


Entracte

Le journal de la Chambre des notaires du Québec

volume 20 n° 1 | 15 février 2011



Artisan du droit

En un peu plus de vingt ans de carrière, Pierre E. Rodrigue s'est taillé une place de choix dans la fonction publique québécoise. Son savoir lui a de fait permis de collaborer à la concrétisation de pans entiers de réformes importantes réalisées par le gouvernement québécois au cours des deux dernières décennies. Le tout, sans jamais perdre de vue ce qui, au départ, avait fait de lui un candidat tout désigné au notariat : le service à la population. Aujourd'hui à la tête de la Direction de l'état civil, c'est l'amalgame de ces motivations et expériences qui font de lui un gestionnaire de talent. Portrait d'un artisan du droit unique en son genre. 



3

○ Révision de la tarification liée aux obligations réglementaires et aux services offerts par la CNQ

5

**Cours de perfectionnement du notariat
31 mars au 2 avril 2011, à Québec**

- **MOT DU PRÉSIDENT**
Affaire Lola, blogue et élections 2
- **CYBERNOTES**
« Mesdames et Messieurs, attention ! » 4
- **PLANIFICATION FINANCIÈRE**
La rémunération des conseillers financiers 6
- **PROTECTION DU PUBLIC**
La question des quittances est toujours aussi préoccupante 7
- **Le certificat de localisation et les écarts de contenance en copropriété** 12

 ProNotaire

**NOUVELLEMENT ASSERMENTÉ?
JEUNE ET BRANCHÉ?**
LES MEILLEURES TECHNOLOGIES DE
VOTRE INDUSTRIE SONT À VOTRE PORTÉE

CONTACTEZ DIANE DUMAS AU 1 800 362-5522 OPTION 0
ou à ddumas@fortsum.com



MOT DU PRÉSIDENT

2011 : Affaire *Lola*, blogue, élections et tutti quanti !

Je puis déjà vous annoncer que l'année qui débute sera très animée, car nous serons tous sollicités et ce, à bien des égards.

ÉLECTIONS

À la mi-avril, vous aurez exprimé vos choix électoraux tant en ce qui a trait à votre district qu'à la présidence de l'Ordre. C'est dire que dans les prochaines semaines, la campagne électorale sera bien en marche.

Plusieurs représentants ont indiqué qu'ils passeront la main. En effet, ils ont accompli

Lola me permettent de constater qu'il y aura des débats forts intéressants.

Le sujet de l'épuisement professionnel en milieu professionnel des notaires a également retenu l'attention. Nous avons rencontré, en décembre, une professionnelle experte de cette question qui a entendu les responsables de la protection du public exposer les problématiques relevées lors des inspections professionnelles ou à l'occasion de plaintes formulées au Bureau du syndic. Nous sommes à élaborer un plan d'action en lien avec cette question.

du Québec a été transmis au ministre de la Justice. Cela n'empêche pas la discussion de se poursuivre sur un ou deux éléments de ce rapport comme on a pu le constater sur mon blogue.

AUTRES SUJETS

Le registre des dons d'organes de la RAMQ verra le jour sous peu à la suite de l'adoption du projet de loi n° 125, *Loi facilitant les dons d'organes et de tissus*. Deux des trois recommandations contenues dans le mémoire de la Chambre ont été retenues. Les deux registres pourront donc cohabiter; toutefois, seul celui de la Chambre consignera les « refus ». Bref, les notaires sont invités à poursuivre leur bon travail auprès de leur clientèle.



par **Jean Lambert**, notaire, président

Par ailleurs, le projet de loi sur les mines modifié n'étant pas encore connu, nous ignorons si nos recommandations « citoyennes » ont été retenues.

Je termine en vous informant que nous serons entendus prochainement à la commission mandataée pour se pencher sur l'euthanasie (*Mourir dans la dignité*) pour y présenter un mémoire fort attendu.

Sur ce, bonne et prospère année à vous tous! ●



pendant de nombreuses années une tâche essentielle à la conduite de nos affaires professionnelles et à la protection du public. Je vous invite donc à vous impliquer, car au-delà des exigences de disponibilité, agir auprès des hautes instances de notre ordre professionnel est très gratifiant sur les plans personnel et professionnel.

Maintenant, voici la réponse attendue par plusieurs d'entre vous : oui, je solliciterai le renouvellement de mon mandat à la présidence lors de cette élection. *Ce sera le dernier* si, évidemment, les notaires m'accordent leur confiance.

L'AFFAIRE LOLA, LES SUCCESSIONS, L'ÉPUISEMENT PROFESSIONNEL ET LE BLOGUE DU PRÉSIDENT

J'ai lancé le « blogue du président » à la mi-décembre, doucement il faut dire, car je voulais tester à la fois votre intérêt pour ce nouveau moyen de communication et notre capacité de bien le gérer. Je suis déjà en mesure de conclure que ce blogue est là pour rester.

Allez-y, ne vous gênez pas : bloguez! Toutes les opinions sérieuses y ont leur place. On vous lit et je vous écoute.

