toujours un défi d'amener le client à considérer le conseiller juridique comme un atout dans les prises de décision et non pas comme un mal nécessaire qu'il faut rencontrer lorsque plus rien ne va. Un lien de confiance doit s'établir et se maintenir», affirme la notaire avec conviction.

Diane Leblanc est persuadée que les notaires peuvent apporter beaucoup au sein d'une entreprise. «Le notaire est un bon médiateur et sa personnalité lui est utile pour entretenir des relations à long terme. Il possède également les aptitudes pour s'ajuster à son client et l'amener à bien comprendre. Par exemple, je suis entourée d'ingénieurs qui veulent tout comprendre dans les moindres détails et je me suis adaptée à cette réalité», relate-t-elle.

Finalement, la notaire Leblanc se considère choyée de travailler pour l'entreprise Petro-Canada. «Je considère que j'ai une équipe hors pair, les employés se complètent et cela se reflète par la qualité des services juridiques que nous fournissons. De plus, l'entreprise est un bon citoyen corporatif et cela me rejoint beaucoup». Bref, on peut en conclure qu'après avoir parcouru différentes routes, Diane Leblanc a finalement trouvé sa voie chez Petro-Canada! ●



**Le** **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



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

## PLANIFICATION FINANCIÈRE

# Le REA est mort, vive le REA II

Le Régime d'épargne-actions du Québec (REAQ) qui a été instauré en 1979 a connu ses heures de gloire puis il a été remplacé en 2005 par le Régime Actions-croissance PME (ACCRO PME), lequel n'a jamais vraiment réussi à intéresser l'investisseur québécois. Ce n'est donc pas sans raison que le gouvernement québécois a décidé, dans la conjoncture économique difficile pour le financement des petites sociétés, de revitaliser le régime et c'est ainsi qu'est né le REA II.



par Denis Lapointe, FICVM (Fellow), planificateur financier

### STATUT FISCAL

Il s'agit d'un régime d'aide à la capitalisation de petites sociétés québécoises qui permet à l'investisseur-actionnaire de déduire dans le calcul de son revenu imposable au niveau provincial le coût de son investissement.

### PLACEMENTS ADMISSIBLES

L'investisseur peut tirer profit du régime de deux manières :

- > il peut d'abord se porter acquéreur d'actions admissibles. Il s'agit essentiellement d'actions ordinaires à plein droit de vote, non rachetables et sans revenu fixe, acquises lors d'une émission publique;
- > il peut également souscrire l'acquisition de parts d'un fonds commun de placement qui investit dans des actions admissibles;

### SOCIÉTÉS ADMISSIBLES

Les sociétés émettrices admissibles doivent respecter les conditions suivantes :

- > il s'agit de sociétés canadiennes dont l'actif est inférieur à 200 millions de dollars;
- > la direction générale des sociétés doit s'exercer au Québec;
- > plus de la moitié des salaires versés doivent l'être à des employés d'un établissement situé au Québec;
- > tout au long des douze mois précédant l'émission d'actions les sociétés ont exploité une entreprise et ont eu au moins cinq employés à plein temps qui ne sont pas des initiés ou des personnes qui leur sont liées;

> un maximum de 50 % de la valeur de leurs biens est constitué de placements, autres que des placements admissibles (p. ex. : actions de filiales).

### DÉDUCTIONS FISCALES

Les particuliers résidant au Québec le 31 décembre d'une année peuvent déduire la totalité (100 %) du coût des actions ou titres admissibles acquis au cours de l'année et inclus dans un REA II au plus tard le 31 janvier de l'année suivante.

La déduction est toutefois limitée à 10 % du revenu total du contribuable.

### À NOTER

La déduction est de 150 % du coût rajusté des actions ou titres admissibles lorsque leur acquisition a été réalisée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

La déduction fiscale accordée ne réduit pas le prix de base rajusté (PBR) des actions ou titres acquis.

### PÉRIODE DE DÉTENTION OBLIGATOIRE

Les investisseurs doivent maintenir dans leur compte REA II pour une période d'au moins deux ans des actions ou titres admissibles ou des actions valides pour un coût rajusté équivalant au montant de l'investissement initial.

Il n'est cependant pas nécessaire de conserver les mêmes actions ou titres que ceux acquis à l'origine. Il suffit de détenir des actions valides ou d'autres titres admissibles à l'expiration du délai de deux ans pour un coût de base rajusté équivalent.

On entend par actions valides des actions de remplacement qui peuvent être acquises sur le marché secondaire et qui figurent sur une liste publiée dans le bulletin hebdomadaire de l'Autorité des marchés financiers disponible sur son site Internet. Tout remplacement d'actions ou de titres admissibles doit par ailleurs être exécuté dans les trois mois de la disposition des valeurs ou titres remplacés.

### À NOTER

Le REA II qui remplace l'ancien Régime Actions-croissance PME doit prendre fin le 31 décembre 2014.

Comme les marchés boursiers semblent vouloir se redresser, il y a fort à parier que nous verrons bientôt apparaître des émissions publiques en vertu du nouveau régime et on peut anticiper qu'elles seront fort populaires auprès des investisseurs québécois. ●



*L'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<sup>e</sup> Denis Marsolais

**DIRECTEUR GÉNÉRAL** - M. Christian Tremblay

**MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORDRE :**

**Abitibi** - M<sup>e</sup> André Gilbert

**Bas St-Laurent-Gaspésie** - M<sup>e</sup> Gilles Tremblay

**Beauce** - M<sup>e</sup> Manon Tousignant

**Beauharnois-Iberville** - M<sup>e</sup> Gilles Marois

**Bedford-St-Hyacinthe** - M<sup>e</sup> Louise-Marie Lemieux

**Hull** - M<sup>e</sup> Anne Philippe

**Joliette** - M<sup>e</sup> Louise Archambault

**Laval** - M<sup>e</sup> Yvan Barabé

**Longueuil** - M<sup>e</sup> François Bibeau

**Montréal** - M<sup>e</sup> Sophie Ducharme, M<sup>e</sup> Francine Pager,

M<sup>e</sup> Maurice Piette et M<sup>e</sup> Michel Turcot

**Québec** - M<sup>e</sup> Michel Y. Gaudreau, M<sup>e</sup> François Frenette

**Richelieu-Drummond** - M<sup>e</sup> Michel Giguère

**Saguenay-Lac-Saint-Jean-Côte-Nord** - M<sup>e</sup> Jean Girard

**Saint-François** - M<sup>e</sup> Maurice Paré

**Terrebonne** - M<sup>e</sup> François Lefebvre

**Trois-Rivières** - M<sup>e</sup> Renée Leboeuf

**ADMINISTRATEURS EXTERNES** - M. Jean-Paul Morin,

M. Daniel Pinard, M<sup>me</sup> Marie-Claude Beaulieu, M<sup>me</sup> Hélène Turgeon

[www.cdnq.org](http://www.cdnq.org)

[antonin.fortin@cdnq.org](mailto:antonin.fortin@cdnq.org)

Les opinions émises dans les textes n'engagent que la responsabilité des auteurs.

Le fait pour un annonceur de présenter ses produits dans *L'Entracte* ne signifie pas nécessairement que ces produits sont endossés par la Chambre des notaires du Québec.

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

**DROIT DES AFFAIRES**

# Les choix à faire dans un contrat international

## L'intérêt des Principes d'UNIDROIT



par Michel Perreault, LL.M.,  
notaire

Nous poursuivons l'exploration des Principes d'UNIDROIT que nous avons débutée au précédent article alors que nous avons identifié les champs d'application de cet instrument. Il est important de rappeler que bien qu'il ait une vocation spécifiquement destinée aux contrats du commerce international, cet instrument peut présenter un intérêt certain pour le juriste qui recherche des alternatives juridiques à des contextes commerciaux que vit sa propre clientèle dans le cadre de l'application de notre droit civil. Plusieurs éléments contenus dans les Principes répondront aux besoins de tous les commerçants québécois ou autres car le commerce n'a pas de frontière.

Dans le précédent article, nous avons indiqué que notre étude porterait surtout sur deux aspects particulièrement intéressants pour le notaire québécois : d'une part, l'évidence d'une orientation propre à des situations commerciales et, d'autre part, les distinctions qui lui donnent un caractère unique que ne reconnaît pas notre droit civil québécois et qui constituent une limitation à leur adaptabilité au droit québécois.

Nous nous sommes déjà arrêtés sur l'évidence d'une orientation commerciale spécifique dans la rédaction de plusieurs dispositions des Principes. Cette orientation peut servir d'exemple à la rédaction de nos actes afin de les rendre mieux à même de répondre aux besoins du commerce. Rappelons, à cet égard, que constitue une transaction internationale, au sens du droit international privé, le fait pour un commerçant québécois d'acheter un bien d'un commerçant non québécois, qu'il soit ontarien ou européen. De telles transactions ont régulièrement cours chez nos commerçants mais les transactions entre commerçants québécois ne sont pas différentes au point où il serait impossible de songer à leur donner un caractère propre. Le nombre de ces transactions justifie qu'on rédige des conventions qui répondent au besoin de ces commerçants tout en tenant compte d'un encadrement juridique adéquat, c'est-à-dire où la sécurité juridique est convenablement assurée.

Les Principes d'UNIDROIT sont assurément une excellente source d'inspiration pour les notaires québécois qui oeuvrent auprès d'une clientèle commerciale. Cependant, il faut admettre que les Principes vont plus loin que ce que permet le droit québécois.

Il faut faire un bref retour en arrière et se rappeler, comme nous l'indiquions dans le précédent article, que l'article 1.4 des Principes prévoit spécifiquement que les Principes ne limitent pas l'application des règles impératives d'origine nationale, notamment.

Nous nous attarderons donc à certaines de ces limites que le droit québécois impose à l'application de certaines dispositions des Principes d'UNIDROIT. Nous traiterons de quatre aspects : l'absence du prix de vente dans un contrat de vente, la lésion, la révision du contrat et la modification des délais de prescription par les parties.

### LE PRIX DE VENTE

Le paragraphe 1 de l'article 5.1.7 des Principes prévoit que :

Lorsque le contrat ne fixe pas de prix ou ne prévoit pas le moyen de le déterminer, les parties sont réputées, sauf indication contraire, s'être référées au prix habituellement pratiqué lors de la conclusion du contrat, dans la branche commerciale considérée, pour les mêmes prestations effectuées dans des circonstances comparables ou, à défaut d'un tel prix, à un prix raisonnable.

La raison d'être de telles dispositions est justifiée par le fait que certaines transactions internationales présentent un caractère unique où il existe peu de circonstances comparables. On donne comme exemple, A qui reçoit instruction de B de livrer un colis en Antarctique, sans préciser le prix<sup>1</sup>. Il n'est évidemment pas possible de comparer une livraison de Montréal à New-York et une livraison de Montréal en Antarctique. Dans un tel cas, on s'attend à ce que le livreur fixe un « prix raisonnable ». Cet exemple traite d'un contrat de service mais la même disposition s'appliquerait dans le cas de vente de marchandises<sup>2</sup>, de même que dans le cas de vente immobilière commerciale.

Au Québec, pour qu'un contrat soit considéré comme une vente, il faut qu'il y ait indication d'un prix ou de la manière de le calculer<sup>3</sup>. Il s'ensuit qu'en l'absence de telles indications, le contrat ne sera pas un contrat de vente. Il n'y aura pas, à la face même du contrat, de transfert de propriété et l'acquéreur ne pourra, entre autres, bénéficier des garanties légales du vendeur prévues aux articles 1723 et suivants C.c.Q. Tel contrat sera considéré comme un contrat innommé ne pouvant offrir aux parties que les droits et obligations qu'il contient sans toutefois pouvoir les associer à une vente. On n'est guère avancé par un tel contrat.

À première vue, pour le notaire, le fait, comme le prévoient les Principes, de permettre la survie du contrat de vente peut paraître plus exotique que pratique. En effet, rares sont les transactions immobilières où le prix n'est pas fixé; il s'agit généralement de l'élément central de la négociation. Il semble toutefois, d'après Pierre-Gabriel Jobin, qu'en matière mobilière, là où le commerce est plus actif, une disposition similaire aurait, même au Québec, une importance plus marquée<sup>4</sup> en ce qu'elle refléterait un besoin réel.

Nous allons examiner deux éléments qui sont du domaine de ce que Paul-A. Crépeau appelle « la justice contractuelle »<sup>5</sup> : la lésion et le *hardship*. Les Principes proposent des mécanismes visant

le rétablissement d'une certaine justice contractuelle dans des situations précises que le *Code civil du Québec* n'accepte pas.

### LA LÉSION

Le *Code civil du Québec*, malgré de longues et, semble-t-il, douloureuses tergiversations<sup>6</sup>, n'a retenu, en matière de lésion comme motif de vice de consentement non prévu par la loi, que celle des mineurs et des majeurs protégés<sup>7</sup>. Cette position du législateur québécois a été critiquée par certains auteurs, considérée comme une avancée par d'autres.

Quoi qu'il en soit, toujours dans un esprit de rétablir la justice contractuelle, les Principes d'UNIDROIT ont choisi d'aller plus loin. En effet, l'article 3.10 prévoit que :

- 1) La nullité du contrat ou de l'une de ses clauses pour cause de lésion peut être invoquée par une partie lorsqu'au moment de sa conclusion, le contrat ou la clause accorde injustement un avantage excessif à l'autre partie. On doit, notamment, prendre en considération :
  - a) le fait que l'autre partie a profité d'une manière déloyale de l'état de dépendance, de la détresse économique, de l'urgence des besoins, de l'imprévoyance, de l'ignorance, de l'inexpérience ou de l'inaptitude à la négociation de la première; et
  - b) la nature et le but du contrat.
- 2) Le tribunal peut, à la demande de la partie lésée, adapter le contrat ou la clause afin de le rendre conforme aux exigences de la bonne foi en matière commerciale.
- 3) Le tribunal peut également adapter le contrat ou la clause à la demande de la partie ayant reçu une notification d'annulation pourvu que l'expéditeur de la notification en soit informé sans tarder et qu'il n'ait pas agi raisonnablement en conséquence. Les dispositions du paragraphe 2 de l'article 3.13 sont alors applicables.

Plusieurs éléments méritent commentaires. D'abord, l'avantage excessif dont il est question ici est « la forte inégalité entre les obligations des parties qui donne à une partie un avantage excessif injustifié »<sup>8</sup>. Il faut donc plus qu'une disproportion importante, il faut que cette disproportion « choque la conscience d'une personne raisonnable »<sup>9</sup>. Plusieurs éléments seront pris en compte dans l'évaluation de l'avantage excessif, notamment, le but et la nature du contrat, le pouvoir de négociation des parties et les règles

de conduite dans le commerce considéré. D'autre part, il faut se reporter au moment de la conclusion du contrat pour évaluer l'avantage excessif.

Finalement, le tribunal appelé à se prononcer sur le contrat ou la clause pourra l'annuler ou l'adapter de façon à « le rendre conforme aux exigences de la bonne foi en matière commerciale »<sup>10</sup>. Cette conception du rôle du tribunal diffère de celle que le législateur québécois attribue aux tribunaux. Cette conception vient d'une philosophie législative différente de la théorie des contrats. Au Québec, on a retenu la théorie classique du contrat : l'autonomie de la volonté qui s'exprime par la liberté contractuelle prévue à l'article 1385 C.c.Q. et dont découle la force exécutoire du contrat. Le contrat devient un instrument où les parties ont établi des règles immuables qui doivent être exécutées. Les Principes d'UNIDROIT permettent au tribunal de consacrer la survie du contrat lorsque, dans certains cas définis, les obligations ne peuvent être exécutées de la manière convenue lors de la conclusion.

C'est cette philosophie que permet au tribunal, lorsqu'il y a lésion, d'adapter le contrat lorsque les conditions de la lésion sont présentes.

Cette philosophie est à la source de la création d'un mécanisme équivalent qui est applicable cette fois lorsqu'il y a *hardship*. Une partie peut alors, dans des circonstances que nous verrons ci-après, demander l'ouverture de renégociations. Nous en traiterons au prochain article. ●

1 Exemple tiré des commentaires de l'article 5.1.7 de la version intégrale des Principes d'UNIDROIT de 2004 de l'Institut d'UNIDROIT : <http://www.unidroit.org/french/principles/contracts/principles2004/integralversionprinciples2004-f.pdf> (6.5.09)

2 Ici, l'application de la Convention de Vienne (vente internationale de marchandises) ne ferait pas de différence puisque son article 55 permet d'agir de même.

3 Articles 1708 et 1373 C.c.Q.

4 Pierre-Gabriel Jobin, *La vente*, 2<sup>e</sup> édition, Éditions Yvon Blais, 2001, Cowansville, p.241 : « Aussi est-il regrettable que, dans la réforme du Code civil, le législateur québécois ait abandonné l'idée de permettre à ces ventes de survivre grâce à l'intention présumée des parties de s'en remettre au prix du marché ou à un prix raisonnable, solution aujourd'hui adoptée dans plusieurs législations ou instruments internationaux. »

5 Paul-A. Crépeau, *Les Principes d'UNIDROIT et le Code civil du Québec : valeurs partagées*, Carswell, Scarborough, 1998, pages 38 et suivantes.

6 Idem, pages 84 et suivantes.

7 Article 1405 C.c.Q.

8 Commentaire des Principes d'UNIDROIT : <http://www.unidroit.org/french/principles/contracts/principles2004/integralversionprinciples2004-f.pdf> (6.5.09)

9 Idem.

10 Idem.

# UN HÉRITAGE À PARTAGER...



**Alphonse Desjardins**

nous a laissé un modèle coopératif prospère...



**Anne Hébert**

...une œuvre littéraire légendaire dont «Kamouraska»...



**Maurice Richard**

...la fierté du hockey.



**Dr Gilles Julien**

Donne présentement l'exemple d'une pédiatrie socialement engagée.

## Des hommes et des femmes ont marqué l'histoire du Québec et leurs réalisations font maintenant partie de notre patrimoine.

Aujourd'hui, beaucoup de nos concitoyens sont engagés à contribuer significativement au mieux-être de la collectivité. D'autres souhaitent poser un geste dont les bienfaits auront des répercussions sur les générations futures.

Que cela soit par un don testamentaire, un don de police d'assurance vie, un don de biens mobiliers ou immobiliers, une rente viagère ou une fiducie de bienfaisance, les dons reflètent la vision et l'engagement de vos clients dans la société d'aujourd'hui et de demain.

Plusieurs règles fiscales et juridiques sont à prendre en considération, et vos clients ont besoin de votre expertise et de votre soutien. Vous jouez un rôle essentiel et bénéfique en aidant votre clientèle à planifier leur générosité.

UN HÉRITAGE À PARTAGER<sup>MD</sup> Québec regroupe 163 organismes de bienfaisance dont les programmes répondent aux besoins les plus fondamentaux de notre société.



Un programme de la  
**CAGP • ACPDP**<sup>TM</sup>  
CANADIAN ASSOCIATION OF GIFT PLANNERS  
ASSOCIATION CANADIENNE DES PROFESSIONNELS EN DONNS PLANIFIÉS



Chambre  
des notaires  
du Québec



Chambre de la  
Sécurité Financière



Comptables  
agréés  
du Québec

Pour en savoir plus, consultez notre site internet  
[www.unheritage.org](http://www.unheritage.org)  
ou contactez-nous au 1 888 304 8834.