Déjà des échanges fructueux ont occupé les premières pages : les successions et surtout l'affaire

AVENIR DES SERVICES JURIDIQUES AU CANADA

J'annonçais dans l'un des derniers « 15 minutes avec votre président » que vos représentants, lors de leur assemblée des 18 et 19 novembre dernier, ont approuvé à l'unanimité le rapport du Groupe de travail provisoire sur l'avenir des services juridiques dans la mouvance actuelle qui révolutionnera l'industrie nord-américaine.

La première phase des travaux débutera sous peu avec la formation d'une table ronde ayant mission de définir la vision globale du projet en tablant sur nos forces et tenant compte de nos faiblesses.

Rapidement, ce comité « chapeau » proposera à nos représentants quatre ou cinq objectifs précis. Je crois bien que nos services en immobilier figureront en tête de liste. L'action-réalisation sera le fait de « cellules » distinctes, dédiées à un objectif précis et assujetties à un échéancier également précis.

Toute cette opération n'aura de succès que si les notaires se l'approprient et se mobilisent. Nous ne ménagerons pas nos efforts à cet égard. C'est à suivre.

ACTIVITÉS LÉGISLATIVES

Le rapport du Groupe de travail sur les successions demandant des modifications au *Code civil*

Au revoir, Louise-Marie (1958 – 2011)

Le 3 janvier dernier, au terme d'une lutte hors norme contre un cancer qui aura duré plus de 32 mois, Louise-Marie Lemieux, notaire à Granby depuis 1984, s'est éteinte soudainement prenant tout son entourage par surprise.



Il est très rare qu'un membre élu au Conseil d'administration de l'Ordre décède en cours de mandat. On se souviendra, en 1950, du président Dominique Pelletier et en 1960, de G.H. Séguin, un représentant du district de Montréal.

Notaire jusqu'au bout des ongles, fille et petite-fille de notaires, Louise-Marie Lemieux aura servi ses commettants et sa profession jusqu'à la toute fin. En décembre dernier, elle participait encore à un comité de sélection pour le poste de chef de service, Affaires juridiques, à la Direction des services juridiques de la Chambre.

Élue la première fois en 1987, Louise-Marie a passé la main à sa consœur Hélène Goyette en 1990 pour revenir représenter le district de Bedford-St-Hyacinthe en 2002.

Louise-Marie était tout simplement aimée et très respectée de ses collègues tant son engagement franc et ses prises de position étaient mûs par un désir profond de voir sa profession se développer et être aimée du public. « Le notaire dans son bureau... » était une expression récurrente sur ses lèvres.

Ceux qui comme moi ont eu le grand privilège de son amitié, aimaient et admiraient profondément cette mère de quatre enfants et praticienne solo. Elle répondait toujours « présente » à l'appel de la profession. Elle aurait pu, et on aurait compris, quitter ses fonctions à l'annonce du diagnostic. Non ! Elle est demeurée en poste et aussi active qu'auparavant et ce, à un point tel que récemment, nombreux étaient ceux qui s'interrogeaient sur la justesse de son diagnostic.

Louise-Marie, bonne vivante et toujours disponible, aura servi notre profession de manière exceptionnelle. Au nom de tous les notaires du Québec, je te remercie bien fort Louise-Marie. Maintenant, de là-haut, veille sur tes jeunes adolescents, ton amour brulant leur manquera. ●

Gros bisou, mon amie.

Jean Lambert

PORTRAIT

Artisan du droit

En un peu plus de vingt ans de carrière, Pierre E. Rodrigue s'est taillé une place de choix dans la fonction publique québécoise. Son savoir lui a de fait permis de collaborer à la concrétisation de pans entiers de réformes importantes réalisées par le gouvernement québécois au cours des deux dernières décennies. Le tout, sans jamais perdre de vue ce qui, au départ, avait fait de lui un candidat tout désigné au notariat : le service à la population. Aujourd'hui à la tête de la Direction de l'état civil, c'est l'amalgame de ces motivations et expériences qui font de lui un gestionnaire de talent. Portrait d'un artisan du droit unique en son genre.

par **Guylaine Boucher**

Adolescent, Pierre Rodrigue rêvait de devenir avocat. Aussi, après une formation en sciences pures et appliquées au collégial, il complète un baccalauréat en droit à l'Université Laval. Puis, mû par la volonté d'affiner ses connaissances, il opte pour une maîtrise en aménagement du territoire et développement régional. Son diplôme de deuxième cycle en poche, l'image de l'avocat plaideur lui apparaît soudainement moins séduisante. « Mes études, dit-il, m'avaient appris que j'étais plus porté sur les dossiers de fond que l'on maîtrise de A à Z. Or, devant les tribunaux, même s'il te faut bien préparer tes dossiers, tu ne contrôles pas l'issue du procès. » La spécialisation en notariat s'impose alors comme la solution. « La formation proposée était extrêmement solide et je me reconnaissais dans les fonctions de recherche et d'accompagnement que supposait la profession », se rappelle-t-il aujourd'hui.

Son admission au Tableau de l'Ordre coïncide avec le lancement d'un concours de recrutement au ministère du Revenu du Québec. En dépit des autres avenues qui s'offrent à lui, l'aventure gouvernementale l'intéresse, notamment en raison du volet fiscalité que comporte l'emploi proposé. Ce sera pour lui le début d'une longue feuille de route. Après quelques années passées à la direction des oppositions, où il travaille au règlement de dossiers litigieux, il fait le saut du côté administratif et joint les rangs de la direction centrale qui chapeaute les directions des oppositions de Québec et de Montréal.

Ses tâches l'amènent alors notamment à remettre de l'ordre dans les directives et procédures utilisées dans son ancienne direction et à offrir un soutien juridique aux différentes directions du ministère en matière d'administration fiscale. Une expérience qui fait de lui le responsable tout désigné quand arrive le temps d'adapter les façons de faire à l'arrivée du nouveau Code civil. « Les modifications apportées au Code civil exigeaient de revoir les aspects juridiques des procédures et directives du Centre de perception fiscale. On m'a proposé le défi et j'ai accepté. Avec une équipe de juristes, nous avons effectué une révision complète des façons de faire et produit plusieurs interprétations au regard de l'application de la loi », détaille Pierre E. Rodrigue.

PARTIR DE ZÉRO

Promu au poste de chef d'équipe, il occupe cette fonction jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi facilitant la perception des pensions

alimentaires. « Le fait que le gouvernement décide de confier au ministère du Revenu la responsabilité de la perception des pensions alimentaires constituait toute une révolution. Tout était à bâtir. On m'a proposé d'être responsable de l'équipe juridique qui allait soutenir la nouvelle direction mise sur pied. J'ai accepté. »

S'en suivront des heures et des heures passées à offrir le soutien juridique aux équipes de développement, à émettre des interprétations sur l'application de la loi, à développer du matériel de formation sur ce tout nouveau domaine et autant de temps consacré aux formations proprement dites, à l'interne dans un premier temps, puis plus largement auprès de l'ensemble des avocats membres du Barreau du Québec. Le mandat durera cinq ans. « Quelqu'un qui n'a jamais vécu la mise en place d'un nouveau système peut difficilement imaginer ce que cela représente. C'était l'effervescence complète », explique Pierre E. Rodrigue.

À la faveur d'une restructuration administrative, il retourne œuvrer dans le domaine de l'administration fiscale. Trois années durant, son rôle sera de conseiller la haute direction du ministère et les différentes directions en matière d'administration fiscale, de rédiger des opinions juridiques, notamment en matière de développement des services électroniques, de préparer des mémoires au conseil des ministres et de rédiger des projets de loi.

L'expérience le mène finalement à sa toute dernière affectation au ministère du Revenu, celle de gestionnaire dans le secteur des taxes à la consommation. À la tête d'une équipe de fiscalistes, il est responsable de la coordination de la rédaction législative du secteur des taxes, de l'interprétation de dispositions touchant la TPS et la TVQ et représente le ministère lors de conférences interprovinciales sur la fiscalité. « J'avais travaillé dans les principaux secteurs du ministère. Au même moment Services Québec prenait forme, on m'a proposé d'en devenir le secrétaire général et le directeur des services juridiques. C'était un jeune organisme qui venait d'être créé. Nous partions de zéro. C'était une occasion unique que je devais absolument saisir. »

À titre de secrétaire général, Pierre E. Rodrigue doit voir à seconder la présidente-directrice générale dans ses fonctions et à construire les ponts avec les ministères concernés. Il doit aussi agir à titre de secrétaire du conseil d'administration. « C'était, dit-il aujourd'hui



avec le recul, à la fois fascinant et éprouvant. Au début, je n'avais pas de téléphone, pas d'employé, seulement une volonté immense de bien faire les choses. »

En vérité, les jalons sont posés avec une telle efficacité qu'un an plus tard, le notaire voit ses fonctions considérablement enrichies avec l'ajout des affaires institutionnelles, soit la planification stratégique, la reddition de comptes et le traitement des plaintes. Un peu plus tard, on lui confiera la direction responsable de la sécurité de l'information. « Jusque alors, affirme-t-il, mon expérience était principalement juridique. Les affaires institutionnelles m'ont permis de développer autre chose et m'ont préparé aux défis qui allaient suivre. »

AU SERVICE DU CITOYEN

C'est l'intégration de l'état civil à Services Québec en 2008 qui donnera forme à la suite de son parcours. « À la suite du départ à la retraite du directeur de l'état civil qui était en poste au moment du transfert, mon président-directeur général de l'époque m'a demandé si j'accepterais de prendre la direction de ce service. Encore une fois, les défis étaient immenses. J'ai plongé. »

Pierre Rodrigue l'avoue sans ambages, la monotonie n'a rien pour le séduire. « Comme juriste dans la fonction publique, si tu souhaites des défis, les possibilités sont quasi illimitées. Mes fonctions m'ont permis de vivre des choses formidables et, surtout, d'avoir la chance de connaître et de travailler avec une multitude de gens compétents et dédiés aux services publics. J'ai eu le privilège d'avoir toujours pu compter sur des collaborateurs de haut niveau et sur des patrons qui m'ont appris beaucoup et m'ont fait confiance », soutient le directeur. Du même souffle, il reconnaît que sa formation juridique lui a été d'un précieux secours. « Le fait, dit-il, d'être notaire, de connaître les textes de loi, de savoir les interpréter et d'être en mesure de rédiger m'a beaucoup servi. » Assez pour cultiver de nouveaux projets et espérer mettre son talent au service de la population encore longtemps. ●



Bébé est arrivé!