## PROTECTION DU PUBLIC



par **Chantal Côté**, notaire,  
responsable de projets spéciaux et  
des communications

## Un audit informatique sans faille pour l'étude de Robert Blais et de Pierre Chartrand!

Depuis novembre 2008, un expert en sécurité informatique, désigné par le Comité d'inspection professionnelle, accompagne l'inspecteur pour effectuer un audit de sécurité dans les études notariales. Par ces audits de sécurité, on vise à sensibiliser la direction et les utilisateurs aux risques potentiels auxquels ils font face.

### UNE ÉTUDE NOTARIALE QUI SE DÉMARQUE

Une analyse commandée par Symantec confirme que les petites et moyennes entreprises, à l'échelle mondiale comme au Québec, n'accordent pas toute l'importance nécessaire à la sécurité informatique. Il en est tout autrement pour l'étude des notaires Robert Blais et de Pierre Chartrand, deux études distinctes qui partagent le même espace à Sainte-Thérèse, pour qui la sécurité de l'information est perçue comme un élément stratégique de l'entreprise. Cette préoccupation leur a d'ailleurs valu un rapport d'audit de sécurité sans faille, le seul rapport sans brèche émis jusqu'à maintenant!

### LA CLÉ : SENSIBILISATION ET ÉDUCATION

Depuis 1997, le notaire Blais travaille en étroite collaboration avec un informaticien qui a conçu l'architecture informatique de l'étude. La sensibilisation et l'éducation sont les prémisses sur lesquelles l'informaticien s'est toujours appuyé avant tout déploiement informatique. «Il sollicite notre implication et ne procède à aucune intervention sans que nous ayons saisi l'objet des changements», affirme Robert Blais. Pour ce dernier, il est essentiel que les notaires de l'étude connaissent la nature de chacune des interventions effectuées sur leur système. Ainsi, c'est le notaire Blais qui autorise les mises à jour des applications et si un mot de passe doit être changé, les employés savent qu'ils doivent l'aviser. Aujourd'hui, les notaires sont convaincus que les utilisateurs des équipements de l'étude doivent s'approprier les outils informatiques et être en mesure de comprendre ce qu'ils font. Ainsi, les ressources de l'étude sont sensibilisées à la sécurité des actifs informationnels et aucun d'entre eux ne permettrait à un fournisseur de se brancher sur le réseau à distance.

### LA MOTIVATION : CONTRÔLE ET PROTECTION DES DONNÉES

«La valeur de notre étude est attribuable à nos données. Ainsi, il est primordial que nous ayons plein contrôle sur celles-ci», déclare Robert Blais. «Il est impensable que nos données soient conservées chez un fournisseur externe», nous

confie-t-il. Pour l'étude Blais et Chartrand, ne pas avoir son serveur dans une voûte c'est comme laisser traîner ses minutes. Conséquemment, aucune donnée n'est conservée sur les postes de travail. Toutes les données sont stockées sur un serveur entreposé dans la voûte. De plus, un ordinateur portable de travail avec les applications et configurations à jour est également disposé dans la voûte tous les soirs. L'accessibilité à celui-ci leur a d'ailleurs évité beaucoup d'ennui lors d'un vol de tous les postes de travail. «Avec la disponibilité de l'ordinateur portable, nous avons été en mesure d'être opérationnels rapidement», souligne-t-il.

L'étude de Robert Blais et Pierre Chartrand a notamment déployé les mesures de sécurité suivantes :

- > Sauvegarde des données sur deux disques durs externes en rotation
- > Protocole d'intervention avec les fournisseurs externes qui empêche tout fournisseur de se brancher à distance pour prendre possession du poste de travail
- > Protection des postes et des serveurs par mots de passe
- > Destruction sécuritaire des données à l'aide d'un programme qui supprime définitivement les données sur le disque dur.

### LES AVANTAGES : EFFICACITÉ ET AUTONOMIE

Robert Blais conclut en affirmant que «l'infrastructure mise en place facilite le suivi des dossiers et l'échange avec les ressources de l'étude, et ce, où que nous soyons. Nous pouvons travailler de la maison à l'aide d'un réseau privé virtuel (VPN) qui nous permet d'avoir accès à nos dossiers, comme si nous étions au bureau, et publier à distance à l'aide de notre signature numérique. Bref, l'informatisation de l'étude nous permet d'être plus efficaces et la maîtrise de la gouvernance de la sécurité de l'information nous rend autonomes. Certes, il est avant tout nécessaire de développer une conscientisation au sein de l'étude et il est souhaitable de répartir les responsabilités pour éviter que la sécurité ne repose que sur une seule personne, votre informaticien!» ●

## PROTECTION DU PUBLIC

# Encore le fameux article 1023 du Code civil!

par Nelson Tessier, inspecteur

**Il y a des thèmes qui ont la couenne dure et qui reviennent régulièrement, et celui de la pertinence de publier un avis d'adresse pour les indivisaires n'y échappe pas. Faut-il le faire obligatoirement? Les parties peuvent-elles limiter le mandat du notaire, en ce sens qu'elles ne requièrent pas cette publication, le dégageant alors de la responsabilité des conséquences qui peuvent en résulter?**

Nous ne prétendons pas clore le débat sur ce sujet, mais plutôt amener une réflexion qui suscitera une approche des plus prudentes.

Le principe de base qui veut que *le législateur n'est jamais sensé parler pour ne rien dire* devrait nous interpeller. D'abord, où est consignée la règle de cet article au *Code civil du Québec*? Au Livre Quatrième qui s'applique aux biens, au Titre Troisième qui vise les modalités de la propriété et non pas au Livre Neuvième, Titre Troisième, qui vise les règles de la publicité, et particulièrement, à l'article 3022, de l'inscription des adresses.

C'est donc dire que cet article s'applique à une situation très différente de celle visée par un avis d'adresse déposé au bénéfice de créanciers et qui auront le privilège d'être avisés de tout événement touchant leurs droits par l'officier de la publicité. La présence ou l'absence de publication de cet avis d'adresse, en vertu de l'article 1023 C.c.Q. *conserve* ou *fait perdre* un droit, celui de pouvoir opposer à un créancier le droit de retrait (aux conditions prévues au premier paragraphe), le droit de faire vendre ou prendre la part de l'indivisaire contre lequel il exerce un recours en paiement d'une obligation. Et c'est justement cet aspect qu'il faut considérer, les conditions, soit en payant la somme due et les frais, et rien d'autre pour désintéresser et faire déguerpir ledit créancier; l'absence d'avis d'adresse n'empêche pas le recours de subrogation, mais à des conditions beaucoup plus onéreuses, et l'impossibilité de le faire pourrait amener à une vente en justice qui pourrait entraîner une perte importante pour l'autre indivisaire.

Une limitation de mandat, comportant un dégageant de responsabilité? La jurisprudence est claire : il faut que ce soit l'exception, et non pas la règle, et pour des raisons très particulières. Qu'est-ce qu'il y a d'autre que le paiement des frais et honoraires qui justifie la nature exceptionnelle?

Un texte établit une règle afin de protéger les droits des propriétaires indivis, et cet article fait exception à la subrogation légale, empêchant un indivisaire de désintéresser un créancier et le faire déguerpir, en lui payant seulement ce qui lui est dû et ses frais.

Un tribunal retiendrait-il la limitation de mandat? Considérerait-il que *c'est en toute connaissance de cause* que le client a signé cette limitation de mandat? Le client était-il un initié et habitué à des transactions immobilières? Les conséquences prévisibles lui ont-elles clairement été dévoilées? Les circonstances étaient-elles exceptionnelles?

La limitation de mandat a-t-elle été suggérée par le client ou le notaire? Le notaire a-t-il procédé de la sorte afin de conserver le dossier, privilégiant ainsi son intérêt personnel à celui du client? N'y a-t-il pas là conflit d'intérêts?

Le client se souviendra-t-il seulement des explications données par le notaire et même de la signature d'une limitation de mandat? S'il s'en souvient, a-t-il avantage à le dire? S'il l'avoue, devant le tribunal, ne pourrait-il pas dire qu'étant un profane en la matière, il s'est fié complètement au notaire qui lui, étant le spécialiste, devait savoir ce qui devait et pouvait être fait? L'assurance responsabilité du notaire couvrirait-elle ces cas, s'il est manifeste que ce n'est que pour conserver le dossier que l'on n'a pas respecté les dispositions de 1023 C.c.Q.?

D'autres causes comme l'affaire *Gauthier*, l'affaire *Dorion* et l'affaire *Vachon* semblaient a priori n'avoir aucune relation avec la responsabilité du notaire; pourtant les tribunaux y ont trouvé motifs à responsabilité! Alors si un texte prévoit une procédure à effectuer, ne sera-t-il pas facile de retenir la responsabilité du notaire?

Enfin, qu'a à voir le coût des publications des actes soumis à la publicité par rapport à la sécurité des transactions? A ce compte-là, il aurait fallu cesser de publier les autres actes, car tous les frais ont augmenté. Comment justifier que certains notaires déposaient des avis d'adresse lorsqu'il n'y avait aucuns frais pour ce faire, et ont cessé dès que des frais de publicité sont apparus? Le droit a-t-il été modifié par l'ajout de frais pour ce faire?

Le contexte économique présent nous incite à la plus grande prudence, et peut-être verrons-nous, dans un avenir rapproché les tribunaux se pencher de façon pointue sur une application rigoureuse de la règle, avec les conséquences que nous pouvons imaginer. Alors... ●

### Déclaration de transmission

L'on retrouve assez fréquemment dans les déclarations de transmission le libellé suivant, tiré du formulaire, soit : *«le legs ci-haut mentionné est fait sous stipulation d'insaisissabilité, conformément aux dispositions de l'article 2649 du Code civil du Québec»*.

Toutefois, il ne faut pas oublier que toute stipulation, pour être opposable aux tiers, doit être publiée; alors comment peut-on prétendre que les règles de la publication sont respectées si le texte intégral de la stipulation n'est pas intégré à la déclaration de transmission?

De plus, les dispositions de l'article 2649 C.c.Q. imposent qu'un terme soit fixé et qu'un intérêt soit indiqué; comment alors pourrait-on opposer l'insaisissabilité, ou la contester si le texte n'est pas disponible? Que l'on ait en main copie du testament qui la relate ne changera rien à la situation, car le testament n'est pas publiable et la clause ne l'est pas non plus.

En outre comment peut-on prétendre, pour toute clause d'insaisissabilité incluse dans un testament antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 1994 que la stipulation a été faite conformément à 2649 C.c.Q.? Il y a anachronisme évident!

Quant à ceux reçus à compter de janvier 1994, comme la loi ne précise pas ce que signifie *nature temporaire et intérêt sérieux et légitime*, comment prétendre que la rédaction de la clause rencontre les prescriptions de la loi et reflète l'intention du législateur?

Que faire alors? Tout simplement reproduire intégralement la stipulation d'insaisissabilité, telle qu'elle apparaît au testament, sans faire référence à l'article 2649 C.c.Q., car le libellé proposé laisse à penser que la clause est rédigée conformément aux dispositions de la loi et que sa teneur est conforme à la loi. Seul un juge est maître dans son appréciation. ●

## COURS ACCRÉDITÉS PAR LA CHAMBRE DES NOTAIRES

Formateur :

**Me Gérard Guay, notaire**

Conférencier et rédacteur pour la Chambre des notaires

Chargé de cours à l'Université de Montréal

**ENFIN DE RETOUR!  
LA MEILLEURE  
FORMATION PRATIQUE  
SUR LES SUCCESSIONS.**

**Successions: Aspects pratiques**

**Prochaines formations :**

**Montréal / 2 septembre  
Carleton-sur-Mer / 11 septembre  
Montréal / 7 octobre**

**Toutes nos formations incluent un  
cartable contenant de nombreux  
modèles et documents.**

**Une attestation de 6 heures de  
formation vous sera remise.**

**DE NOMBREUX NOTAIRES ONT  
DÉJÀ SUIVI CES FORMATIONS  
AVEC SATISFACTION!**

**Pour recevoir le formulaire  
d'inscription contactez-nous:  
par téléphone au 819-478-3911  
ou par courriel à : msamson@monmail.ca**



**ACADÉMIE  
JURISPRATIQUE**

## INFORMATION JURIDIQUE

# Commentaire sur la décision *Fabi c. Pilon*

## Le certificat de localisation et le devoir de conseil du notaire

par Jean Lambert, notaire\*

L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour du Québec doit décider de la responsabilité professionnelle d'un notaire dans le cadre d'une transaction immobilière.

### INTRODUCTION

Dans *Fabi c. Pilon*<sup>1</sup>, la responsabilité professionnelle du notaire est recherchée par Fabi et Desrochers, les acheteurs du terrain. Ces derniers lui reprochent trois fautes professionnelles, lesquelles leur auraient causé divers préjudices. Ces fautes alléguées sont les suivantes :

- 1- une recherche de titre inadéquate ;
- 2- le défaut d'exiger le certificat de localisation avant la vente ; et
- 3- un manquement au devoir de conseil.

Les dommages réclamés comprennent la perte subie en raison de la différence entre le prix payé et la valeur marchande établie par l'évaluateur des acheteurs, les divers honoraires pour services professionnels, les intérêts payés au créancier hypothécaire ainsi que les coûts du remplissage du terrain et ceux de l'installation de la fosse septique. Les dommages visent également à compenser les préjudices psychologiques ainsi que les troubles et inconvénients.

Pour le tribunal, il lui faut d'abord être convaincu que le notaire a été fautif. Il doit ensuite constater le lien de causalité entre la faute et le préjudice subi et, finalement, apprécier le quantum des dommages. Voyons maintenant les faits de l'affaire.

### I- LES FAITS

Le titre de propriété du vendeur résulte d'une donation de la personne qui est demeurée propriétaire du lot voisin. Pendant des années, le vendeur a entretenu ce terrain en le croyant sien, et ce, sans que le véritable propriétaire lui en ait fait quelque grief.

C'est donc en toute bonne foi, ce que reconnaît d'ailleurs le tribunal, que l'offre d'achat et la vente subséquente du terrain n'aient pas porté juridiquement sur l'immeuble visité où se trouvaient une « cabane » et des quais, mais plutôt sur le lot objet de la donation. Or, ce lot est moins intéressant, puisqu'il est bordé en majeure partie par un marécage. C'est en effectuant des travaux sur le

terrain qui a fait l'objet des visites préalables à la vente que les acheteurs ont été avisés qu'ils s'étaient installés sur le terrain voisin de celui qui correspond à leur titre d'acquisition.

Tous conviennent qu'un certificat de localisation obtenu en temps utile aurait permis de découvrir cette erreur. Cependant, devant le refus obstiné du vendeur de fournir un tel certificat, alors qu'il s'y était pourtant engagé dans l'offre d'achat, et l'ampleur de ses difficultés financières, il semble que l'un des acheteurs, Fabi, ait pressé le notaire de conclure la vente. Le tribunal note que le vendeur avait notamment omis de se présenter à deux rendez-vous antérieurs chez le notaire.

Dans cette affaire, Desrochers, une acheteuse inexpérimentée, s'est fiée entièrement à son beau-père Fabi qui, lui, a effectué plusieurs transactions immobilières dans sa vie. Il importe également de noter que les acheteurs s'étaient eux-mêmes engagés envers la caisse populaire à lui fournir un certificat de localisation, ce qui n'a pas été fait.

Le vendeur a fait faillite deux mois après la signature de l'acte de vente.

### II- LA DÉCISION

#### A. S'agit-il d'un faux ?

Le tribunal se questionne d'abord sur la validité de l'acte de vente notarié. S'agit-il d'un faux ?

Il répond par la négative, puisque l'acte correspond aux instructions reçues des acheteurs et de leur créancier hypothécaire. De plus, le terrain identifié à l'acte de vente appartenait bien en titre au vendeur.

Pour qu'un acte notarié soit déclaré faux, l'erreur doit émaner du notaire. Ce dernier doit avoir commis une erreur dans sa mission de constater les faits par rapport aux instructions reçues, et dans sa mission de les inscrire dans l'acte. Or, ici, l'erreur provient des parties, et non du notaire.

#### B. L'obligation d'examiner les titres : le notaire a-t-il été fautif ?

Rapidement, le tribunal en vient à la conclusion que le notaire n'a commis aucune faute à l'égard de sa mission professionnelle de procéder à l'étude de la chaîne des titres. Ce dernier a correctement conclu de sa recherche que le vendeur était bien le propriétaire du terrain, celui-ci étant libre de toute charge. Le terrain pouvait donc être vendu sans problème.

#### C. La pertinence du certificat de localisation : manquement au devoir de conseil du notaire ?

Le tribunal consulte les auteurs Baudouin et Deslauriers<sup>2</sup> et Paul-Yvan Marquis<sup>3</sup> afin d'établir les paramètres de la responsabilité professionnelle du notaire. Comme tout autre professionnel, le notaire est tenu à une obligation de moyens. Son standard de compétence doit être celui d'un notaire raisonnablement prudent et diligent. En l'espèce, s'agissant d'un terrain « subdivisé », l'immeuble à vendre pouvait être bien identifié à l'acte de vente par son seul numéro cadastral.

C'est plutôt sur le devoir de conseil du notaire que le tribunal s'attarde. En se référant aux auteurs précités, il considère que ce dernier, qui a reconnu que l'existence d'un certificat de localisation lui aurait permis de déceler l'erreur, se devait d'informer les acheteurs de l'utilité d'un certificat de localisation et des conséquences prévisibles que pourrait causer l'absence d'un tel document. Le tribunal se réfère ensuite aux propos tenus par M<sup>e</sup> Pierre Duchaine<sup>4</sup> lors des Cours de perfectionnement du notariat. Ce dernier affirme que, sauf dispense expresse, il revient au praticien prudent et diligent d'obtenir, lors de toute transaction immobilière, la production d'un certificat de localisation actualisé. Le tribunal estime en l'espèce que le notaire a manqué à son devoir de conseil en n'expliquant pas clairement aux acheteurs les risques et les conséquences de ne pas obtenir un certificat de localisation avant de procéder à la vente.



Il y a donc eu faute du notaire instrumentant pour manquement à son devoir de conseil, particulièrement envers Desrochers, acheteuse inexpérimentée.

#### Responsabilité partagée

Le tribunal s'empresse toutefois d'établir un partage égal de cette responsabilité entre le notaire et les acheteurs. Desrochers s'est fiée entièrement à son beau-père Fabi. Quant à ce dernier, c'est une personne avisée en cette matière et qui, au surplus, a fait pression pour que l'acte de vente soit signé rapidement, même après que le notaire l'eut informé du refus obstiné du vendeur de fournir un certificat de localisation.

Le tribunal pose la question suivante, sans toutefois y répondre : Pourquoi était-on si pressé de conclure cette vente de terrain ? « La preuve ne le dit pas »<sup>5</sup>.

#### D. La causalité et l'absence de dommage réel

En théorie, l'erreur constatée quant à l'objet de la vente aurait pu donner ouverture à une demande d'annulation de la vente en vertu des articles 1401 et 1407 C.c.Q. [Code civil du Québec L.Q. 1991, c. 64]. Toutefois, les acheteurs ont conclu que la faillite du vendeur a écarté cette possibilité. Cependant, au lieu de mettre l'immeuble en vente et de minimiser leur perte comme leur en fait obligation l'article 1479 C.c.Q. [Code civil du Québec L.Q. 1991, c. 64], ils ont décidé d'y injecter de l'argent et de l'améliorer.

La preuve démontre que le montant de l'évaluation municipale pour l'année en cause correspond au prix de vente. La revente aurait pu aisément se faire à un tel prix.

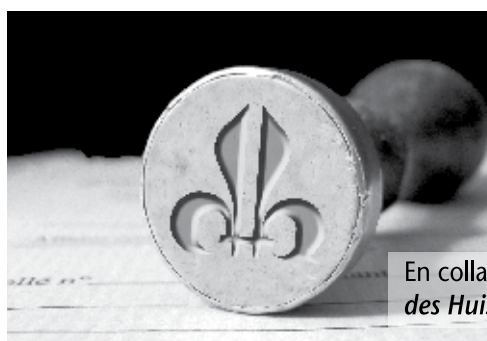
En preuve, les parties ont déposé chacune un rapport confectionné par un évaluateur agréé. Le rapport des acheteurs établit la valeur marchande de l'immeuble à 39 % du prix payé, alors que celui du notaire, plus rigoureux, plus approfondi et mieux rédigé, l'établit à 115 % du

# JOURNÉE MONDIALE DE L'HUISSIER DE JUSTICE

Le 11 juin 2009 - [www.chjq.ca](http://www.chjq.ca)

En collaboration avec l'Union Internationale des Huissiers de Justice et Officiers Judiciaires

 Chambre des huissiers de justice du Québec





## INFORMATION JURIDIQUE

prix payé, sans tenir compte des améliorations apportées par l'acheteur.

En effet, ce terrain bénéficie d'un front au lac et d'une superficie largement excédentaire à la norme municipale. Par ailleurs l'effet « réducteur » causé par la présence d'une partie marécageuse n'a pas été établi.

Bref, le tribunal retient ce qui suit :

- 1- Au moment de la vente, la valeur du terrain était supérieure de plusieurs milliers de dollars au prix payé.
- 2- Ce terrain était facilement revendable à profit.
- 3- Les honoraires de l'arpenteur-géomètre pour la confection du certificat de localisation devaient de toute façon être supportés par les acheteurs, vu leur obligation envers le créancier hypothécaire.
- 4- Les honoraires du notaire et ceux de l'évaluateur des acheteurs doivent être supportés par ces derniers, vu la valeur marchande du terrain acquis, laquelle est supérieure au prix payé.
- 5- En définitive, les acheteurs ont établi n'avoir aucun attachement particulier pour le terrain. Ils n'avaient qu'à le revendre pour ainsi satisfaire à leur obligation de minimiser leur perte.
- 6- Les acheteurs n'ont pas démontré avoir subi des dommages psychologiques.
- 7- Les chefs de réclamations des acheteurs ne peuvent être accueillis, la preuve soumise étant insuffisante.

### III- LE COMMENTAIRE DE L'AUTEUR

Voilà donc un procès qui n'aurait jamais dû avoir lieu. Il relève de l'abc des recours en dommages qu'il doit y avoir au départ un dommage réel et que celui-ci ne doit pas avoir pu être minimisé, voire compensé, par une simple action diligente.

Quand au certificat de localisation et à la responsabilité professionnelle du notaire à cet égard, le jugement commenté confirme l'importance du devoir de conseil du notaire dans une application des plus quotidiennes de la pratique notariale.

Nous nous souvenons qu'il y a 40 ans, au début de notre pratique, le certificat de localisation était un document rarissime. Il fallait déployer beaucoup de talent pour convaincre l'acheteur et le créancier hypothécaire du bien-fondé de ce qui est devenu aujourd'hui une exigence de la plus élémentaire prudence vu l'évolution sophistiquée de la législation et de la réglementation en matière immobilière.

Ce jugement vient rappeler aux notaires la pertinence de ce document et leur devoir de bien informer leurs clients des risques et des conséquences de la non-obtention d'un certificat de localisation actualisé dans toute transaction immobilière.

Dans la présente affaire, le notaire s'en tire assez bien malgré l'engagement de sa responsabilité professionnelle, son erreur ou manquement n'ayant pas causé de dommages, ce qui est une rare occurrence.

Une leçon toutefois à retenir : Lorsque les circonstances d'une transaction immobilière amènent les parties à faire pression, voire à bousculer le notaire instrumentant, afin de le pousser à tourner « les coins ronds » et à agir trop rapidement au détriment de la qualité de son travail professionnel, ce dernier peut être assuré qu'en cas de difficultés ultérieures, il sera inmanquablement la cible de recours judiciaires.

Par ailleurs, nous croyons qu'il règne dans l'esprit de plusieurs une certaine confusion quant à la nature du certificat de localisation. On le requiert parfois indûment. Ainsi, dans la présente affaire, une description technique accompagnée d'un plan d'arpentage était indiquée. Elle aurait permis de déceler l'erreur d'identification cadastrale. Lorsqu'un terrain est vacant, sans aucun ouvrage construit, il n'y a donc rien à « localiser ». Techniquement, un certificat de localisation ne peut alors être confectionné à moins de vouloir localiser les arbres et les végétaux enracinés sur ce terrain.

Récemment, il nous est arrivé de prendre connaissance d'une réglementation municipale qui exige un certificat de localisation pour une bâtisse à construire plutôt qu'un plan d'implantation avec piquetage.

Nos amis les arpenteurs-géomètres ont de toute évidence un travail d'éducation à faire en ce qui concerne le certificat de localisation. Les tribunaux leur en seront reconnaissants, nous en sommes certains.

### CONCLUSION

Le jugement commenté vient rappeler aux notaires l'importance du certificat de localisation et, surtout, leur obligation de bien informer leurs clients des risques et conséquences que peut engendrer l'absence d'un certificat de localisation pertinent.

Le devoir de conseil, dites-vous ? ●

- \* Jean Lambert, notaire, est un associé de l'étude PME - INTER notaires, Lambert, Cloutier, Perron-Oddo de Montréal.
- 1 EYB 2008-151003 (C.Q.) [ Fabi c. Pilon , EYB 2008-151003 ] .
  - 2 Jean-Louis BAUDOUIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile, Volume II - La responsabilité professionnelle*, 7<sup>e</sup> éd., Cowansville, Yvon Blais, 2007, p. 150 à 154, EYB2003RES4 .
  - 3 Paul-Yvan MARQUIS, *La responsabilité civile du notaire*, Collection Traité de droit civil, Cowansville, Yvon Blais, p. 122.
  - 4 Pierre DUCHAINE, « L'examen des titres immobiliers : ce n'est pas la mer à boire ! », dans *Cours de perfectionnement du Notariat, Chambre des notaires du Québec*, 2007, EYB2007CPN40 .
  - 5 Par. 71 de la décision commentée. Date de dépôt : 3 avril 2009

© Thomson Reuters Canada Limitée.  
Tous droits réservés.

# 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

# L'harmonisation inachevée des patrimoines d'affectation : l'exemple de la fiducie qui ne peut faire faillite



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

Dans l'affaire *Dallaire (Syndic de)*<sup>1</sup>, la Cour supérieure est d'avis que la fiducie ne constitue pas une personne au sens de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité (L.F.I.)*<sup>2</sup> et, par conséquent, elle ne peut devenir insolvable et être mise en faillite.

## LES FAITS

La Cour supérieure est saisie de deux requêtes en rejet d'une ordonnance du registraire de la faillite rendue *ex parte* le 18 décembre 2008, laquelle ordonnance nommait Jean-François Lebel, syndic, séquestre intérimaire, notamment aux biens de la Fiducie familiale Dallaire-Quirion. L'une des deux requêtes est présentée par les deux fiduciaires actuels Rhéal Dallaire et Josée Quirion, ès qualités de la fiducie, au motif que la fiducie ne peut d'aucune façon faire l'objet d'une ordonnance de séquestre ou d'un séquestre intérimaire.

## LA QUESTION EN LITIGE

Trois questions sont explorées par le tribunal dans cette affaire<sup>3</sup>. Toutefois, pour les fins du présent commentaire, nous nous limiterons à la question suivante : Est-ce que la fiducie constitue une « personne insolvable » ou simplement une « personne » au sens de la LFI ?

## LA DÉCISION DE LA COUR SUPÉRIEURE

Comme l'explique le tribunal, sous la plume du juge Michel Déziel, la requête pour permission d'une ordonnance de séquestre et pour nomination d'un séquestre intérimaire est basée sur les articles 43 et 46 LFI. Ainsi, selon ces dispositions, un ou plusieurs créanciers peuvent déposer devant le tribunal une requête en faillite contre un débiteur, d'une part, si la ou les dettes envers le ou les créanciers requérants s'élèvent à 1 000 \$ et, d'autre part, si le débiteur a commis un acte de faillite dans les 6 mois qui précèdent le dépôt de la requête. La LFI comporte à son article 2 une définition des termes « débiteur », « personne » et « personne insolvable » :

### Débiteur

Sont assimilée à un débiteur toute personne insolvable et toute personne qui, à l'époque où elle a commis un acte de faillite, résidait au Canada ou y exerçait des activités. S'entend en outre, lorsque le contexte l'exige, d'un failli.

### Personne

Sont assimilés à des personnes :

- les sociétés de personnes, associations non constituées en personne morale, personnes morales, sociétés ou organisations coopératives et leurs successeurs ;
- les héritiers, liquidateurs de succession, exécuteurs testamentaires et administrateurs et autres représentants légaux de toute personne, conformément à la loi applicable en l'espèce.

### Personne insolvable

Personne qui n'est pas en faillite et qui réside au Canada ou y exerce ses activités ou qui a des biens au Canada, dont les obligations, constituant à l'égard de ses créanciers des réclamations prouvables aux termes de la présente loi, s'élèvent à mille dollars et, selon le cas :

- qui, pour une raison quelconque, est incapable de faire honneur à ses obligations au fur et à mesure de leur échéance ;
- qui a cessé d'acquiescer ses obligations courantes dans le cours ordinaire des affaires au fur et à mesure de leur échéance ;
- dont la totalité des biens n'est pas suffisante, d'après une juste estimation, ou ne suffirait pas, s'il en était disposé lors d'une vente bien conduite par autorité de justice, pour permettre l'acquittement de toutes ses obligations échues ou à échoir.

Le tribunal fonde essentiellement sa décision sur l'analyse et les conclusions du juge Clément Gascon dans l'affaire *Fiducie Côté Poirier (Syndic de)*<sup>4</sup> où le tribunal s'interrogeait aussi sur l'application de la LFI à une fiducie :

[71] Cela dit, il est clair que la doctrine discutée précédemment, notamment les professeurs Beaulne, Bohémier et Cantin Cumyn, semble d'avis qu'il serait approprié de modifier la LFI afin que la fiducie, même si elle n'est pas une personne, puisse devenir insolvable et être mise en faillite.

[72] Tout aussi intéressante que la suggestion puisse être, il n'appartient pas au Tribunal de légiférer. Si le législateur considère que la définition de « personne » de la LFI doit être élargie, c'est à lui d'agir.

[73] Pour l'heure, le rôle du Tribunal est d'appliquer les textes de loi tels qu'ils sont rédigés. Les articles pertinents ne permettent pas de conclure que la Fiducie est une « personne » au sens de la LFI. Elle n'entre donc pas dans le cadre de la « personne insolvable » à laquelle l'article 50 s'applique en matière de proposition<sup>5</sup>

Par conséquent, la Cour supérieure conclue que « [p]our qu'une fiducie puisse être mise en faillite, le législateur devrait [...] amender le Code civil pour lui donner la personnalité juridique ou, encore, amender la LFI pour inclure une fiducie dans ses définitions de « personne » et de « personne insolvable »<sup>6</sup>.

Le tribunal accueille donc la requête des deux fiduciaires ès qualité et confirme, une fois encore, que la fiducie, en l'état du droit actuel, ne peut faire l'objet d'une procédure de faillite.

## L'ANALYSE DE LA DÉCISION

Sous le C.c.B.C., le patrimoine était étroitement associé à la personne. Ainsi, tous les biens d'une personne étaient assujettis quant aux dettes au même régime juridique, soit à l'impossibilité de diviser son patrimoine. Le C.c.Q. a radicalement transformé le décor. La cohésion du patrimoine n'est plus fondée uniquement sur la personne mais aussi sur l'affectation commune des biens. Par conséquent, certains biens peuvent depuis 1994 servir par priorité à la garantie de certaines dettes. Cette « révolution » n'est pas que d'ordre superficielle ; elle conduit à l'érection d'une nouvelle classification, puisque la personnalité morale qui, jusqu'en 1994, constituait l'outil de prédilection pour diviser le patrimoine se voit aujourd'hui concurrencer par les patrimoines d'affectation.

### > Le XX<sup>e</sup> siècle et l'ère des personnes morales

La personnalité morale est une notion qui, au début du XX<sup>e</sup> siècle, a donné lieu à de grands débats juridiques. Peu de concepts juridiques peuvent, en effet, se targuer d'avoir eu une égale signification, philosophique et technique<sup>7</sup>.

La personnalité morale a ainsi permis d'imposer au pouvoir politique des groupements dont il aurait pu ne pas accepter l'existence parce qu'il le gênait<sup>8</sup> : « [d]ans l'ordre politique, la théorie de la réalité a servi d'allié mystique dans l'éternelle lutte pour la liberté des groupes contre l'autorité publique ; elle a aidé à la reconnaissance des droits des groupements, contribué à la conquête de la liberté d'association »<sup>9</sup>. La personnalité morale est aussi celle qui, dans son sens technique, a conduit à l'apogée de la conception de l'unité patrimoniale – pilier du droit civil – malgré des fondements contraires au droit positif. En ayant recours à la création d'une personne fictive, des personnes physiques ont pu réaliser une entreprise commune en isolant une partie de leur patrimoine personnel. Il a donc été ainsi possible de faire indirectement, par la création

d'un sujet de droit, ce qu'il était impossible de faire directement, soit de diviser leur patrimoine. C'est donc grâce à la *fiction de la personnalité morale* que la théorie classique du patrimoine a pu survivre au capitalisme moderne<sup>10</sup>. La personnalité morale a donc joué un rôle fondamental dans l'évolution du droit des groupements de façon générale, mais aussi tout spécialement dans l'évolution des structures juridiques qui permettent d'exploiter une entreprise.

### > Le XXI<sup>e</sup> siècle et l'apparition des patrimoines d'affectation

Le C.c.Q. concilie les deux grandes théories actuelles relatives à la notion de patrimoine. Le commentaire du ministre, sous l'article 2, est, à cet égard, dépourvu d'ambiguïté :

Cet article est nouveau. Il consacre le principe selon lequel chaque personne est titulaire d'un patrimoine unique et indivisible et que l'ensemble de ses biens est garant de ses obligations ; il reconnaît cependant la possibilité de division au sein de ce patrimoine ou d'une affectation de certains biens, mais dans la mesure seulement où la loi le prévoit ; cette dernière condition vise à éviter les complications et les fraudes qui pourraient résulter d'une division ou d'une affectation du gage des créanciers qui serait laissée à l'unique volonté d'un débiteur<sup>11</sup>.

Ainsi, toute personne physique ou morale est titulaire d'un patrimoine qui constitue le gage commun de ses créanciers. Il s'agit ici de la définition classique ; conception qui avait droit de cité sous le C.c.B.C., et qui demeure encore, sous le C.c.Q., un pilier fondamental du droit civil. Cependant – et à la différence de l'ancien Code – le patrimoine général d'une personne peut aujourd'hui comprendre un ou plusieurs patrimoines séparés. C'est ce que le législateur entend lorsqu'il dispose que le patrimoine « peut faire l'objet d'une division ou d'une affectation, mais dans la seule mesure prévue par la loi ».

La conception québécoise du patrimoine d'affectation se partage ainsi en deux branches : d'une part, les patrimoines affectés et, d'autre part, les divisions de patrimoine.

**Première branche : les patrimoines d'affectation** - Les patrimoines d'affectation constituent des patrimoines sans sujet - un patrimoine objet - dont le régime de propriété et d'administration est complètement autonome et distinct de celui du constituant, du fiduciaire ou encore du bénéficiaire. Le cloisonnement patrimonial est ici parfait, comme pour la personne morale. Il en existe deux formes au sein du Code : la fondation et la fiducie. En réalité, seule la fiducie constitue un véritable patrimoine d'affectation, puisque la fondation n'a pas d'organisation propre et peut se présenter soit sous la forme d'une fiducie, soit encore sous celle d'une personne morale<sup>12</sup>.

**Deuxième branche : les divisions du patrimoine** - La situation est différente en matière de division de patrimoine. Certains biens d'une personne pourront être affectés à un même but et former un gage exclusif pour certains créanciers. Il s'agira des divisions du patrimoine général d'une personne. Ces divisions, à la différence des patrimoines d'affectation, n'ont pas de régimes de propriété et d'administration autonomes ; ce qui signifie que le lien avec le titulaire du patrimoine est maintenu. L'affectation des biens doit donc être vue, dans ce cas, non comme une véritable disposition – telle qu'elle se produit en matière de fiducie – mais plutôt comme une charge ou une restriction pesant sur le droit de propriété.

## INFORMATION JURIDIQUE

Par conséquent, le cloisonnement patrimonial ne sera pas aussi étanche que pour le patrimoine d'affectation. Par exemple, dans le cas des sociétés en nom collectif, qui engendrent face aux tiers une division de patrimoine, les créanciers de la société, après avoir discuté le patrimoine social, auront un recours contre les biens personnels des associés, postérieurement aux créanciers personnels des associés. Les associés sont donc ici beaucoup plus vulnérables aux aléas de l'entreprise que les actionnaires d'une compagnie ou encore les bénéficiaires d'une fiducie. Des exemples de divisions patrimoniales<sup>13</sup> existent en matière de substitution<sup>14</sup>, de régimes matrimoniaux (patrimoine familial)<sup>15</sup> et de succession<sup>16</sup>.

En fait, qu'il s'agisse de la personnalité morale ou du patrimoine d'affectation, les deux concepts ont la même finalité : conférer une autonomie juridique à un intérêt. Il s'agit, dans les deux cas, d'organisations fournies par le législateur – des fictions juridiques – pour l'exercice d'activités collectives ou individuelles. La distinction essentielle tient en ce que la personnalité morale peut s'appliquer à des situations où il n'y a aucune affectation de bien – il existe, en effet, des personnes morales qui n'ont aucun patrimoine à gérer –, alors que le patrimoine d'affectation implique nécessairement une affectation.

### > La common law où le « trust » ne peut faire faillite

En 1994, le paysage juridique québécois s'est enrichi d'un nouveau véhicule juridique. La fiducie, bien connue sous le C.c.B.C. en matière de donation et de legs et très utilisée aujourd'hui dans le cadre de planification fiscale et financière, a fait son entrée en scène avec sa panoplie d'avenues nouvelles. Afin de bien com-

prendre pourquoi la fiducie est exclue du champ d'application de la LFI, il s'avère éclairant de comprendre les rouages de la structure en common law.

privé du titre légal<sup>17</sup>. Lepaulle constatait par ailleurs qu'il est « impossible de traduire les droits du trustee comme étant ceux d'un "propriétaire" dans notre conception de la propriété. Le trustee n'a ni l'usus (si la res est une maison, le trustee n'a pas le droit de l'habiter), ni le fructus (il n'a aucun droit aux revenus) ni l'abusus (il n'a jamais le droit de détruire la res ni de la donner et n'a le droit de la vendre que dans de strictes limites) »<sup>18</sup>.