Demandez votre Trousse
NOUVEAUX PARENTS

LE GROUPE
RENAUD
ASSOCIÉS INC.

1 888 687 9197



À VOTRE ÉCOUTE

CYBERNOTES

« Mesdames et messieurs, attention! »

« Je vais vous faire une chanson, le sujet en est ambitieux, de mon image je suis soucieux, en 1990, c'est l'heure des communications. » Vous reconnaissez, n'est-ce pas? Certaines chansons marquent leur époque, et 1990 est certainement l'une de celles-là. Simplement d'entendre ces premières mesures me ramène vingt ans en arrière, et me rappelle le soir où j'assistais en direct, avec des millions de personnes, à la première invasion de l'Irak par les Américains.

Jean Leloup est un grand artiste, capable de capter les changements qui affectent la société. Mais en rétrospective, il aura eu une inspiration absolument prophétique en écrivant sa chanson. 1990 aura vraiment marqué l'ère des communications. Car 1990 aura vu l'invention du Web, au fond du laboratoire universitaire d'un jeune chercheur du CERN¹, Tim Berners-Lee. C'est en effet lui qui a eu l'idée de créer un système de communication public permettant de naviguer d'un document à l'autre par hyperliens cliquables, à l'aide d'un logiciel appelé « navigateur », de grouper les documents sous forme de « sites » identifiés par un nom (de domaine) et d'utiliser le réseau Internet pour les interconnecter. Le génie de ce chercheur n'a donc pas été tellement de créer des nouvelles technologies, mais bien de combiner des concepts déjà connus dans l'élaboration d'un système de communication qui allait carrément révolutionner l'humanité. Le World Wide Web était né.



Saisie d'écran du navigateur Web expérimental de Tim Berners-Lee

Le réseau Internet existait depuis longtemps. Développé dans les années soixante pour assurer le maintien des communications entre les militaires advenant une attaque nucléaire (sa structure décentralisée permettant de survivre à la disparition de plusieurs des ordinateurs qui y sont connectés), il a été également largement utilisé entre les universités. Les fonctions hypertextes aussi sont issues de recherches menées dans les années soixante, des souris rudimentaires permettant déjà, en 1968, d'actionner des liens cliquables entre des pages informatiques, concept repris par Apple dans ses premiers ordinateurs Macintosh et qui commençait, à l'époque, à gagner le monde du PC. Le génie de Berners-Lee a donc été d'avoir la vision d'un environnement combinant tous ces éléments, et de paver la voie à la libération de l'information et à l'explosion de la communication dans le monde informatique.



Sir Tim Berners-Lee

D'autres précurseurs prendront le relais, Marc Andreessen tout d'abord qui inventa le premier véritable navigateur Web populaire, Mosaic, qui deviendra par la suite Netscape. Jusque-là cependant, le potentiel d'Internet et surtout du Web avait été totalement sous-estimé par les grands joueurs de l'industrie, particulièrement de Microsoft. Par exemple, Windows 95 ne comportait aucun navigateur Web à son lancement... La popularité et la croissance de Netscape allait brutalement réveiller notre ami Bill qui allait faire du Web sa priorité à partir de 1995. Sa stratégie agressive allait s'articuler autour d'Internet Explorer, développé à la hâte à la suite du refus d'Andreessen de lui vendre Netscape. Bill devait alors décider de donner IE, notamment en l'intégrant à Windows 98, afin de pousser Netscape à la faillite. Ceci allait donner naissance à une saga judiciaire... « Le mal était fait », Netscape vivait depuis et n'était pas en mesure de bénéficier de cette victoire judiciaire, et devait finalement disparaître peu après, malgré sa vente à un autre grand joueur du temps, America Online (AOL). Ses dirigeants eurent cependant l'idée géniale de céder leur technologie à une fiducie, la fondation Mozilla, qui donna naissance à un important navigateur de code source libre (« Open Source »), Firefox. Ce dernier, dans un juste retour des choses, menant aujourd'hui la vie dure à Internet Explorer.

Rapidement, la masse d'information grandissante consignée sur le Web a rendu essentiels les outils de recherche. Les services comme Lycos ou Altavista connurent alors leur heure de gloire, avant que n'arrive la révolution Google, autre invention de chercheurs isolés propulsés à l'avant-scène et à la fortune par leur création à la croissance exponentielle, Larry Page et Sergey Brin. Les années 2000 devaient bientôt nous emmener le Web 2.0, acronyme symbolisant la prise de contrôle du réseau par les usagers



par Bertrand Salvas, notaire

qui font maintenant du réseau un outil interactif dynamique, bâti et réinventé quotidiennement par les internautes, et symbolisé par un autre visionnaire Mark Zuckerberg.