Par conséquent, un élément important permettant d'expliquer pourquoi le trust ne peut se prévaloir de la protection de la LFI, réside certainement dans la responsabilité personnelle assumée par le trustee pour les obligations contractées dans le cadre de la fiducie. À l'opposé, le fiduciaire, administrateur du bien d'autrui, n'assume aucune responsabilité personnelle. Seule la fiducie – patrimoine objet – est engagée. En effet, comme pour tout autre patrimoine, le patrimoine de la fiducie constitue le gage général de ses créanciers<sup>19</sup>. Une telle différence d'approche entre les deux solitudes canadiennes conduit le professeur Albert Bohémier, dans ses travaux sur l'harmonisation de la LFI avec le C.c.Q., au constat suivant : « Devant cet état de choses, on comprend plus facilement pourquoi le droit anglais n'a pas envisagé la faillite d'un trust dépourvu de toute personnalité juridique alors que la fiducie québécoise, en tant que patrimoine distinct et autonome, s'y prête plus facilement. »<sup>20</sup>

Ainsi, selon la conception du patrimoine d'affectation introduite en 1994 dans le C.c.Q., un patrimoine n'a pas dans tous les cas à être possédé par une personne physique ou morale ; il peut exister de

dent qu'à être explorées. De telles fiducies constituées à des fins commerciales comportent évidemment des risques d'insolvabilité : « L'entreprise qui en est le support peut accumuler des dettes qui excèdent la valeur des biens détenus en fiducie. C'est à ce moment-là notamment que se posera la question de savoir si la fiducie ne devrait pas être assujettie à la Loi sur la faillite et l'insolvabilité en vue d'assurer une distribution plus équitable des biens de la fiducie entre les diverses catégories de créanciers. »<sup>30</sup>

À la différence des droits anglo-saxon, où le trustee est personnellement responsable sur son patrimoine personnel, le fiduciaire bénéficie dans le C.c.Q. de la responsabilité limitée. Par conséquent, les créanciers de la fiducie n'ont d'autre gage que le patrimoine d'affectation :

[Dans l'hypothèse où] le patrimoine de la fiducie serait déficitaire, il en [résulterait] un concours, d'une part, entre les créanciers eux-mêmes et, d'autre part, entre ceux-ci et le fiduciaire pour ses réclamations légitimes. Dans une telle situation, le patrimoine fiduciaire étant insolvable, on ne voit pas pourquoi la Loi sur la faillite et l'insolvabilité ne recevrait pas application comme il en est pour tout débiteur insolvable. Pourquoi un créancier prioritaire pourrait-il être payé avant un créancier hypothécaire alors que normalement, dans le cas de faillite, il en est autrement. En d'autres mots, il semblerait légitime que la distribution des biens du patrimoine fiduciaire insolvable soit assujettie aux mêmes règles que toute autre personne insolvable qui exploite une entreprise au Canada.<sup>31</sup>

### > L'harmonisation du concept de société de personnes dans la Loi de l'impôt<sup>32</sup> et dans la Loi sur la faillite et l'insolvabilité<sup>33</sup>

Les sociétés en nom collectif et en commandite ont connu un parcours semblable à celui de la fiducie, mais beaucoup plus escamoté. En effet, la fiducie est entrée par la grande porte dans le C.c.Q. au moment de la réforme, alors que les sociétés de personnes se battent encore aujourd'hui pour l'obtention d'un statut juridique. Un tel changement de paradigme ne s'est pas effectué sans heurt !

Dans le cadre de ses travaux sur le bijuridisme et avec l'objectif d'harmoniser le C.c.Q. avec les lois fédérales, le ministère de la Justice s'est intéressé à la nature juridique des sociétés de personnes et une étude comparative a été effectuée avec le *partnership*<sup>34</sup>. La société de personnes n'est pas un contribuable distinct au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu. Cependant, la loi exige que la société établisse dans une première étape ses revenus, gains et pertes « comme si » elle était une entité distincte<sup>35</sup>. Ce n'est qu'à la seconde étape que le revenu sera attribué aux associés et imposé en proportion de leur part respective dans la société. Par conséquent, la société est assimilée à une « personne » pour certaines fins particulières de la Loi. Par exemple, lorsque des salaires sont payés à des employés de la société, cette dernière est considérée avoir versé les salaires et, par conséquent, est tenue des obligations qui incombent à la personne qui verse le salaire ; aussi, dans le cas particulier d'un compte bancaire ouvert au nom de la société, en raison de la division patrimoniale, les associés n'ont aucun droit sur ce compte ; ce qui implique qu'il n'est pas possible de saisir le compte de la société pour une dette de l'associé et vice-versa. La même philosophie est appliquée pour la Loi sur la faillite et l'insolvabilité<sup>36</sup> : la société est assimilée à une personne !

Cette nécessité d'adapter le droit à la réalité aura conduit à définir la société de personnes, non plus en fonction de la personnalité morale, mais bien en fonction du patrimoine d'affectation. Adopter une telle analyse implique de faire siennes les prémisses suivantes :

- 1- la société de personnes n'est pas une personne morale mais ;
- 2- elle possède un patrimoine distinct et la plupart des attributs de la personnalité juridique.

>>> Suite à la page suivante



prendre pourquoi la fiducie est exclue du champ d'application de la LFI, il s'avère éclairant de comprendre les rouages de la structure en common law.

À l'intérieur du système anglo-saxon, une distinction fondamentale est faite entre common law et equity, ce dernier régime tirant sa source d'une volonté d'introduire une certaine souplesse sur le plan du droit procédural en particulier. Au cœur de cette distinction figure le trust au sein duquel on retrouve les *legal rights* et les *equitable rights*. Ainsi, en droit anglais, celui qui détient des biens dans l'intérêt d'une autre personne ou en vue de la réalisation d'un but particulier, soit le trustee, est considéré comme le propriétaire légal des biens (*legal owner*), alors que celui à qui profite le trust, soit le beneficiary, est considéré comme le propriétaire « équitable » (*equitable owner*). Il apparaît ainsi clair pour le juriste de common law que le trustee est, au regard de la loi, le véritable propriétaire des biens qu'il détient dans le cadre du trust, à charge pour lui de remettre les biens au bénéficiaire (*beneficiary*).

En droit civil, une telle distinction entre *legal rights* et *equitable rights* n'existe pas. Mignault résumait ainsi l'objection à toute idée d'intégration de ces concepts en droit civil : « [i]l est évident que nous ne pouvons accueillir, dans notre droit, le système assez fantaisiste du droit anglais, qui voit dans le bénéficiaire le propriétaire légal, privé de l'utilité de la chose, Trustee, le propriétaire équitable,

manière autonome. Son support légal existe dans la mesure où il se trouve affecté à une fin quelconque, indépendamment de tout lien avec la personne. Les biens formant le patrimoine ne sont ainsi la propriété de personne<sup>21</sup>, ce qui n'exclut pas que le fiduciaire puisse exercer, pendant la durée de la fiducie, un large éventail de pouvoirs normalement conférés aux propriétaires. Ainsi, dans la conception du patrimoine d'affectation, la notion de « pouvoirs<sup>22</sup> sur les biens » prend le pas sur celle de « droits réels dans les biens ». Le fiduciaire détient ainsi, de par la loi, les pouvoirs les plus étendus à l'égard du patrimoine et les titres relatifs aux biens qui le composent sont établis à son nom. C'est ce que reconnaît aujourd'hui expressément l'article 1278 C.c.Q. Ainsi, « [e]n précisant que le fiduciaire a la maîtrise exclusive du patrimoine fiduciaire, l'article empêche de considérer les biens qui le composent comme étant des biens sans maître et donc susceptibles d'appropriation par simple occupation. Il permet, en outre, au fiduciaire de revendiquer les biens transmis, même contre les bénéficiaires »<sup>23</sup>.

### > L'intérêt pour la fiducie de prévoir la mise en faillite

L'utilisation de la fiducie « en matière commerciale » s'avère aujourd'hui extrêmement diversifiée. Qu'il s'agisse de la fiducie sûreté<sup>24</sup>, de la protection des actifs<sup>25</sup>, des conventions de votes<sup>26</sup>, de la titrisation<sup>27</sup>, de la détention de biens immobiliers<sup>28</sup> ou encore du véhicule juridique permettant l'exploitation d'une entreprise<sup>29</sup>, les possibilités d'extension du concept sont énormes et ne deman-

## INFORMATION JURIDIQUE

En outre, adopter une telle analyse commandait aussi une redéfinition du dogme classique, si cher à la pensée civiliste. En effet, dans le C.c.Q., le patrimoine demeure toujours fondamentalement lié à la personne; toutefois, ce patrimoine peut aujourd'hui être l'objet de division ou encore d'affectation, dans la mesure où le législateur cautionne ses droits de gage particuliers. Une telle réforme nécessite une évolution des mentalités, laquelle doit, entre autres, se traduire par une interprétation large de certaines dispositions législatives qui, autrement, s'avèreraient inconciliables avec la conception du patrimoine d'affectation.

Prenons deux exemples pour illustrer la problématique.

- > L'article 1371 C.c.Q. dispose qu'«il est de l'essence de l'obligation qu'il y ait des personnes entre qui elle existe». Pourtant, bien que la société ne soit pas une personne, elle peut être sujet de droits et d'obligations. Il en va de même pour la fiducie.
- > L'article 1525 al. 3 C.c.Q. dispose que «l'exercice par une ou plusieurs personnes d'une activité économique organisée constitue l'exploitation d'une entreprise». Puisque la société et la fiducie ne sont pas des personnes, doit-on en conclure qu'elles ne peuvent exploiter une entreprise?

Plusieurs autres exemples pourraient être donnés puisque l'intégration de la conception du patrimoine d'affectation n'est pas complétée, d'une part, au sein même du C.c.Q. et, d'autre part, avec le droit statutaire québécois et canadien, ce qui explique que des décisions comme *Dallaire (Syndic de)* fasse encore jurisprudence aujourd'hui! ●

- 1 *Dallaire (Syndic de)*, 2009 QCCS 979.
- 2 *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R., 1985, ch. B-3
- 3 Les deux autres questions en litige sont les suivantes : 1) Est-ce que l'erreur cléricale quant à la date de l'affidavit de vérification peut être corrigée? 2) Est-ce que les fiduciaires requérants *Dallaire* et *Quirion* ont la capacité juridique pour présenter la requête en rejet? *Dallaire (Syndic de)*, précité note 1, par. 12.
- 4 *Fiducie Côté Poirier (Syndic de)*, 2007 QCCS 4857, par. 71-73.
- 5 *Dallaire (Syndic de)*, précité note 1, par. 47.
- 6 *Id.*, par. 50 (nos italiques).
- 7 P. DURAND, «L'évolution de la condition juridique des personnes morales de droit privé», dans *Le droit privé français au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, Études Ripert*, 1950, p. 138, 140.
- 8 J. PAILLUSSEAU, «Le droit moderne de la personnalité morale», (1993) *Rev. trim. de civ.* 705, 736.
- 9 P. DURAND, «L'évolution de la condition juridique des personnes morales de droit privé», dans *Le droit privé français au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, Études Ripert*, 1950, p. 138, 140.
- 10 Pour plus de détails sur cette question, C. BOUCHARD, *La personnalité morale démythifiée*, Sainte-Foy, P.U.L., 1997.
- 11 GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice*, t. I, Québec, Les publications du Québec, 1993, art. 2, p. 5.
- 12 J. BEAULNE, *Droit des fiducies*, 2<sup>e</sup> éd., Coll. Bleue, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, n° 119 s.
- 13 GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, *op.cit.*, note 11, t. I, p. 5 et t. II, p. 1655.
- 14 C.c.Q., art. 1233.
- 15 *Id.*, art. 415.
- 16 *Id.*, art. 625, 780.
- 17 P.-B. MIGNAULT, *Le droit civil canadien*, t. 5, Montréal, Wilson & Lafleur, 1909, p. 155.
- 18 P. LEPAULLE, «Réflexion sur l'expansion des trusts. Remarques à propos du livre de M. Claude Reymond sur le "trust et le droit suisse"», (1955) 7 *R.I.D.C.* 318, 319.
- 19 C.c.Q., art. 2644.
- 20 A. BOHÉMIER, «Application de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* à la fiducie du *Code civil du Québec*», (2003) 37 *R.J.T.* 115, 128.
- 21 C.c.Q., art. 1261.
- 22 GAILLARD, *Le pouvoir en droit privé*, Paris, Économica, 1985; C. PRATTE, «Essai sur le rapport entre la société par actions et ses dirigeants dans le cadre du *Code civil du Québec*», (1994) 39 *R. D. McGill* 1.
- 23 GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, *op.cit.*, note 11, art. 1278, p. 761.
- 24 L. PAYETTE, «Fiducie pour fins de garantie et hypothèque : comparaisons», (1997) *Conférence Meredith* 315.
- 25 M. LEGENDRE, «L'utilisation de la fiducie à titre de mécanisme de protection des actifs dans un contexte de difficultés financières», (1997) 19 *Revue de planification fiscale et successorale* 11.
- 26 D.B. KIEREANS et D. PEREZ, «La fiducie à l'aide des entreprises», *Colloque sur les fiducies dans le Code civil du Québec*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1995, 14.
- 27 *Id.*, 84; D. LACELLE, «L'emploi de la fiducie dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise», *Fiducies locales et étrangères*, Institut Canadien, 8 mars 1999, 22.
- 28 J. BEAULNE, *op.cit.*, note 12, p. 62; D. LACELLE, *loc.cit.*, note 27, p. 21.
- 29 C. BOUCHARD, «L'exploitation d'une entreprise par une fiducie : une alternative intéressante?», (2000) *R. du N.* 87.
- 30 A. BOHÉMIER, *loc.cit.*, note 20, 120.
- 31 *Id.*, 134.
- 32 *Loi sur l'impôt sur le revenu (Canada)*, L.R.C. (1985), 5<sup>e</sup> suppl., c. 1, art. 96 (1) a).
- 33 *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), c. B-3.
- 34 C. BOUCHARD, «La problématique du recouvrement contre une société de personnes, tributaire de la perméabilité de son patrimoine», *L'harmonisation de la législation fédérale avec le droit civil québécois et le bijuridisme canadien*, Recueil d'études en fiscalité, Montréal, APFF, Ministère de la Justice du Canada, 2005, p. 3 :1; C. BOUCHARD, «Rapport sur la nature juridique des sociétés de personnes : étude de droit comparé», *L'harmonisation de la législation fédérale avec le droit civil québécois et le bijuridisme canadien*, Recueil d'études en fiscalité, Montréal, APFF, Ministère de la Justice du Canada, 2002, p. 6 :1.
- 35 *Loi sur l'impôt sur le revenu (Canada)*, L.R.C. (1985), 5<sup>e</sup> suppl., c. 1, art. 96 (1) a).
- 36 *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), c. B-3. ●

## INFORMATION JURIDIQUE

# Flash documentaire Régimes matrimoniaux étrangers

préparé par l'équipe du Centre de documentation

Plusieurs notaires nous demandent où trouver sur l'Inforoute notariale des textes sur les régimes matrimoniaux étrangers. Il n'existe pas de site officiel où l'on peut retrouver toute l'information, mais une partie de l'information est disponible dans la Banque des publications (Scripta).

Le Centre de documentation possède divers recueils sur le droit comparé qui nous permettent d'effectuer des recherches sur des régimes matrimoniaux étrangers, et particulièrement dans la collection *Martindale Hubbell Directory* où par année les données sont compilées par pays.

Pour une *recherche complète*, nous vous conseillons fortement de communiquer avec le Centre de documentation afin d'obtenir l'information précise pour l'année du mariage et le pays demandé. Des frais de 10 \$ (frais d'envoi et taxes en sus) vous seront facturés sur votre compte mensuel.

Vous pouvez aussi consulter les textes suivants dans la Banque des publications (Scripta) :

- > Régimes matrimoniaux étrangers : *Entracte*, vol. 8, no 2, p. 16, (1999) (il s'agit d'une liste)
- > Régimes matrimoniaux en Europe / E. De Toledo et Jean-Jacques Fiora : (1992) 95 *R du N*, p. 168
- > Régimes matrimoniaux au Canada / Sylvie Massé : (1985-86) 88 *R du N*, p. 103 et p. 223 (en deux parties)

Pour y accéder, cliquer sur l'onglet « Information juridique » / « Publications de la Chambre (Scripta) » / « Banque des publications de la CNQ » et cliquer sur « Accéder au moteur de recherche ». Dans la boîte de dialogue, indiquer le titre du document.

De plus, en accédant au moteur de recherche Google et en tapant « Mappemonde des régimes matrimoniaux légaux », vous trouverez un fichier PDF sur les régimes matrimoniaux légaux dans le monde. Ce document préparé par l'Union internationale du notariat latin (U.I.N.L.) qui est l'éditeur de la *Revue Notarius International*, 2005, nos 1-2. Sachez que ce document donne des informations sur les différents régimes pour la période de 2005 et qu'il est possible que les régimes aient été modifiés depuis cette période.



Pour joindre le Centre de documentation :

Téléphone : 514-879-1793 poste 5043 ou 1-800-263-1793 poste 5043

Inforoute : remplir le bordereau « Demande de recherche documentaire à la CNQ » ●



## INFORMATION JURIDIQUE

# Avez-vous déjà remarqué...

par **Suzie Archambault**, notaire  
juriste au Répertoire de droit

## DEUX TYPES DE FICHIERS ACCESSIBLES SUR L'INFOROUTE NOTARIALE

Avez-vous déjà remarqué qu'il y a deux types de fichiers accessibles lorsque vous accédez aux modèles d'actes sur l'Inforoute ?

Vous y retrouvez un format PDF qui vous permet de voir la version intégrale du Répertoire de droit / Nouvelle série, avec les notes de bas de page et les avertissements, s'il y a lieu. Vous y retrouvez également un format Word. Ce dernier format a été modifié et est facile d'utilisation par rapport à la version PDF puisque, entre autres, les en-têtes et les notes de bas de page ont été enlevés, et de plus, le modèle est adapté afin que les marges aient les dimensions requises pour votre minute.

N'hésitez donc pas à consulter ces deux formats, car le format PDF contient des informations très pertinentes (telles que les notes de bas de page, les avertissements, etc) que vous ne retrouverez pas dans le format Word. Surtout, n'hésitez pas à informer vos collaboratrices de l'existence de ces deux formats et de l'importance de les consulter et, s'il y a lieu, de vous imprimer le format PDF qui contient une mine d'information non accessible dans le format Word.

## DU «GRISÉ» POUR MIEUX IDENTIFIER LES MODIFICATIONS AUX MODÈLES D'ACTES

Avez-vous déjà remarqué que des mots ou des paragraphes sont surlignés en gris lors de mises à jour de modèles d'actes ? Depuis quelques années, les passages surlignés en gris indiquent les endroits où se trouvent les changements que l'auteur a apportés à son modèle. Cette façon de faire facilite donc le repérage des modifications apportées dans le texte. Cependant, prenez note que s'il y a des modifications en trop grand nombre dans un modèle, aucun grisé n'est apposé.

N'hésitez pas à communiquer avec moi si vous souhaitez me faire part de commentaires, de suggestions ou de correctifs au sujet du *Répertoire de droit / Nouvelle série*.

suzie.archambault@cdnq.org

514 879-1793 ou 1 800-263-1793, poste 5274 ●



## INFORMATION JURIDIQUE

# Chaire du notariat Sûretés sur valeurs mobilières, éclairage sur le régime remanié

par **Christian Abboud**, étudiant au DDN,  
Université de Montréal et collaborateur à la Chaire du notariat

La parole du législateur est parfois impénétrable. Les dernières modifications au régime de sûreté sur valeurs mobilières pourraient bien ébranler la foi du commun des juristes pour qui le langage très technique du régime amendé relève d'avantage du prosaïsme statutaire que de la poésie civiliste. Souci d'harmonisation législative oblige, un ensemble de notions nouvelles fait son apparition en droit québécois par l'intermédiaire de la *Loi sur le transfert de valeurs mobilières et l'obtention des titres intermédiés*, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2009. Pour débroussailler cette intimidante grisaille linguistique et juridique, la Chaire du notariat a pu compter sur l'expertise de l'un des intervenants clés dans l'élaboration de la législation repensée, Michel Deschamps, à l'occasion d'une conférence présentée le 27 mars dernier à l'Université de Montréal.

La mécanique de l'échange de titres mobiliers a subi d'importants changements depuis une vingtaine d'années. Avec la mise au point de technologies numériques de gestion en temps réel, les transactions sur titres cotés en bourse se font si nombreuses et rapides que le traditionnel échange de certificat entre vendeur et acheteur ne s'observe que pour la cession de titres mobiliers portant sur les compagnies privées. L'abandon progressif du certificat comme incarnation matérielle du titre mobilier a eu lieu au moment où la détention indirecte de valeurs mobilières, soit par l'intermédiaire du dépositaire national (Canadian Depositary for Security) et du courtier, est devenue la modalité de détention standard. L'entrée en scène des différents intermédiaires s'est accompagnée d'un clair-obscur gênant, les droits économiques de l'actionnaire n'étaient plus le fidèle miroir de ses droits juridiques. Qui plus est, les législations provinciale et fédérale en matière de droit corporatif avaient été conçues sur la base d'un postulat aujourd'hui révolu et selon lequel tout actionnaire a en sa possession un certificat d'action et qu'il figure sur le registre de l'émetteur.

La *Loi sur le transfert de valeurs mobilières et l'obtention des titres intermédiés* a apporté un ensemble de règles nouvelles permettant d'adapter la législation aux us et coutumes d'aujourd'hui afin de clarifier le régime de sûreté portant sur les valeurs mobilières.

Une première innovation d'importance concerne le régime d'hypothèque avec dépossession. Le régime traditionnel du gage, soit la constitution de l'hypothèque par dépossession matérielle du bien grevé, demeure à la disposition des actionnaires souhaitant constituer un gage sur une valeur incarnée par certificat. En l'absence de certificat, la dépossession matérielle telle qu'entendue par le droit civil ne s'envisage pas. Le

législateur a donc créé la notion de *maîtrise* du titre, artifice juridique permettant de conférer au créancier le contrôle de la valeur mobilière et de rendre l'hypothèque opposable par maîtrise. Une première manœuvre permettant au créancier d'acquiescer le contrôle de la valeur consiste à se faire inscrire en tant que titulaire du compte dans les registres de l'émetteur en lieu et place de l'actionnaire devenu son débiteur. Une seconde technique consiste à passer un accord de maîtrise par lequel l'émetteur convient avec le créancier qu'il acceptera de se conformer aux instructions que le créancier lui donnera en ce qui a trait au transfert des actions

La législation remaniée a modifié les règles relatives à la détermination du rang de créance. Sous le régime antérieur à la *Loi sur le transfert de valeurs mobilières et l'obtention des titres intermédiés*, la possession ne conférait pas de droits pouvant primer sur l'hypothèque précédemment inscrite. Le régime actuel accorde la priorité au créancier qui a la maîtrise de la valeur mobilière peu importe à quel moment cette maîtrise a été obtenue. Le créancier d'une hypothèque universelle portant sur des valeurs mobilières perdra donc son rang dans l'éventualité où la maîtrise est conférée à un tiers créancier postérieurement à la constitution de l'hypothèque universelle. Quant à la réalisation de la sûreté portant sur une valeur mobilière, la législation retravaillée a réduit les formalités d'exercice afin de permettre au créancier d'outrepasser les modalités d'exercice classiques prévues au chapitre des recours hypothécaires. Les délais ainsi abrégés permettent au créancier de se parer contre les soubresauts imprévisibles des marchés boursiers pour vendre la valeur hypothéquée.

Au chapitre du droit transnational, la nouveauté la plus remarquable concerne les valeurs sans certificat. La règle de conflit révisée désigne la loi de l'État de constitution de l'émetteur, alors que le régime antérieur dirigeait plutôt vers la loi du domicile du constituant. Ainsi l'hypothèque constituée sur des parts sans certificat de fond mutuel manitobain sera régie par le droit manitobain.

Ce bref survol de la *Loi sur le transfert de valeurs mobilières et l'obtention des titres intermédiés* démontre que derrière la rhétorique intimidante qu'adopte le législateur se cache un régime adapté aux pratiques modernes de détention et de financement des valeurs mobilières. L'éclairage de Michel Deschamps a permis de désembrouiller une législation hautement technique qui mérite néanmoins d'être maîtrisée par le notaire appelé à conseiller ses clients sur le financement de valeurs mobilières. ●



# LE PAN EST À VOTRE ÉCOUTE

**5 CONSULTATIONS GRATUITES**

1 888 687 9197  
418 687 9197

LE GROUPE  
**RENAUD**  
ASSOCIÉS INC.

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



par **Chantal, Racine**, notaire  
Développement stratégique  
Développement de la profession

## Dossier « Relevé de compte et radiation » – Des réponses à vos interrogations (suite)

**Question 5 :** Le protocole s'applique-t-il lorsque le notaire doit procéder au paiement d'une hypothèque légale ?

Non, le protocole ne vise pas les situations où les sommes sont dues à un créancier à la suite de l'exercice de sa garantie et de droits qui lui sont conférés par une loi. Tout comme le protocole ne vise pas les situations de vente sous contrôle de justice, de vente par shérif ou d'adjudication à la suite d'un jugement de la cour.

Le notaire devrait toujours être diligent et prudent et ne libérer les fonds à son dossier que lorsqu'il a obtenu radiation de l'hypothèque légale, et ce, après paiement des sommes dues pour obtenir la libération de celle-ci. De même, il devra suivre les indications au jugement ou

prescrites par la loi dans le cadre de vente sous contrôle de justice ou par shérif.

**Question 6 :** Dans le cas de reprise de finance, si le créancier mandate un cabinet d'avocats pour obtenir et procéder à la libération de garanties antérieures, le protocole s'applique-t-il ?

Non, ni le protocole ni la directive du 26 février 2009 (mise à jour le 2 avril 2009) ne visent les reprises de finance. Le notaire ne devrait pas s'attendre à recevoir de l'avocat mandaté un engagement ferme à radiation, mais devrait s'assurer de la radiation de toutes les entrées adverses avant de débours toute somme au créancier vendeur (qui a repris un immeuble). Ce dernier doit vendre libre de tout lien antérieur à sa créance.

**Question 7 :** Si un créancier exige que les sommes qui lui sont dues, lui soient transmises par chèque certifié ou traite, est-ce contraire au protocole ou à l'essence même d'un compte en fidéicommissé ?

Non, un créancier peut exiger que les sommes dues lui soient transmises par chèque certifié ou traite bancaire, et ce, même si le paiement provient d'un compte en fidéicommissé d'un notaire. Les effets bancaires émis des comptes en fidéicommissé des notaires suivent les mêmes règles de compensation que tout compte bancaire, en conséquence un chèque régulier sera compensé dans un délai maximal de 10 jours. Si le créancier exige un chèque certifié ou une traite, il souhaite accélérer le délai de compensation et s'assurer d'une certaine suffisance des fonds. L'essence des comptes en fidéicommissé, dont ceux des notaires,

est la détention par une personne des sommes pour un tiers défini.

**Question 8 :** Le protocole s'applique-t-il en matière de quittance subrogative ?

Non, le protocole ne vise pas la subrogation entre créanciers. Le notaire doit suivre le mandat qu'il a reçu. Ces dossiers ne sont pas traités dans les institutions financières par les mêmes services que ceux à qui les notaires s'adressent lors d'un paiement complet des sommes dues en cas de vente de l'immeuble garanti. ●

## Communications des intervenants

par **Chantal, Racine**, notaire  
Développement stratégique  
Développement de la profession

### 1) Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Lors d'une vente d'un immeuble repris par la SCHL, celle-ci indique dans les instructions qu'elle transmet au notaire instrumentant la transaction que :

« La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au courant de la suggestion de la Chambre des notaires en regard de la rétention du prix de vente, jusqu'à la publication des actes translatifs de propriété.

La SCHL assume, et ce, à votre entière exonération, toute responsabilité professionnelle de quelque nature que ce soit que vous pourriez encourir vis-à-vis le prêteur hypothécaire ou l'acheteur de la propriété mentionnée en exergue par la suite du paiement du prix de vente à la SCHL avant la publication de l'acte de vente et avant que vous n'ayez eu l'opportunité de vérifier les inscriptions adverses au registre foncier. La responsabilité assumée par la SCHL se limite aux inscriptions adverses inscrites au registre foncier durant la période entre la dernière recherche de titre du notaire qui, selon les règles de la pratique notariale, doit s'effectuer dans un délai raisonnable de la signature de l'acte de vente et de la publication de l'acte de vente; la publication précédent de l'acte de vente devant être effectuée dans un délai raisonnable.

Par ailleurs, dans le cas particulier que la signature à distance en vertu de l'article 40 de la *Loi sur le notariat*, la SCHL est disposée à faire exception à sa politique générale qui est de recevoir le produit de la vente lors de la signature de l'acte par ses représentants dans la mesure où l'éloignement physique exige un déplacement considérable et inhabituel de votre part. La SCHL acceptera alors de signer l'acte de vente devant un notaire en second sans recevoir le produit de la vente lors de cette signature. Cette politique d'exception s'appliquera sous réserve de l'engagement formel de votre part à titre de notaire instrumentant de remettre immédiatement à la SCHL le produit de la vente suite à la clôture de votre acte. »

Malgré ces instructions, un notaire est en droit de retenir les sommes destinées à la SCHL, conformément notamment à l'article 26 (5) du *Règlement sur la comptabilité en fidéicommissé des notaires*. Il doit communiquer la rétention des fonds à la personne contact de la SCHL qui procédera à la signature de l'acte de vente au nom de celle-ci. Cette personne pourra être autorisée à signer l'acte de vente sans réception des fonds le jour de la transaction et ce sur autorisation de Marc-André Sirois, direction des services juridiques de la SCHL (613-748-2503)

### 2) Banque de Montréal

La Banque de Montréal tient à informer les notaires qu'elle n'est pas en mesure d'accepter, pour le moment, une transmission numérisée des documents requis par la Banque dans le cadre d'un financement, tel l'acte de prêt hypothécaire, les rapports de titres, certificat de localisation, certificat de taxes, etc. Dès que la réception de copie numérisée sera autorisée par la Banque, l'information sera transmise par celle-ci à la Chambre pour diffusion aux notaires.

### 3) Hydro-Québec

Hydro-Québec nous informe de la mise en service d'un nouveau numéro de télécopieur pour les demandes d'informations relatives aux comptes à recevoir pour fourniture d'électricité en lien avec la *Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz de certains immeubles* (L.R.Q. c. M-37). Dorénavant, le numéro de télécopieur pour acheminer le formulaire d'informations sur support papier est le suivant : 1-888-222-1529 ou 514-858-7830.

L'utilisation de ce formulaire est pertinente pour les immeubles assujettis à la loi M 37, qui prévoit que le propriétaire, le locateur de l'immeuble ou leur ayant cause est réputé débiteur envers le fournisseur d'électricité pour une dette contractée avec ce dernier, par un propriétaire ou un locateur antérieur de cet immeuble. Des renseignements additionnels sont fournis à ce sujet dans le formulaire disponible sur l'Inforoute notariale, sous l'onglet « Immobilier », dans la rubrique « Organismes externes ».

### 4) Assyst Immobilier – Telus

a) Comptes en fidéicommissé

Le notaire peut, depuis le 9 mai 2009, entrer jusqu'à 10 comptes en fidéicommissé à la section **Débours** de « Mon profil ». Lorsqu'il

génère son rapport préliminaire, il devra choisir parmi les comptes qu'il aura préalablement inscrits.

b) Transmission au Registre foncier (possibilité de retransmettre un acte)

À la suite de nombreuses demandes des notaires, Assyst Immobilier a adapté sa façon de transmettre au Registre foncier les actes d'hypothèques générés sur sa plate-forme. Cette modification permettra au notaire de publier un acte une deuxième fois. Un message s'affiche pour aviser le notaire que cet acte a déjà été publié au Registre foncier et que le notaire doit confirmer qu'il désire réellement le publier de nouveau.

c) Les mandats transmis au notaire via la plate-forme  
Chaque mandat qui est émis sur la plate-forme immobilière d'Assyst Immobilier, l'est au nom d'un seul notaire et non à celui d'une étude de notaire.

Si une étude de notaires souhaite maintenir le contrôle des mandats qui sont émis en faveur de l'étude, elle doit alors s'assurer :

- > d'avoir prévu à la convention d'embauche ou d'actionnaire que tout mandat reçu par un notaire à l'emploi ou associé de l'étude est propriété de l'étude et non des notaires eux-mêmes (article 2 *Règlement sur la tenue des dossiers et des études de notaires*). À défaut, le dossier sera propriété du notaire instrumentant et s'il doit s'absenter ou quitter l'étude, l'autorisation de ce notaire sera requise pour transférer le dossier au nom d'un autre membre de l'étude et des frais de transfert seront facturés.
- > d'avoir indiqué à la convention d'embauche ou d'actionnaire que les accès à la plate-forme Assyst Immobilier en regard de tout dossier qui concerne l'étude sera modifié pour permettre l'accès à un autre membre de l'étude et non plus au notaire et que des frais d'accès cesseront d'être payés par l'étude si le notaire quitte.
- > que tout dossier soit partagé avec un associé principal de l'étude, pas seulement une collaboratrice. Le partage ne peut se faire qu'avec une personne qui a une adresse courriel personnalisée.

Vous êtes invité(e) à communiquer avec le Centre de services d'Assyst Immobilier au **1 877-418-7511, option 1** pour tout renseignement supplémentaire. ●

## CENTRE D'EXPERTISE EN DROIT IMMOBILIER

# Quelques registres intéressants pour vous et vos clients

par **Chantal, Racine**, notaire  
Développement stratégique  
Développement de la profession

Vous avez besoin de vérifier l'identité ou la capacité des parties à l'un de vos actes, voici des sites qui peuvent vous être utiles :

Curateur public – **Registres des régimes de protection :**

**Adultes :**

<https://www.curateur.gouv.qc.ca/cura/html/protec/criteres.jsp>

**Mineurs :** Composez l'un de ces numéros :

Montréal : 514-873-4074

Sans frais : 1-800-363-9020

Registraire aux entreprises – Québec – **Rechercher au registre des entreprises** <https://ssl.req.gouv.qc.ca/slc0110.html>

Registraire aux entreprises – Québec – **Rechercher au fichier central des entreprises (FCE) [Avant 1994]** <https://ssl.req.gouv.qc.ca/slc0130.html>

Registraire aux entreprises – Québec – **Rechercher au fichier des autorités publiques [Villes, municipalités, CS, etc.]** <https://ssl.req.gouv.qc.ca/slc0120.html>

**Inscription d'une nouvelle entreprise aux fichiers de Revenu Québec** [http://www.revenu.gouv.qc.ca/fr/services/sgp\\_inscription/index.asp](http://www.revenu.gouv.qc.ca/fr/services/sgp_inscription/index.asp)

\* Merci au notaire Jean-Pierre Lalonde pour sa collaboration à la rédaction de cette capsule. ●



## Découvrez vos véritables alliés

Par sa solide expérience du droit disciplinaire jumelée à une connaissance approfondie des ordres professionnels, notre cabinet s'impose en tant que référence lors de tout processus d'enquête par un ordre professionnel.

En privilégiant une approche personnalisée, une communication claire et directe de même qu'en misant sur des relations basées sur l'intégrité et l'efficacité, nous visons la meilleure solution aux problèmes de nos clients.

Lorsque votre ordre professionnel vous contacte concernant une enquête, assurez-vous d'être informé de vos droits et judicieusement conseillé; l'exercice de votre profession peut en dépendre. Pour en discuter, contactez-nous au 514-877-4228.

Chenette, boutique de litige est un cabinet d'avocats offrant des services juridiques personnalisés exclusivement dans le domaine du litige. Notre clientèle se compose principalement de professionnels et de dirigeants d'entreprises.

### CHENETTE

BOUTIQUE DE LITIGE  
LITIGATION BOUTIQUE INC.

1155, rue University, bureau 1400, Montréal (Qc) H3B 3A7 Tél. : 514-877-4228

**Bébé est arrivé!**

Demandez votre Trousse  
**NOUVEAUX PARENTS**

À VOTRE ÉCOUTE

LE GROUPE  
**RENAUD**  
ASSOCIÉS INC.

1 888 687 9197

**INFORMATION JURIDIQUE**

# Droit civil en ligne – Doctrine et jurisprudence

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

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

**Commentaires d'intérêt publiés dans le Bulletin Repères**  
9 et 30 avril et 7 mai 2009

## CONVENTION DE PARTAGE DES BIENS FAMILIAUX

LASALLE, Raymonde. – Commentaire sur la décision Rick c. Brandsem. – À quelle condition une convention statuant sur le partage des biens familiaux dûment entérinée par jugement peut-elle être mise de côté par les tribunaux? Dans quelle mesure le recours aux services professionnels (par la personne désavantagée dans la convention) peut-il neutraliser la possibilité que

la convention soit mise de côté? / par Raymonde Lasalle et Stéphanie Perreault. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, avril 2009, EYB2009REP821).

Extrait : « Les auteurs commentent cette décision de la Cour suprême par laquelle une épouse a obtenu, malgré le fait qu'elle ait bénéficié de services professionnels d'avocats, la mise de côté d'une convention de partage familiaux jugée abusive ».

## STATUT JURIDIQUE DE L'EAU

LAMARRE, Élisabeth, C. – Commentaire sur le projet de loi 92 intitulé Loi affirmant le caractère collectif des ressources en eau et visant à renforcer leur protection. – Le renforcement des ressources en eau : à quel prix? – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, avril 2009, EYB2009REP813).

Extrait : « L'auteure commente ce projet de loi, présenté devant l'Assemblée nationale le 5 juin 2008 puis redéposé lors de la 1<sup>re</sup> session de la 39<sup>e</sup> législature par la ministre du Développement durable,

de l'Environnement et des Parcs, dont l'objet premier consiste à confirmer le statut juridique de l'eau. »

## RÉSIDENCE – VICE CACHÉ – DOMMAGES-INTÉRÊTS

RIVARD, Maud. – Commentaire sur la décision Di Lella c. Laforce. – La connaissance présumée du vendeur et l'attribution des dommages-intérêts. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, mai 2009, EYB2009REP813).