L'histoire du Web est tout à fait fascinante. Sa croissance phénoménale donne lieu à une nouvelle ruée vers l'or où tous les coups sont permis. Mais il est aussi le théâtre de belles histoires, comme celle de Wikipédia, encyclopédie mondiale gratuite et libre en 270 langues à laquelle contribue environ 100 000 auteurs bénévoles. Le Web aura d'ailleurs alimenté la croissance de nombreux projets informatiques, en matière de logiciel libre notamment. Des concepts comme « Open office », n'auraient certainement pas connu un aussi grand engouement sans bénéficier du Web comme vecteur de croissance. Le retentissement de l'affaire Microsoft ayant également poussé de nombreux pays, particulièrement en Europe, à favoriser le logiciel libre.

Mais le plus grand impact du Web se retrouve sans contredit dans nos sociétés et nos habitudes elles-mêmes. Pensez-vous par exemple que le virage technologique vécu par notre belle profession aurait été aussi rapide et englobant sans l'invention de Berners-Lee? Ce raisonnement s'applique dans tous les domaines, maintenant que le Web est si imbriqué dans notre quotidien que nous en venons à tout bonnement oublier qu'il est là. Commerce électronique, transactions bancaires en ligne, disparition rapide de l'usage du papier, révolution des journaux, convergence médiatique, chaque composante de notre univers en ce début de XXI^e siècle a une composante Web en amont ou en aval. Le monde de 1990 connaissait peut-être déjà tous les ingrédients requis pour amener le monde dans ce virage fondamental, certes le plus important depuis la révolution industrielle. Il ne lui en manquait que la recette, qu'allait lui donner Berners-Lee. Et le reste, comme on dit, fait partie de l'histoire.

À la prochaine! ●

1 CERN, Organisation européenne pour la recherche nucléaire.

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^e Jean Lambert
DIRECTEUR GÉNÉRAL - M. Christian Tremblay

MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORDRE :
Abitibi - M^e André Gilbert
Bas St-Laurent-Gaspésie - M^e Gilles Tremblay
Beauce - M^e Manon Tousignant
Beauharnois-Iberville - M^e Gilles Marois
Bedford-St-Hyacinthe - Vacant
Hull - M^e Anne Philippe
Joliette - M^e Louise Archambault
Laval - M^e Yvan Barabé
Longueuil - M^e François Bibeau

Montréal - M^e Francine Pager, M^e Nancy Chamberland
 M^e Maurice Piette et M^e Michel Turcot
Québec - M^e Michel Y. Gaudreau, M^e François Frenette
Richelieu-Drummond - M^e Michel Giguère
Saguenay-Lac-Saint-Jean-Côte-Nord - M^e Jean Girard
Saint-François - M^e Maurice Paré
Terrebonne - M^e François Lefebvre
Trois-Rivières - M^e Renée Leboeuf
ADMINISTRATEURS EXTERNES - M. Jean-Paul Morin,
 M. Daniel Pinard, M^{me} Hélène Turgeon

www.cdnq.org
 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 ou services dans *L'Entracte* ne signifie pas nécessairement que ces produits ou services sont endossés par la Chambre des notaires du Québec.

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

COMMUNIQUÉ

Révision de la tarification liée aux obligations réglementaires et aux services offerts par la CNQ

En novembre dernier, le Conseil d'administration de la Chambre des notaires du Québec a adopté une série de principes, de mesures et de correctifs concernant la tarification liée aux obligations réglementaires et aux services offerts par votre ordre professionnel.

Trois objectifs essentiels ont guidé vos élus dans cette prise de décision importante.

Premièrement, cette révision de la tarification assurera une meilleure équité pour la très grande majorité des membres qui s'acquittent avec diligence de ses obligations réglementaires et des sommes dues à l'Ordre. Deuxièmement, la tarification liée aux obligations réglementaires et aux services offerts aux membres doit se rapprocher du coût réel. Enfin, les élus veulent s'assurer de maintenir une gestion rigoureuse des sommes provenant du Fonds d'études notariales (FEN) qui sont utilisées pour acquitter en partie le coût des activités mises de l'avant par l'Ordre.

Concernant l'objectif d'équité, pour bien saisir la préoccupation du Conseil d'administration, il faut rappeler qu'environ 400 notaires ne respectent pas les délais établis pour le paiement des sommes dues à l'Ordre. Ces retards se traduisent par un manque à gagner important pour l'Ordre et nécessitent un suivi administratif coûteux et contre-productif. On conviendra donc que cette situation est inéquitable pour la très grande majorité des notaires qui respectent rigoureusement les délais pour le paiement des sommes dues.

Ainsi, **à compter du 1^{er} avril 2011**, des pénalités financières seront imposées aux notaires qui ne respecteront pas les délais établis pour s'acquitter de leurs obligations réglementaires et pour le paiement des sommes dues à la CNQ.

De plus, les élus ont convenu d'augmenter les frais d'inscription aux Cours de perfectionnement. Dorénavant, il en coûtera 225 \$ (au lieu de 180 \$) à un notaire inscrit aux deux jours de formation et 185 \$ (au lieu de 135 \$) à un jeune

notaire (5 ans et moins d'expérience), à un stagiaire ou à un étudiant. Notons que pour une formation de deux jours seulement, le coût des repas et des pauses-santé est d'environ 100 \$.