Extrait : « L'auteure commente cette décision dans laquelle la Cour supérieure est saisie d'une action pour vice caché concernant une résidence dont la dalle de béton est construite sur du remblai hétérogène instable. »

## CONVENTION D'ACTIONNAIRES

PERREAULT, Michel. – Chronique – Le droit civil et les conventions d'actionnaires. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, mai 2009, EYB2009REP820).

Extrait : « L'auteur reprend les règles du droit civil applicables au contrat dans le contexte des conventions d'actionnaires qui, à cause du contexte commercial qui justifie leur présence, présentent certaines particularités ».

## HYDRO-QUÉBEC – EXTINCTION D'UNE SERVITUDE

STE-MARIE, Jean. – Commentaire sur la décision Sani-Sport inc. c. Hydro-Québec- Une servitude inqualifiable – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, mai 2009, EYB2009REP810).

Extrait : « L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour supérieure est appelée à décider de l'extinction d'une servitude dont bénéficiait Hydro-Québec. » ●

**Sogemec ASSURANCES** POUR TOUS VOS BESOINS D'ASSURANCES

Grâce au **SERVICE PRÉFÉRENCE**

**SOGEMEC ASSURANCES ÉVOLUE AVEC VOUS**

Avec le **SERVICE PRÉFÉRENCE** de Sogemec Assurances, toutes vos assurances sont pensées en fonction de votre style de vie et de vos besoins.

POUR EN SAVOIR PLUS :  
**1 800 361-5303**  
 514 350-5070 / 418 658-4244  
 Par courriel ou Internet :  
 information@sogemec.qc.ca  
 www.sogemec.qc.ca





## INFORMATION JURIDIQUE

## Les nouveautés du Centre de documentation

**DROIT DES BIENS**

Lamontagne, Denys-Claude. – Biens et propriété. – 6<sup>e</sup> éd. – Cowansville : Éd. Yvon Blais, 2009. – xvi, 653 p.

**Sommaire :**

Extrait du site internet des Éditions Yvon Blais  
«L'ouvrage *Biens et propriété* propose une analyse critique du droit des biens dans la perspective des principaux livres que le Code civil lui consacre, soit le droit de propriété, son acquisition, ses démembrements et ses modalités. Cette nouvelle édition tient compte des dernières modifications apportées au Code civil, à la doctrine et à la jurisprudence depuis l'édition précédente»

**Les principaux thèmes étudiés sont :**

- > les choses et les biens
- > les biens corporels et incorporels meubles et immeubles
- > les droits réels
- > la publicité des droits
- > le patrimoine
- > le domaine
- > le droit de propriété
- > les principales modalités du droit de propriété et ses démembrements
- > la possession et la prescription
- > l'accession

S'adresser à :

Éditions Yvon Blais  
C.P. 180  
Cowansville (Québec) J2K 3H6  
Tél. : 450-266-1086 ou 1-800 363-3047  
Télé. : 450-263-9256  
Site Web : www.editionsyvonblais.com

Prix : 99,95 \$

**LOUAGE**

Gagnon, Pierre. – Louer un logement. – Cowansville : Éd. Yvon Blais, 2009. – xix, 379 p.

**Sommaire :**

Extrait du site internet des Éditions Yvon Blais  
«Les règles qui déterminent les rapports entre locataires et propriétaires se fondent avant tout sur la logique et le bon sens. Il demeure tout de même que ces dispositions sont nombreuses, complexes et généralement incontournables. Dans un langage aussi clair et simple que possible, Louer un logement fait le point sur les multiples aspects du bail résidentiel.»

**APERÇU DE LA TABLE DES MATIÈRES**  
**Partie I – Les commentaires et la jurisprudence****Les dispositions du Code civil commentées et annotées**

- > Les règles générales du bail
- > Les règles particulières au bail d'un logement

**Les dispositions de la Loi sur la Régie du logement commentées et annotées**

- > Les dispositions générales
- > La preuve et la procédure

**Partie II – Le cadre législatif**

- > *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, chapitre 64 (extraits)
- > *Loi sur la Régie du logement*, L.R.Q., chapitre R-8.1

**Partie III – Les principaux règlements connexes**

- > Règlement sur la procédure devant la Régie du logement, Décision, 92-11-23, (1992) 124 G.O. II, 6935 [c. R-8.1, r. 5],
- > Règlement sur les critères de fixation de loyer, D. 738-85, (1985) 117 G.O. II, 2305 [c. R-8.1, r. 1.01],

**Partie IV – Table des références législatives et réglementaires****Partie V – Table de la jurisprudence****Partie VI – Index analytique**

S'adresser à :

Éditions Yvon Blais  
C.P. 180  
Cowansville (Québec) J2K 3H6  
Tél. : 450-266-1086 ou 1-800-363-3047  
Télé. : 450-263-9256  
Site Web : www.editionsyvonblais.com

Prix : 39,95 \$

**LIQUIDATION DES SUCCESSIONS**

Colloque – La liquidation des successions. – Cowansville : Éd. Yvon Blais, 2009. – xi, 236 p. – (La Collection Blais; vol. 1).

Colloque organisé par les Éditions Yvon Blais, comprenant les textes des conférences prononcées lors du colloque, qui s'est tenu à Montréal, le 16 avril et à Québec, le 13 mai 2009 sous la présidence de M<sup>e</sup> Michel Beauchamp, notaire.

**Sommaire :****Table des matières :**

- > Regards croisés sur la saisine du liquidateur successoral et sur les droits des héritiers et des légataires / par Jacques Beaulne
- > Le liquidateur successoral : droits et obligations en matière corporative / par Marc-Antoine Deschamps
- > Le droit des successions des autochtones : entre liberté et contrainte / par Jean Leclair
- > Le contrat de vie commune et les successions... Qui a raison ? / par Sylvie Schirm
- > La succession composée de biens situés aux États-Unis / par Mélyny Duquette

S'adresser à :

Éditions Yvon Blais  
C.P. 180  
Cowansville (Québec) J2K 3H6  
Tél. : 450-266-1086 ou 1-800 363-3047  
Télé. : 450-263-9256  
Site Web : www.editionsyvonblais.com

Prix : 49,95 \$

**SOCIÉTÉS DE PERSONNES**

Bouchard, Charline. – Le droit des sociétés de personnes dans tous ses états! / ss. la dir. de Charline Bouchard. – Cowansville : Éd. Yvon Blais, 2009. – viii, 150 p. – Textes des conférences prononcées lors du colloque qui s'est tenu à Québec le 7 décembre 2007.

**Sommaire :**

Extrait du site internet des Éditions Yvon Blais  
«Le droit des sociétés de personnes a connu, depuis l'avènement du Code civil du Québec, des bouleversements éclatants. En réalité, jamais les sociétés n'ont autant été sur la sellette qu'en ce début de troisième millénaire. Comment expliquer l'autonomie patrimoniale des sociétés hors du cadre de la personnalité morale? Comment distinguer la société de l'indivision ou encore de toute autre convention innommée? Qu'en est-il des nouvelles sociétés à responsabilité limitée, qui ont fait une entrée en scène remarquée, et de la multidisciplinarité? Voilà quelques-unes des questions pratiques qui étaient au programme de ce premier colloque québécois exclusivement consacré aux sociétés de personnes.»

Cet ouvrage rassemble les textes des conférences prononcées lors du colloque qui s'est tenu à Québec, le 7 décembre 2007. Ces textes sont aussi publiés dans la Revue du Notariat, volume 110, décembre 2008.»

**Table des matières :**

- > Introduction – Charline Bouchard
- > Perspectives récentes concernant l'intention de former une société – Michelle Thériault
- > La société tacite : quand les affaires se conjuguent avec l'amour – Christine Morin
- > Indivision, société et la détention de l'immeuble – Lucie Laflamme
- > Le statut juridique incertain de la société en nom collectif et en commandite – Étude des décisions les plus significatives des 13 dernières années – Charline Bouchard
- > L'affectio societatis en tant que critère de validité et de qualification des sociétés : l'illustration française – Ivan Tchotourian

- > Les nouvelles sociétés à responsabilité limitée et l'assurance de responsabilité – Marie-Josée Teixeira
- > La responsabilité limitée des commanditaires – Jean-François Hébert et Audrey Lévesque

S'adresser à :

Éditions Yvon Blais  
C.P. 180  
Cowansville (Québec) J2K 3H6  
Tél. : 450 266-1086 ou 1-800 363-3047  
Télé. : 450 263-9256  
Site Web : www.editionsyvonblais.com

Prix : 31,95 \$

**SYSTÈMES JURIDIQUES DANS LE MONDE**

Fathally, Jabeur. – Les systèmes juridiques dans le monde / Jabeur Fathally et Nicola Mariani / ss. la dir. de Louis Perret et Alain-François Bisson. – 2<sup>e</sup> éd rev. et aug. – Montréal : Wilson & Lafleur, 2008. – xiii, 221 p. – Texte en français et en anglais, tête-bêche. Comprend aussi un cd-rom.

**Sommaire :**

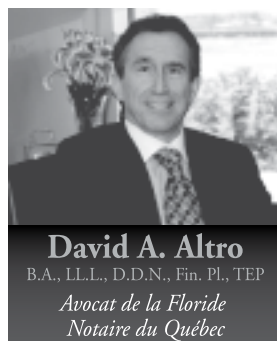
Extrait de l'avant-propos  
«Ce livre d'informations et de statistiques était essentiellement basé sur les éléments publiés sur le site web ([www.juriglobe.ca](http://www.juriglobe.ca)). Son objectif était principalement d'établir un état des lieux concernant la répartition territoriale et démographique des systèmes juridiques dans le monde à la fin du XX<sup>e</sup> siècle.»

La deuxième édition de ce volume apporte différents volets portant sur l'économie de chacun des systèmes juridiques, l'élaboration d'un droit commercial uniforme et en dernier lieu, «d'indiquer les langues officielles des entités politiques et à en montrer la répartition dans le monde contemporain selon chaque système juridique.»

S'adresser à :

Wilson & Lafleur  
40, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec) H2Y 1B9  
Téléphone : 514-875-6326  
Télécopieur : 1-800-363-2327  
Télécopieur : 514-875-8356  
Site Web : www.wilsonlafleur.com

Prix : 19,95 \$ ●



**David A. Altro**  
B.A., LL.L., D.D.N., Fin. Pl., TEP  
Avocat de la Floride  
Notaire du Québec



**DAVID A. ALTRO**  
& Associés, S.E.N.C.R.L.

MONTRÉAL | TORONTO | CALGARY  
FT. LAUDERDALE | SARASOTA | NAPLES | PHOENIX

514-832-5191

daltro@altrolaw.com  
www.altrolaw.com

**NOUS REPRÉSENTONS LES CANADIENS EN FLORIDE**

- Achat/vente de condo/maison;
- Réduire l'impôt successoral américain;
- Évitez le «Probate»;
- Planification successorale pour vos clients avec bénéficiaires aux États-Unis;
- Immigration aux États-Unis;
- Stratégies successorales et fiscales canadiennes et américaines;
- Règlement de succession en Floride;

**INFORMATION JURIDIQUE**

# Au Centre de documentation... DES NOTAIRES NOUS ONT DEMANDÉ

Si vous désirez obtenir une copie de l'un des dossiers présentés ou faire une autre demande de recherche, voici vos différentes options :

**Par courriel :** en nous écrivant un courriel à l'adresse suivante [centre.doc@cdnq.org](mailto: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 sécurisée :** Sur l'inforoute notariale sécurisée, choisissez l'onglet « Information juridique », puis « Centre de Documentation (Bibliion) ». Dans cette page, vous verrez une icône « Complétez une demande de recherche en ligne ». Cliquez sur ce lien et vous pourrez faire votre demande en ligne !

N'oubliez pas de nous donner la **référence du dossier** et de **consulter la liste de frais applicables au bas de la page**. Les frais seront portés à votre compte mensuel.

**NOTE :** Nous vous rappelons que les dossiers ne contiennent pas une réponse précise à la question, mais bien de la documentation juridique en appui de la recherche demandée, prenez note qu'il ne s'agit pas d'opinions juridiques.

## SUCCESSION – OBLIGATION DE FAIRE INVENTAIRE

La responsabilité du liquidateur et l'obligation de faire l'inventaire successoral suite à l'expiration du délai de 6 mois.

Référence : G-737 (dossier à jour au 29 janvier 2009)

Coût : 16,93 \$

## RESPONSABILITÉ CIVILE – FONDS SERVANT

Le fonds servant peut-il par contrat avec le fonds dominant être exempt de toute responsabilité civile, plus précisément le propriétaire du fonds servant peut-il avoir l'assurance qu'il n'engage pas sa responsabilité en consentant une servitude de passage à son voisin.

Référence : G-743 (dossier à jour au 2 mars 2009)

Coût : 16,37 \$ ●

**Annie Beaudette**  
notaire et maître en fiscalité  
courtier immobilier agréé

**La fiscalité vous inquiète?**

Nous pouvons vous aider à aider vos clients!

Services professionnels de consultation pour les notaires et réalisations de mandats en matière de:

- fiducies
- testaments fiduciaires
- conventions entre actionnaires
- réorganisations corporatives

Tél.: 819 562-8898  
Télécopieur: 819 565-2140 Courriel: [abeudet@notarius.net](mailto:abeudet@notarius.net)  
871, rue du Mont-Brome, Sherbrooke (Québec) J1L 2V9

**Para-Maître**

**NOUVEAU!** Para-Maître Web à la carte :  
**LE MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ-PRIX\***

\*Basé sur 11 publications au Registre foncier par utilisateur par mois

| Frais                        | Para-Maître        | Autres logiciels   |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Frais initiaux               | 0 \$               | \$\$               |
| Frais d'acquisition          | 0 \$               | \$\$\$             |
| Frais d'utilisation mensuels | 0 \$               | \$\$               |
| Publication Registre foncier | 4 \$/ transmission | 4 \$/ transmission |
| RTM CDNQ                     | 0 \$               | 10 \$              |
| Base de données              | 0 \$               | 1000 \$            |
| Base de données (maintien)   | 0 \$               | \$\$               |
| Sécurité                     | Inclus             | \$\$\$             |
| Plan de désastre 4 heures    | Inclus             | \$\$\$\$\$\$       |
| Comptabilité                 | Inclus             | \$\$\$             |

**Avantages de Para-Maître Web et Intranet :**

- Appartient aux notaires représentés par CISN et prix contrôlés par les notaires utilisateurs
- Sécurité maximale conforme à la CDNQ
- Pas d'obligation à long terme et sans pénalité – votre satisfaction garantit votre adhésion
- Synchronisation avec Outlook et nouvelles technologies
- ACCESSIBLE DE PARTOUT SUR LA PLANÈTE

Facturation par utilisateur toujours disponible

Supporté par : **Avancie**

514 657-2034 1 866 301-2476 [WWW.PARAMAITRE.COM](http://WWW.PARAMAITRE.COM)

**FORMATION**

# Formation continue obligatoire

Dans le précédent numéro, nous vous informions de l'importance pour le notaire de valider l'information inscrite sur le formulaire de la déclaration annuelle par rapport aux activités dûment suivies au cours de la période échue. Si le notaire s'aperçoit d'une omission, il doit inscrire cette activité à son profil de formation. Le notaire qui a participé à une formation donnée par un organisme, un établissement ou une institution spécialisée dont le nom apparaît sur la liste dressée par le Conseil d'administration de l'Ordre ou encore une activité faisant partie des activités déjà reconnues dont la liste est disponible pour consultation sur l'Inforoute notariale et qui n'apparaît pas à son profil de formation doit mettre à jour son profil de formation.

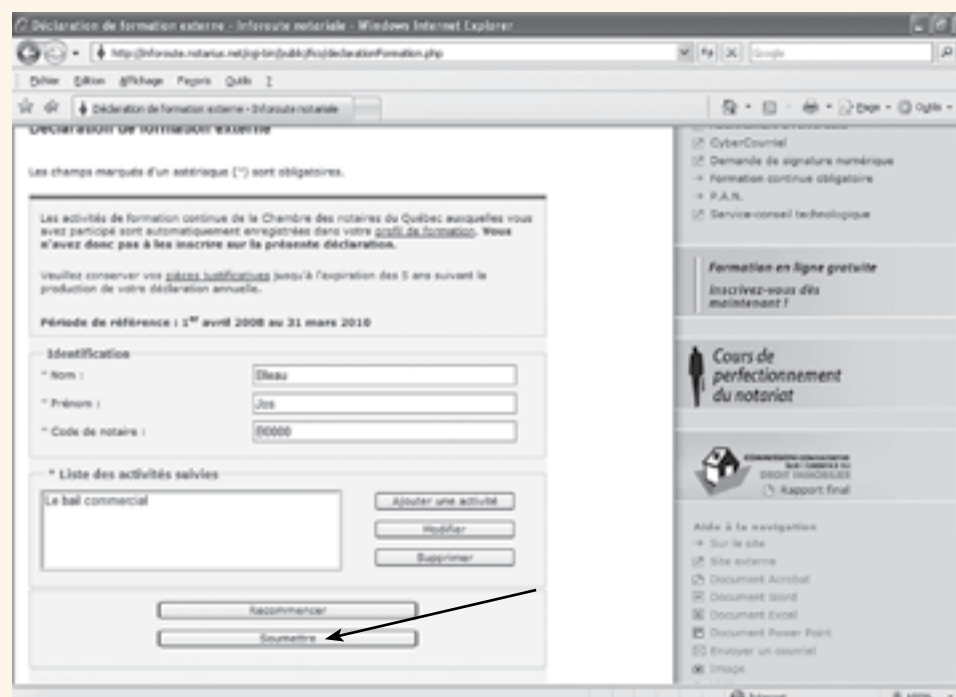
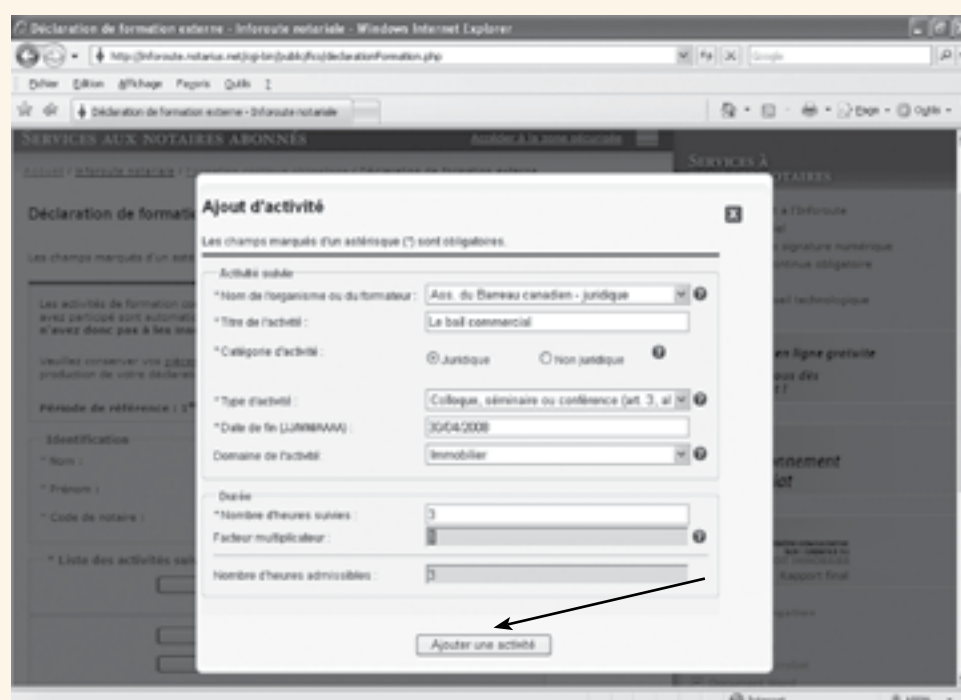
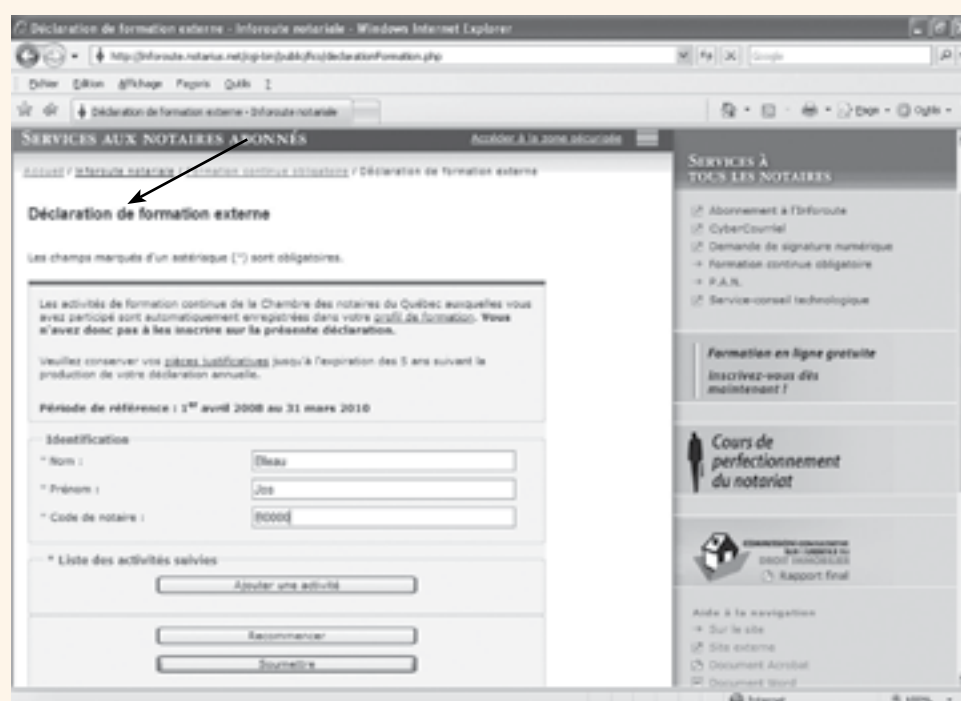
## DE QUELLE FAÇON LE NOTAIRE DOIT-IL DÉCLARER LES HEURES DE FORMATION SUIVIE ?

Au plus tard le 1<sup>er</sup> juin de chaque année, le notaire doit transmettre à l'Ordre une déclaration de formation annuelle faisant état des activités suivies pour la période allant du 1<sup>er</sup> avril de l'année précédente au 31 mars de l'année en cours.

Cependant, il est fortement recommandé d'inscrire les activités suivies auprès d'organismes externes au fur et à mesure à l'aide de l'Inforoute notariale, selon la procédure qui suit :

- > Accéder à la page d'accueil de l'Inforoute notariale
- > Cliquer sur « Formation/Formation continue obligatoire »
- > Cliquer sur « Déclaration de formation externe »

**(Attention : ce formulaire est strictement réservé à la déclaration d'activités suivies auprès d'organismes externes. Il ne doit pas être utilisé dans le cas de formations suivies auprès de l'Ordre.)**



Une fois le formulaire rempli, vous devez nous le faire parvenir en cliquant sur le bouton « Soumettre ». Un numéro de confirmation apparaîtra et votre demande sera en traitement. Votre profil de formation mis à jour vous sera transmis ultérieurement par voie de courriel.

Nous vous rappelons que les formations suivies auprès de l'Ordre sont automatiquement enregistrées à votre profil de formation. Vous n'avez donc pas à les déclarer sur ce formulaire.

## DE QUELLE FAÇON LE NOTAIRE NON ABONNÉ À L'INFOROUTE NOTARIALE PEUT-IL DÉCLARER LES HEURES DE FORMATION SUIVIE ?

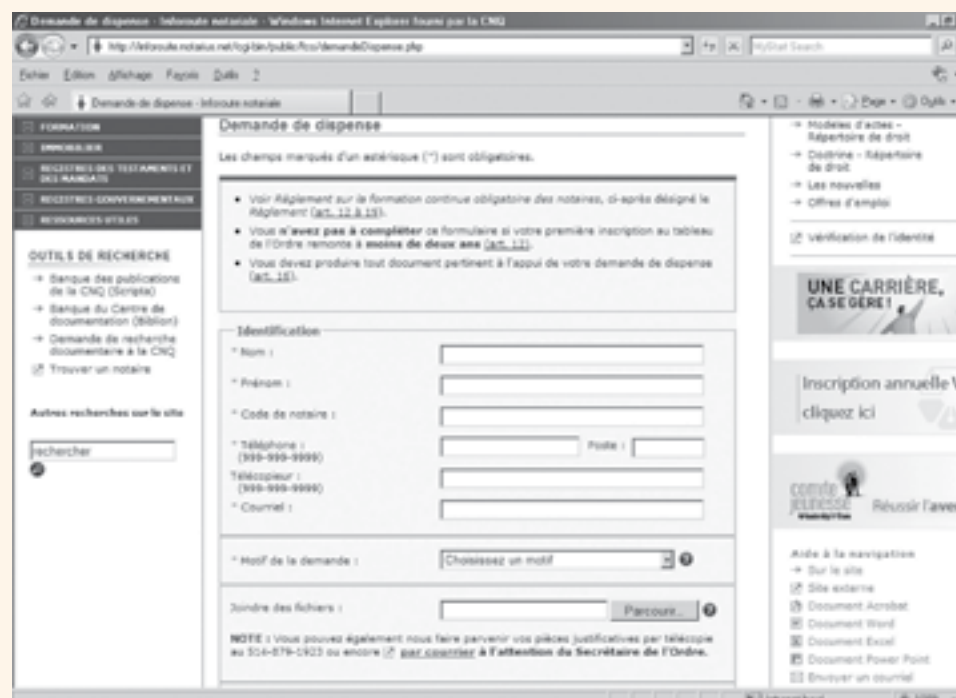
De la même façon que le notaire abonné, soit en remplissant une déclaration de formation externe, car tous les notaires, abonnés ou non, ont accès aux documents concernant la formation continue obligatoire en consultant le lien suivant <http://inforoute.notarius.net/> selon la procédure qui suit :

- > Accéder à la page d'accueil de l'Inforoute notariale
- > Utiliser la section « Services à tous les notaires »
- > Cliquer sur « Formation continue obligatoire »
- > Cliquer sur « Déclaration de formation externe »

## DE QUELLE FAÇON LE NOTAIRE DOIT-IL DEMANDER UNE DISPENSE ?

Peu importe le motif invoqué, soit en vertu de l'article 14 ou 15 du *Règlement sur la formation continue obligatoire*, la dispense doit être demandée en remplissant le formulaire de demande de dispense par l'Inforoute notariale selon la procédure qui suit :

- > Accéder à la page d'accueil de l'Inforoute notariale
- > Cliquer sur « Formation/Formation continue obligatoire »
- > Cliquer sur « Demande de dispense »



Vous pouvez également communiquer avec nous à l'adresse [formation.continue@cdnq.org](mailto:formation.continue@cdnq.org) ou par téléphone au 514-879-1793 ou au 1-800-263-1793, au poste 5046. ●

## FORMATION

# Programme d'aide à la spécialisation (PAS)

## Vous souhaitez relever un nouveau défi? L'Ordre peut vous aider à réaliser votre projet

Si vous souhaitez entreprendre des études supérieures dans une spécialité pertinente pour la pratique notariale, que vous soyez notaire ou en voie de le devenir\*, la Chambre des notaires entend soutenir et encourager vos efforts dans l'acquisition et le développement de vos nouvelles compétences au moyen d'une aide financière.

Le tableau qui suit présente les programmes d'études admissibles à une subvention ainsi que les modalités particulières.

### PROGRAMMES D'ÉTUDES ADMISSIBLES

| BOURSES DE PERFECTIONNEMENT  |               |                       |  |
|--|---------------|-----------------------|--|
| TYPE DE PROGRAMME  | DÉLAI MAXIMAL | MONTANT ALLOUÉ        | MODALITÉS DE VERSEMENT   |
| <b>Cours (3 crédits ou 45 heures)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Droit (deuxième cycle universitaire)</li> <li>• Arbitrage</li> <li>• Médiation civile et commerciale</li> <li>• Planification financière</li> <li>• Autre cours universitaire lié au droit</li> </ul> | 1 trimestre   | 250 \$                | Avec preuve de réussite  |
| <b>Microprogramme de deuxième cycle universitaire (12 crédits min.)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Droit</li> </ul>  | 2 ans         | 1 500 \$              | 1/4 avec preuve d'inscription<br>1/4 avec preuve de réussite des 6 premiers crédits<br>1/2 avec preuve de réussite de la totalité du programme   |
| <b>Diplôme d'études supérieures (30 crédits min.)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Droit</li> <li>• Fiscalité</li> <li>• Planification financière</li> <li>• Autre domaine présentant une pertinence pour l'avancement du notariat</li> </ul>                            | 3 ans         | 5 000 \$<br>2 500 \$  | 1/6 avec preuve d'inscription<br>1/6 avec preuve de réussite des 9 premiers crédits<br>1/6 avec preuve de réussite de 9 crédits supplémentaires<br>1/2 avec preuve de réussite de la totalité du programme   |
| <b>Maîtrise avec essai ou de type cours (45 crédits min.)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Droit**</li> <li>• Fiscalité</li> <li>• Autre domaine présentant une pertinence pour l'avancement du notariat</li> </ul>  | 4 ans         | 10 000 \$<br>5 000 \$ | 1 000 \$ avec preuve d'inscription<br>1 000 \$ avec preuve de réussite de chacune des quatre premières tranches de 9 crédits<br>5 000 \$ avec preuve de réussite de la totalité du programme<br>500 \$ avec preuve d'inscription<br>500 \$ avec preuve de réussite de chacune des quatre premières tranches de 9 crédits<br>2 500 \$ avec preuve de réussite de la totalité du programme             |
| BOURSES D'EXCELLENCE   |               |                       |  |
| TYPE DE PROGRAMME  | DÉLAI MAXIMAL | MONTANT ALLOUÉ        | MODALITÉS DE VERSEMENT   |
| <b>Maîtrise (45 crédits min.)</b><br>(avec mémoire comptant pour au moins 2/3 des crédits)   | 4 ans         | 15 000 \$             | 1 000 \$ avec preuve d'inscription<br>1 000 \$ avec preuve de réussite des 9 premiers crédits<br>1 000 \$ avec preuve de réussite de 6 crédits supplémentaires<br>2 000 \$ avec preuve d'approbation du plan définitif du mémoire<br>2 500 \$ avec preuve d'avancement des travaux à la fin de la 1 <sup>re</sup> année de rédaction<br>7 500 \$ avec preuve de réussite de la totalité du programme |
| <b>Doctorat</b>  | 5 ans         | 50 000 \$             | 3 000 \$ avec preuve d'inscription<br>5 000 \$ avec preuve d'avancement des travaux à la fin de la 1 <sup>re</sup> année<br>9 000 \$ avec preuve d'avancement des travaux à la fin de chacune des trois années subséquentes<br>15 000 \$ avec preuve de réussite de la totalité du programme   |

\* Le programme s'adresse aux membres de l'Ordre ainsi qu'aux diplômés en droit notarial sous certaines conditions.

\*\* Sauf option notariat.

Pour plus de renseignements, veuillez consulter l'Inforoute notariale (Formation/Programme d'aide à la spécialisation (PAS)) ou communiquer avec la Chambre des notaires du Québec, Secteur de la formation, à l'adresse [formation@cdnq.org](mailto:formation@cdnq.org) ou par téléphone au 514-879-1793 ou 1-800-263-1793, poste 5902. ●

ÉTUDE GÉNÉALOGIQUE

1-819-376-7037 TÉLÉPHONE  
1-819-376-6032 TÉLÉCOPIE  
1-866-376-7037 SANS FRAIS

165, RUE BONAVENTURE, C.P. 1447  
TROIS-RIVIÈRES (QC) G9A 5L2 CANADA



Recherche d'héritiers

AMÉRIQUE DU NORD & EUROPE

Plus de 10 années d'expérience!

[info@etude-savary.com](mailto:info@etude-savary.com) | [www.etude-savary.com](http://www.etude-savary.com)



SAVARY

Partenaire privilégié des professionnels du droit successoral

**NOTARIUS**

# Le Service-conseil technologique de Notarius propose une solution de sauvegarde adaptée aux notaires et à prix abordable

par René Demeule, en collaboration avec Jean-Denis Paquette et Pierre Mongeau, Service-conseil technologique

**Vous voulez sauvegarder les données de votre étude de façon sécuritaire et avoir l'esprit en paix? Le Service-conseil technologique de Notarius a concocté et testé une solution abordable qui répond autant aux besoins des notaires solos qu'à ceux exerçant en société. La solution logicielle de la compagnie Acronis<sup>1</sup> et le matériel de la compagnie LaCie<sup>2</sup> offrent une combinaison gagnante. Celle-ci a l'avantage d'offrir un haut niveau de sécurité en raison de la configuration des disques en mode RAID 1 qui duplique l'ensemble des données d'un disque sur un autre afin d'assurer leur disponibilité en cas de bris d'un des disques.**

**CETTE SOLUTION COMPORTE LES FONCTIONNALITÉS SUIVANTES :**

- > Sauvegarde les données du poste de travail ou du réseau sur un système de stockage centralisé, professionnel et fiable.
- > Assure la confidentialité des données en les chiffrant et en les protégeant par un mot de passe.
- > Assure la pérennité des données en mode RAID 1. Si un des deux disques tombe en panne, il peut être facilement remplacé sans perte de données et sans même éteindre l'unité qui est indépendante du poste de travail ou du serveur.
- > Automatise la prise de copie de sauvegarde selon la planification établie.
- > Transmet un avis par courriel dès que la copie de sauvegarde est terminée (un avis peut être transmis à une ou plusieurs personnes).

- > Permet une rotation de support pour les sauvegardes (par exemple, la sauvegarde s'effectue sur le disque du samedi au jeudi et le vendredi sur un DVD).
- > Permet de sauvegarder des fichiers, des répertoires ou une image complète de votre disque dur (*Ghost*).
- > Permet de générer des rapports sur la disponibilité du système et des erreurs rencontrées.
- > Permet l'utilisation d'un troisième disque en rotation qui pourrait être déposé dans la voûte ou conservé à l'extérieur de l'étude sous réserve des articles 11<sup>3</sup> et 20<sup>4</sup> du Règlement sur la *Tenue des dossiers et des études des notaires*.

De plus, pour une sécurité physique accrue l'unité de disque LaCie pourrait tout aussi bien être déposée dans la voûte pour prévenir le vol. Dans ce cas, prévoir un fil réseau ou USB pour relier l'unité au réseau ou à votre poste de travail.

**SOLUTIONS MATÉRIELLES**

**LACIE** Deux types de disques de la compagnie LaCie sont particulièrement intéressants, selon que vous disposez d'un réseau ou non :



> **LaCie 2 big Network** offre une connexion réseau. Une unité avec 2 disques offrant au total 1 To coûte environ 299,00 \$. Chaque disque supplémentaire coûte environ 99,00 \$.

> **LaCie 2 big Quadra** offre des connexions USB 2.0 et

FireWire 400 ou 800. Une unité avec 2 disques offrant au total 1 To coûte environ 299,00 \$. Chaque disque supplémentaire coûte environ 99,00 \$.

> Des versions avec capacités de 2, 3 ou 4 To sont aussi offertes.

Les compagnies Acronis et LaCie offrent de multiples solutions. Pour plus d'information ou pour bénéficier des prix spéciaux consentis aux notaires, communiquez avec le Service-conseil technologique de Notarius au 514-281-6636 ou 1-866-509-6636.

**SOLUTIONS LOGICIELLES**

**Acronis** Deux solutions logicielles d'Acronis sont particulièrement intéressantes pour les notaires :



> **Acronis® True Image Echo™ Workstation** pour poste de travail permet de sauvegarder les données d'un PC ou d'un ordinateur portable. Il coûte environ 100,00 \$ par poste.

> **Acronis® True Image Echo™ Server pour Windows** est pour les serveurs Windows et permet la sauvegarde des données du serveur et des postes de travail qui y sont reliés. Il coûte environ 800,00 \$ pour le serveur et nécessite une licence Workstation pour chaque poste de travail dont vous voulez aussi sauvegarder les données.

1 [www.acronis.ca/enterprise/products](http://www.acronis.ca/enterprise/products)  
 2 [www.lacie.com/cafr/products/product.htm?pid=11140](http://www.lacie.com/cafr/products/product.htm?pid=11140) ou [www.lacie.com/cafr/products/product.htm?pid=11253](http://www.lacie.com/cafr/products/product.htm?pid=11253)  
 3 Le notaire doit conserver dans son étude, ses greffes, répertoire, index, livres et registres de comptabilité en fidéicommiss ainsi que les dossiers visés à la section 1, sauf autorisation écrite du secrétaire de la Chambre lui permettant de les conserver en tout ou en partie dans un autre endroit conformément à l'article 20.  
 4 Le notaire conserve ses minutes, répertoire, index, livres de comptabilité en fidéicommiss, logiciels d'application, incluant notamment les logiciels de gestion, de base de données et de comptabilité, les mises à jour ainsi que les copies de sauvegarde des données dans une chambre-forte ou un coffre-fort offrant la garantie d'une résistance au feu de 927°C pour une période d'au moins une heure.



**CASAVANT  
MERCIER**

— avocats —

PLAIDEURS  
NÉGOCIATEURS  
CONSEILLERS

---

500, PLACE D'ARMES, BUR. 2410, MONTRÉAL (QUÉBEC) H2Y 2W2 · 514 987-9711  
 TÉLÉCOPIEUR : 514 987-9717  
 CASAVANTMERCIER.COM

**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](http://www.cb2000.ca)  
 2405 Ville-Marie

## IN MEMORIAM

par **Julien S. Mackay**, notaire

Pierre LAMOUREUX, autrefois notaire à Montréal, Brossard, Mont-St-Hilaire, St-Bruno de Montarville, Gatineau et à Québec, est décédé le 13 février 2009 à l'âge de 51 ans. Son inscription au tableau de l'Ordre date du 27 juin 1980 après avoir obtenu son diplôme de droit notarial de la Faculté de droit de l'Université de Montréal. Il a cessé d'exercer en pratique privée le 16 juillet 2002 pour devenir adjoint au directeur du ministère des Ressources naturelles du gouvernement du Québec. Son greffe contenant 897 minutes a été déposé à la Cour supérieure de Longueuil, le 22 décembre 1998.

Nous désirons offrir toutes nos condoléances à la famille et aux amis de ce notaire.

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](mailto: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.