Malgré cette augmentation, les frais d'inscription à cet événement demeurent nettement inférieurs à ceux exigés par d'autres instituts, organismes et ordres professionnels pour une activité semblable. À titre d'exemple, l'Ordre des ingénieurs demande entre 775 \$ et 1 135 \$ pour une formation de deux jours, 998 \$ pour l'Ordre des comptables agréés alors que le Barreau du Québec demande 280 \$ à ses membres, mais sans repas.

Précisons que le coût réel pour la mise sur pied de cette activité de formation est d'environ 350 \$. C'est grâce au Fonds d'études notariales – le règlement permet en effet de subventionner la mise sur pied d'activités de formation – si les frais d'inscription aux Cours de perfectionnement peuvent être inférieurs à leur coût réel.

En terminant, il est bon de rappeler que le Fonds d'études notariales permet à l'Ordre d'offrir aux membres un très large éventail de services et de mettre de l'avant une foule d'activités dont les retombées bénéficient à l'ensemble de la profession, qu'il s'agisse d'activités touchant à l'information et la documentation, la formation continue et le développement, l'informatisation, la protection du public, les communications et la publicité. Bien que les surplus accumulés soient importants, les membres du Conseil d'administration ont le devoir et la responsabilité de s'assurer que ces sommes sont utilisées conformément au règlement qui régit le FEN.

C'est dans cette perspective, et dans un souci d'équité et d'efficacité administrative, que cette révision de la tarification a été adoptée par vos élus. ●

Jean Lambert, notaire
Président
Chambre des notaires du Québec

NOMINATION

Nancy Chamberland, ombudsman de l'Université Laval

Représentante du district de Montréal depuis 2009, la notaire Nancy Chamberland a récemment été nommée ombudsman de l'Université Laval.

Notaire depuis 1980, elle a débuté seule en pratique privée à Québec. Après un séjour de deux ans en Suède, elle s'installe sur la Rive-Sud de Montréal. Elle se joindra par la suite à la Chambre des notaires à titre de directrice des Services juridiques. Quelques années plus tard, on la retrouve au Bureau des

Services financiers à Québec. Lors de la création de l'Autorité des marchés financiers, elle devient surintendante de la distribution où elle veille à l'émission des permis et à l'actualisation de la réglementation.

Avant de se joindre à l'Université Laval, la notaire Chamberland a fait une incursion dans le monde de la négociation. En effet, elle a été coordonnatrice du comité patronal de négociation en santé et services sociaux.



NOUVEAUX NOTAIRES



Jean Lambert, William Paradis et Gilles Trudeau.

En novembre dernier, douze diplômés du diplôme de droit notarial (DDN) ont été assermentés comme notaires en présence de Jean Lambert, président de la Chambre des notaires du Québec, de Gilles Trudeau, doyen de la Faculté de droit, de Brigitte Lefebvre, secrétaire de la Faculté et de Sylvie Berthold, coordonnatrice aux études notariales ainsi que plusieurs parents et amis.

Le président de l'Ordre a également profité de l'occasion pour remettre le prix d'excellence de la Chambre des notaires à **William Paradis** inscrit au DDN pour l'année universitaire 2010-2011. Il s'agit d'une bourse de 2 000 \$ offert au finissant du programme de baccalauréat en droit qui a obtenu les meilleures notes cumulées au baccalauréat et qui s'inscrit au programme d'études supérieures spécialisées en droit notarial.



Bravo aux nouveaux notaires : Christian Abboud, Audrey Beauchesne, France Brisebois, Mathieu Charron, Carolyann Fontaine, Louis-Philippe Gauvin, Linda Kharaboyan, Effie Kostakos, François Leroux, Isabel Poirier, Mélanie Raby et Kathy Toutant.

PLANIFICATION FINANCIÈRE

La rémunération des conseillers financiers

Il est assez facile d'évaluer ce qu'il nous en coûte pour bénéficier des conseils d'un notaire ou d'un autre professionnel. Cependant, dans le cas des conseillers en services financiers les formes de rémunération sont variées et bien souvent l'investisseur n'a aucune idée de la manière dont son conseiller sera rétribué pour le travail exécuté. Ce manque de transparence peut amener certains conseillers à faire passer leurs intérêts financiers avant ceux de leurs clients. Levons donc le voile sur les différents modes de rémunération existants et tentons d'évaluer l'importance de ces derniers sur le rendement de vos investissements.



par Denis Lapointe,
FICVM (Fellow), planificateur financier

LES MODES DE RÉMUNÉRATION

Il y a essentiellement quatre modes de rémunération. Nous nous attarderons davantage à ceux qui sont les plus complexes, soit la rémunération sous forme de commissions et celle sous forme d'honoraires.

Salaires

Ce monde de rémunération est habituellement réservé aux conseillers qui travaillent pour des banques, compagnies de fiducies ou caisses populaires. Les employés de ces institutions ont généralement pour tâche d'établir le profil d'investisseur de leurs clients au moyen d'un bref questionnaire, de déterminer à l'aide de ce dernier un type de répartition d'actifs approprié et d'offrir à leurs clients un choix de fonds communs de placement ou d'autres produits financiers généralement gérés par l'institution pour laquelle ils travaillent.

Taux horaire ou forfaitaire

Ce mode de rémunération est essentiellement réservé aux planificateurs financiers qui, aux termes d'un mandat approprié, ont pour tâche d'élaborer une stratégie déterminée, et ce, après une analyse complète de la situation particulière de chaque client.

Commissions

Il s'agit du modèle de rémunération le plus fréquent et malheureusement le moins transparent.

Sachez d'abord que les conseillers doivent habituellement partager les commissions touchées à la vente de produits financiers avec le courtier ou le cabinet de services financiers auxquels ils peuvent être rattachés. Ces derniers peuvent conserver entre 10 % et 80 % de toute commission gagnée (incluant les frais de maintien) selon le type de distributeur et le statut du conseiller ou du représentant par rapport à ce dernier. Ainsi, bien souvent, la ponction au profit du distributeur sera beaucoup plus élevée lorsque l'intermédiaire a un statut d'employé parce qu'on lui fournit un espace de travail et des outils en plus de lui référer des clients éventuels. À l'inverse, lorsque l'intermédiaire a un statut d'autonome, qu'il doit assumer toutes les charges reliées à son travail et recruter ses propres clients, on comprendra qu'on l'autorisera à retenir une plus grande partie des commissions brutes. Conséquemment, il est usuel de rencontrer des conseillers dits « autonomes » avec un carnet de clients bien inférieur à celui qu'on peut retrouver dans les firmes de courtage appartenant aux grandes banques canadiennes.

On doit également savoir que le pourcentage de commission conservé par le conseiller variera habituellement selon le volume brut de commissions qu'il a enregistré l'année précédente. On comprendra donc qu'il peut y avoir là un incitatif à encourager des volumes de transactions plus importants surtout auprès des conseillers qui

éprouvent de la difficulté à augmenter leur carnet de clients et le volume des actifs qu'ils administrent.

Enfin, certains produits financiers offrent des commissions plus généreuses que d'autres et exigent en corollaire des frais plus élevés qui réduisant d'autant le rendement qu'on peut espérer tirer de ces produits. Il faut notamment être particulièrement vigilant à l'égard de ces produits, tels les certificats de placement garanti à rendement variable, bonifié ou indexé et les produits structurés transigés à la bourse.

Honoraires

Ce mode de rémunération s'adresse principalement aux comptes de courtage en valeurs mobilières de plus de 200 000 \$ et connaît une popularité croissante. Cette dernière est principalement attribuable au fait que la rémunération sur base d'honoraires est beaucoup plus transparente. En effet, l'investisseur convient de payer un pourcentage déterminé de la valeur des actifs sous gestion au conseiller (généralement entre 0,5 % et 2,5 %) pour ses services et en échange, ce dernier renonce à toucher des commissions sur les produits vendus. Il est parfois fait exception pour certains produits qui versent au conseiller une commission en sus des honoraires fixés. Il s'agit habituellement des nouvelles émissions d'actions, titres à revenus ou produits structurés. Enfin, dans le cas des certificats de placement garanti, il y a toujours une commission qui est versée au conseiller par l'émetteur; en revanche la valeur des actifs concernés n'est alors pas prise en compte dans le calcul des honoraires annuels.

Cette formule a le mérite d'aligner les intérêts financiers du conseiller sur ceux de son client. Ne touchant habituellement aucune commission à l'achat ou à la vente de titres financiers, le conseiller n'a aucun intérêt à multiplier les transactions aux comptes de ces clients si ce n'est pour améliorer la situation du portefeuille des clients visés, car la rémunération qu'il tirera de ses comptes à honoraires ne sera bonifiée que si la valeur de ces comptes progresse.

LA QUESTION DES FONDS COMMUNS DE PLACEMENT

Certains se plaisent à qualifier le fonds commun de placement (fonds mutuel) de « meilleur ami du conseiller ». Ce qualificatif lui vient du fait que la majorité des fonds communs de placement versent aux conseillers de généreuses commissions.

En effet, il y a d'abord des frais de transaction qui survient à l'achat ou à la vente des unités de fonds. À l'achat, ce dernier peut varier entre 0 % et 2 %. À la vente il s'établit généralement à 5,5 % et est dégressif sur une période d'environ sept années, de sorte que si l'investisseur dispose de ses parts après cette période, il n'a plus de frais à payer à la compagnie de fonds. Les investisseurs préfèrent généralement la forme

avec frais de sortie qu'avec frais d'achat, car ils sont réfractaires à l'idée d'amputer le montant qu'ils désirent investir de 1 % ou 2 %. Quant au conseiller, il va également bien souvent préférer le frais de sortie qui est beaucoup plus rémunérateur pour lui puisqu'il reçoit alors une commission à l'achat de l'ordre de 5 % plutôt que 1 % ou 2 %. Cependant, il faut savoir que l'acquisition d'un fonds d'investissement avec frais de sortie peut s'avérer contraignant pour l'investisseur dans la mesure où il décide de retirer ses actifs à la société de fonds avant l'expiration des sept années.