## AVIS DE DÉMISSION

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

| NOM   | DATE DE PRISE D'EFFET |
|---|-----------------------|
| → <b>Marie-José Beaudoin</b><br>(Lieu d'exercice : Sherbrooke)              | 11 mai 2009           |
| → <b>Chantal Brazeau</b><br>(Lieu d'exercice : Sainte-Agathe-des-Monts)     | 30 avril 2009         |
| → <b>Denise Caux</b><br>(Lieu d'exercice : Québec)                          | 30 avril 2009         |
| → <b>Marc-André D'Amour</b><br>(Lieu d'exercice : Salaberry-de-Valleyfield) | 30 avril 2009         |
| → <b>Annie Roy</b><br>(Lieu d'exercice : Québec)                            | 17 avril 2009         |
| → <b>Pauline Roy</b><br>(Lieu d'exercice : Rouyn-Noranda)                   | 01 mai 2009           |
| → <b>Daniel Southière</b><br>(Lieu d'exercice : Granby)                     | 01 mai 2009           |
| → <b>Gilles St-Pierre</b><br>(Lieu d'exercice : Montréal)                   | 04 mai 2009           |
| → <b>Jules Trempe</b><br>(Lieu d'exercice : Sorel-Tracy)                    | 05 mai 2009           |

Annie Auger, notaire, secrétaire adjoint



[www.chairedunotariat.qc.ca](http://www.chairedunotariat.qc.ca)

Chaire du notariat  
Université de Montréal

## Nous **PRENONS** soin de votre **PATRIMOINE**

### Nous le **GÉRON**S

- > Comptes à honoraires
- > Comptes autogérés

### Nous le **PROTÉGE**ONS

- > REÉR insaisissables
- > REÉR à revenu minimum garanti
- > CÉLI
- > Billets à capital protégé
- > Fonds distincts
- > Assurances vie, invalidité, hospitalisation, soins médicaux, maladies graves, soins de longue durée

### Nous **RÉDUISONS** vos impôts

- > Fonds à gestion fiscale
- > Fonds constitués en société
- > Actions accréditives

### Nous **AVONS À CŒUR** votre étude

- > REÉR collectif
- > Assurance collective
- > Assurance pour personne clé

### Nous **MAXIMISONS** vos liquidités

- > Compte d'épargne à haut rendement
- > Certificats de placement garanti bonifiés (vérifiez nos taux sur [www.patrimoineundee.com](http://www.patrimoineundee.com))



M<sup>e</sup> DENIS LAPOINTE

FICVM, Pl. Fin.  
Conseiller en placement inscrit auprès de Valeurs mobilières Dundee  
Conseiller autonome  
Conseiller en sécurité financière  
Conseiller en assurance et rentes collectives  
Partenaire d'Assurances Dundee Ltée

Valeurs mobilières Dundee, membre du FCPÉ, est une société de Patrimoine Dundee inc.

<http://dlapointe.patrimoineundee.com>

Assurances Dundee Ltée : (514) 382-0397 ou 1 (888) 382-0397

Valeurs mobilières Dundee : (514) 382-0055 ou 1 (877) 882-0055

## FORMATION PERSONNALISÉE ET ACCOMPAGNEMENT EN DROIT DES COMPAGNIES

*Vous croyez qu'une mise à niveau en droit des compagnies s'impose, pour vous ou votre personnel juridique.*

*Vous voulez augmenter le niveau d'autonomie de votre personnel juridique en droit des compagnies.*

*Vous développez un service de droit corporatif et vous voulez que votre personnel juridique puisse répondre aux besoins de votre clientèle.*

*Vous avez besoin d'être accompagné pour un ou plusieurs dossiers en droit des compagnies ...*

*Nous vous offrons le service de formation personnalisée ou d'accompagnement adapté à vos besoins.*

*Une formation ...*

- individuelle ou, si le nombre le justifie, en groupe
- donnée à votre bureau ou en salle
- étalée selon votre accommodation
- évaluée à votre demande.

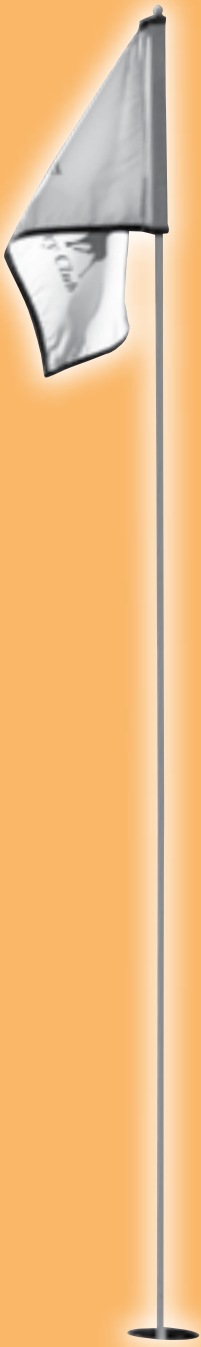
*Le formateur : **Me Michel Perreault, LL.M., notaire, praticien, auteur et enseignant.***

*Courriel : [michel\\_perreault@videotron.ca](mailto:michel_perreault@videotron.ca)*

*Téléphone : 1-450-916-5644*

# TOURNOI DE GOLF

## des notaires du Québec 31 AOÛT 2009



**Endroit :** Le Club de Golf de Joliette

**Formule :** Shotgun à 12 h 30

**Golf, voitures, brunch (10 h) et souper :** 125 \$

**Souper seulement :** 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 25 juillet 2009.

**Votre comité organisateur**

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

### À découper et retourner

# TOURNOI DE GOLF

## des notaires du Québec 31 AOÛT 2009

#### Golf et souper

Notre équipe sera composée de :

—  
—  
—  
—

125 \$ x \_\_\_\_\_ \$

#### Souper seulement

—  
—  
—  
—

60 \$ x \_\_\_\_\_ \$

Total : \_\_\_\_\_ \$

Capitaine :

\_\_\_\_\_

Nom :

\_\_\_\_\_

Adresse :

\_\_\_\_\_

Téléphone :

\_\_\_\_\_

Retourner à :

Diane Rodrigue

Chambre des notaires du Québec

600-1801, avenue McGill College

Montréal QC H3A 0A7

Tél. : 514 879-1793, poste 5905

Télec. : 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 : \_\_\_\_\_

## COMMUNIQUÉ

# Avis de convocation Assemblée générale de Notaires sans frontières – Québec

Aux membres de NSFQ et à toute personne intéressée à la cause,

Il y aura bientôt un an que Notaires sans frontières – Québec existe. Pour l'occasion, au nom de tous les membres du Conseil d'administration, j'ai le plaisir de convoquer les membres de NSFQ à l'Assemblée annuelle qui aura lieu le lundi 22 juin 2009, à 17 h 30, au salon des professeurs de la Faculté de droit de l'Université de Montréal. Nous invitons par la suite les membres présents à une réception qui se tiendra au même endroit, à compter de 18 h 30.

Voici l'ordre du jour de l'Assemblée des membres :

- > **Mot de la présidente**
- > **Adoption de l'ordre du jour** avec amendements nécessaires, le cas échéant;
- > **Rapport exécutif du directeur général**
  - > Charte
  - > Partenariats
  - > Projets
  - > Membership unique 2009/2010 : 20 \$
  - > Rapport sur les finances
- > **Plan d'action 2009/2010**
  - > Orientations
  - > Financement (partenariat, donation, membership)
  - > Projets (partenariats, initiative des membres par appel à tous)
- > **Approbation des décisions du C.A. (Les procès-verbaux du C.A. pour l'année 2009 seront disponibles 30 minutes avant le début de l'assemblée et ceux qui le désirent peuvent préalablement en obtenir copie en faisant la demande au soussigné par courriel).**
- > **Élection des membres du Conseil d'administration pour l'année 2009/2010 :**
  - > Le nombre d'administrateurs requis est entre 5 et 10.
  - > Les membres actuels qui se représentent sont : Sylvie Bourassa, Antoine Phirun Pich, Lucie Marquis, Yolande L'Ecuyer, Mériem Benammour, Stéphanie Simonelli, Johanne Delage et Marc Daigneault.
  - > Ceux qui veulent se présenter devront, dans un délai de cinq (5) jours ouvrables de l'assemblée, faire parvenir par courriel au soussigné leur nom et coordonnées. Les membres qui désirent se présenter devront aussi être présents à l'assemblée.
  - > Les postes de président, vice-président et secrétaire-trésorier seront nommés entre et parmi les administrateurs lors de la prochaine réunion du Conseil d'administration.

Ceux qui ne sont pas encore membre de NSFQ peuvent toujours le devenir. L'adhésion constitue un appui moral, un geste de solidarité essentiel pour NSFQ. Le membre adhère aux valeurs de l'organisme et manifeste, notamment par la cotisation annuelle et de dons, un intérêt quant à la réalisation de sa mission. Nous vous référons à notre site Internet : [www.nsfquebec.ca](http://www.nsfquebec.ca). Vous pouvez également communiquer directement avec le soussigné.

Un vin d'honneur et des bouchées seront servis lors de la réception qui suivra.

Marc Daigneault, notaire,  
Directeur général de NSFQ  
4, Place de Preny, Lorraine (Québec) J6Z 3B7  
Tél.: 514-238-2818  
[daigneault.marc@sympatico.ca](mailto:daigneault.marc@sympatico.ca)

## 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](mailto: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? Saviez-vous que 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 Marie-Hélène Nadeau à [mh.nadeau@cdnq.org](mailto:mh.nadeau@cdnq.org).

### NOTAIRE RECHERCHÉ

Étude bien établie à Rouyn-Noranda, membre de PME-Inter Notaires, réseau privilégiant la spécialisation, recherche un notaire pour compléter son équipe actuelle de quatre notaires. La maîtrise du français est nécessaire et la connaissance de Para-Maître serait un atout. Les conditions sont à discuter. Transmettre votre curriculum vitae à [fseguin@notarius.net](mailto:fseguin@notarius.net).

Recherche notaire dans la région de Lanaudière ou autre pour préparation de dossiers en sous-traitance : immobilier, succession, procédures non contentieuses et droit de la personne. Contacter Mario Masse au 450-759-1252 ou par courriel à [mmasse@notarius.net](mailto:mmasse@notarius.net).

Étude bien établie dans l'Outaouais recherche notaire, avec ou sans expérience, désirant relever un défi de croissance. L'anglais est un atout. Un désir de spécialisation dans un domaine non traditionnel est un avantage certain. Communiquer avec Stéphane Riel au 819-561-2224, poste 18, ou par courriel à [striel@desnoyerslaroche.com](mailto:striel@desnoyerslaroche.com).

### OFFRE D'EMPLOI

Étude multidisciplinaire située Centre-ville de Montréal, recherche une secrétaire juridique bilingue d'un à trois ans d'expérience, principalement en droit immobilier. La connaissance de Para-Maître est un atout. Salaire selon l'expérience. Transmettre votre curriculum vitae par courriel à [mjcoulombe@notarius.net](mailto:mjcoulombe@notarius.net) ou par télécopieur au 514-875-5647.

Étude de deux notaires située à Montréal recherche une secrétaire possédant un minimum de cinq ans d'expérience. Pratique générale en notariat : prêt, vente d'immeubles, testaments, mandats, tutelles, curatelles, temps plein ou partiel. Salaire selon expérience. Connaissance d'un logiciel de gestion de dossiers comme ProCardex, publication en ligne Assyst Immobilier. Contacter Michèle au 514-254-9435.

Étude bien établie dans l'Outaouais recherche un technicien juridique désirant travailler dans le domaine du droit de la personne (procédures non contentieuses, droit matrimonial, testament fiduciaire). Connaissance de l'anglais

parlé et écrit exigée. Expérience minimum de deux ans. Communiquer avec Stéphane Riel au 819-561-2224, poste 18 ou par courriel à [striel@desnoyerslaroche.com](mailto:striel@desnoyerslaroche.com).

### OFFRE DE SERVICE

Jeune notaire dynamique et minutieuse assermentée en janvier 2008 propose ses services de généraliste auprès d'une étude de la Montérégie et environs (région Maskoutaine, Granby, Drummondville). Curriculum vitae transmis sur demande. Contacter le 450-773-3908 ou par courriel à [parent\\_c@ymail.com](mailto:parent_c@ymail.com).

Étudiant ayant terminé son stage en notariat récemment, désire se joindre à une étude pour une pratique générale du droit. Intérêt particulier pour le droit des affaires ainsi que les successions. Possède une connaissance de l'informatique et de para maître. Contacter Christophe Larocque au 819-563-5730 ou par courriel à [christophe.larocque@Usherbrooke.ca](mailto:christophe.larocque@Usherbrooke.ca).

Jeune notaire parfaitement bilingue possédant une bonne expérience en pratique générale (immobilier, succession, etc.) ainsi qu'en copropriété, recherche un poste dans la région de Montréal ou de la Rive-Nord. Contacter Marc Naccache au 450-682-9889 ou au [marc.naccache@notarius.net](mailto:marc.naccache@notarius.net).

EUROPE – Avocat Européen membre des Barreaux de France et d'Espagne, offre en sous-traitance sa collaboration en droit international : successions, immobilier (incluant le temps partagé), sociétés et commercial ainsi que des services d'assistance juridique et judiciaire internationale (signification d'actes, dépositions, registres foncier et commercial inclus sociétés, marques et P.I.), médiation commerciale, recouvrements de créances et investissements, etc. Contacter M. de LA CUETARA au 514-922-6709, <http://514-922-6709.info> ou [delacuetaraj@yahoo.es](mailto:delacuetaraj@yahoo.es).

Étudiante de troisième année (Université d'Ottawa – programme coopératif), désire effectuer un stage à l'automne dans une étude de Trois-Rivières. Dynamique, intéressée par le droit corporatif et passionnée par le droit et les gens. Excellentes notes et bonnes expériences : assistante de recherche, cabinets d'avocats, secrétariat. Contacter Marie-Daniel au 819-233-4039.

Région de Québec – Étudiante ayant terminé son baccalauréat en droit et débutant son DDN en septembre. Dynamique, fiable et assidue. Souhaiterait assister un notaire dans ses tâches quotidiennes. Période estivale (temps partiel possible durant la période scolaire). Appeler au 418-977-0655 ou communiquer par courriel à [marie-pier.pelletier.2@ulaval.ca](mailto:marie-pier.pelletier.2@ulaval.ca).

### MILIEUX DE STAGE RECHERCHÉS

Vous désirez vous adjoindre les services d'un stagiaire dynamique et motivé? Vous souhaitez une intégration progressive du stagiaire afin de favoriser son adaptation? Des étudiants de l'Université de Sherbrooke sont prêts à se joindre à votre équipe. Pour en savoir plus sur nos candidats et sur notre programme, contactez Amélie Lavigne coordonnatrice du programme

de 2<sup>e</sup> cycle en droit notarial (campus Longueuil) au 450-463-1835, poste 61839. Entrée en stage le 21 septembre 2009.

### 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, par téléphone ou télécopieur, au 514-384-6096 ou à l'adresse [www.environnementnotaire.com](http://www.environnementnotaire.com).

### DROIT DE L'EAU

Questions juridiques relatives aux droits de propriété riveraine aux lacs, rivières, fleuves? aux droits hydrauliques? aux droits de chasse et de pêche? au droit seigneurial? Trente ans d'expertise gouvernementale et privée maintenant à votre service. Contacter Jean Poitras, notaire, au 418-286-4492 ou, par courriel, à [jeancol@globetrotter.net](mailto:jeancol@globetrotter.net).

### BUREAUX À PARTAGER

Opportunité d'affaires à saisir. Espace commercial situé au coeur d'Outremont à partager avec professionnels de l'immobilier comptant plus de 60 agents. Contacter Franca Denis, Royal LePage Dynastie, au 514-271-4820.

Bureaux disponibles dans un immeuble à bureaux (situé à Laval-des-Rapides) avec réceptionniste, salle d'attente, deux salles de conférence, photocopieur, Internet, système d'alarme, stationnement, chauffage et air climatisé. Occupation immédiate. Contacter André Desrocher au 450-975-4488, poste 0, ou par courriel à [schartrand@notarius.net](mailto:schartrand@notarius.net).

### BUREAU À LOUER

ESPACE DE BUREAU à louer dans le Vieux-Montréal dans une étude. Espace de secrétariat disponible. Tous les services de base sont inclus. Disponible dès maintenant. Contacter Bruno Burrogano au 514-282-1287.

Étude (notaire et avocat) au coeur du Centre-ville de Montréal. Air climatisé, comprenant l'utilisation de la salle d'attente, espace de secrétaire, salle de conférence, voûte, etc. Disponible le 1er juin 2009. Loyer très raisonnable. Pour plus d'informations : 514-842-6061 ou par courriel à [dabrams@notabro.ca](mailto:dabrams@notabro.ca).

Montréal (au coeur du Plateau/Mile-End - boul. St-Laurent) – Bureau de prestige à louer. Refait à neuf dans immeuble centenaire. Avec tous les services : salle de conférence, salle d'attente, Internet haute vitesse, photocopieur, télécopieur, climatisation centrale, etc. Contacter Martin Labrie au 514-966-5261 ou au 514-993-4569.

### GREFFES RECHERCHÉS

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.

Vous pensez à prendre votre retraite dans quelques années? Vous aimeriez améliorer votre qualité de vie? Ancien avocat ayant complété son DDN recherche opportunité d'investissement dans la région de Montréal dans le but de reprendre votre étude lorsque le moment sera venu ou de devenir votre associé. Votre étude possède une plus grande valeur si vous y êtes pour assurer le suivi de la clientèle! Contacter Alain au 514-334-1106.

### ÉTUDE À VENDRE

Québec (arr. Charlesbourg) – Étude comprenant l'ameublement et plus de 11 500 minutes. Belle opportunité de récupérer toute ou partie d'une clientèle établie depuis 24 années. Prise de possession août 2009. Prix à discuter. Cause : retraite. Appeler au 418-627-0747 et laisser un message.

### À VENDRE

Au coeur du Vieux Longueuil (610, Marie-Rose) – Plain-pied et sous-sol fini. Onze pièces dont une pouvant servir de bureau. À proximité de toutes les services (métro, etc.). Prix : 389 000 \$ (possibilité de financement moyennant un acompte raisonnable). Voir : « [duproprio.com/72685](http://duproprio.com/72685) » et appeler au 450-714-4449.

Directement du fabricant. Vente et achat de classeurs ignifuges (vertical et latéral). Neuf et usagé. Réparation, installation, déménagement. Coffres-forts CB-2000 (2405, Place Ville-Marie à Montréal QC H1V 3K4. Téléphone : 514-257-5880.

Deux filières verticales de marque « Gardex » à quatre tiroirs. Appeler le 450-667-6602 ou le 514-971-6602.

Classeurs ignifuges de marques reconnues, neufs et usagés. Pour plus d'informations, appeler au 819-845-7196.

### CONDOS À LOUER

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, épicerie, excursions), tous équipés, air climatisé, de 70 \$ à 90 \$ US par jour. Appeler au 514-388-3868 ou 514-389-5103, ou visiter le site web : [www.costarica-cococondo.com](http://www.costarica-cococondo.com).

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/sem. Appeler au 514-288-9241.

### CHALET À LOUER

Charlevoix-Ste-Irénée – Idéal pour deux ou quatre personnes. Tout équipé, literie fournie. Terrasse et vue sur le fleuve. 600 \$ par semaine. Contacter Céline Côté au 418-930-0103 ou par courriel à [celine.cote@quebec.ca](mailto:celine.cote@quebec.ca). ●