En sus de cette commission liée à la transaction, le conseiller touche une « commission de maintien » annuelle variant de 0,25 à 1,5 % des actifs pour assurer un service continu à l'investisseur tant que ce dernier détient le placement. La commission de maintien variera selon la catégorie d'actifs (actions, obligations, etc.) détenus et peut donc constituer une source de conflit d'intérêts pour certains conseillers. Elle sera également plus élevée lorsqu'il s'agit de fonds avec frais d'entrée que lorsque l'on est en présence de fonds à frais de sortie.

Enfin, rappelons que dans le cas de comptes à honoraires le conseiller ne devrait pas avoir droit de toucher une double rémunération et doit donc renoncer à toute commission sur les fonds mutuels. Ces derniers proposent alors des fonds dits de « catégorie F » qui réduisent les frais de gestion pour permettre au conseiller financier de toucher une rémunération sous forme d'honoraires.

L'IMPORTANCE DES FRAIS

On retiendra qu'en général, coûts réduits et meilleur rendement vont souvent de pair. À titre d'exemple, si l'investisseur opte pour un portefeuille de titres boursiers individuels sujets à des honoraires de 1 % plutôt qu'un fonds commun de placement qui exige des frais de gestion annuels de 2,5 % et que les deux investissements rapportent 8 % au cours d'une année, il est facile de comprendre que le détenteur du compte à honoraires touchera un rendement de 1,5 % supérieur à celui qui possède le fonds commun de placement. Sur une période d'une année, c'est peu significatif, mais à long terme cela peut représenter des sommes considérables.

Dans le cas des fonds communs de placement, il faut se rappeler que ces frais de gestion annuels peuvent constituer un boulet pour les gestionnaires qui souhaitent battre les indices boursiers auxquels ils doivent se mesurer; les statistiques indiquent qu'une minorité d'entre eux y parviennent de manière constante.

Cependant, on ne peut tirer des conclusions simplistes et parfois des gestionnaires de fonds communs de placement exigeant des frais de gestion élevés qui surpassent leurs pairs sur une

base régulière. Dans ces cas seulement les frais élevés seront tout à fait justifiés.

Dans un même ordre d'idée, on devra également porter attention aux distributeurs de fonds communs qui vantent les mérites de leurs fonds à frais de gestion réduits lorsqu'ils ne sont pas en mesure de nous démontrer que ces faibles frais s'accompagnent de rendements supérieurs pour l'investisseur. Des outils de comparaison comme ceux que l'on retrouve sur www.globefund.com, www.morningstar.ca ou www.fundlibrary.com peuvent nous être utiles pour évaluer la qualité des fonds qu'on nous propose.

DES FRAIS NÉGOCIABLES

À l'instar des commissions versées aux agents immobiliers, il faut se rappeler que les honoraires et commissions versés aux conseillers en services financiers sont toujours négociables. De plus, dans le contexte où des outils sont maintenant disponibles pour permettre aux propriétaires immobiliers comme aux investisseurs de transiger sans l'aide d'intermédiaires, nous devons constater que ces derniers doivent montrer plus de souplesse à l'égard de leur rémunération. Voici donc quelques pistes de négociation qui pourraient vous être utiles.

Commissions sur fonds mutuels

De plus en plus de conseillers acceptent d'acheter et de vendre des fonds pour leurs clients sans exiger de commission de transaction. La rémunération qu'ils reçoivent se limite alors au frais récurrent de maintien qui varie de 0,25 % à 1,5 %. Cette formule laisse beaucoup plus de liberté à l'investisseur qui n'est pas contraint de conserver des investissements sous-performants pour sauver des frais.

Commission sur titres boursiers ou obligataires

Sachez que les conseillers ont toujours le loisir de réduire les taux de commissions usuelles (1 % à 3 % pour les actions) sur les transactions d'achat et vente de titres. Dans certains cas, la réduction pourrait être de l'ordre de 50 %.

Comptes à honoraires

Comme on l'a vu précédemment, les honoraires exigés peuvent varier entre 0,5 % et 2,5 % sur la valeur du portefeuille. Dans un contexte de taux d'intérêt très faibles, un investisseur serait bien avisé de négocier avec son conseiller un taux beaucoup plus faible pour les titres à revenus que pour les autres catégories d'actifs s'il veut toucher un rendement décent sur la portion obligataire du portefeuille.

Enfin, retenez que les frais que vous acceptez de verser doivent correspondre à un degré de service et de conseil auquel vous êtes en droit de vous attendre. Là comme ailleurs, il faut « en avoir pour son argent ». ●

PROTECTION DU PUBLIC

La question des quittances est toujours aussi préoccupante

par Sylvie Bédard, secrétaire adjoint du Conseil de discipline

Il est à souhaiter que les décisions rendues par le Conseil de discipline de la Chambre des notaires du Québec atteignent les objectifs du droit disciplinaire, soit ceux d'exemplarité et de dissuasion tant chez le notaire visé par la plainte qu'auprès de l'ensemble des membres de notre profession. Pourtant, force est de constater que le Conseil de discipline doit statuer régulièrement sur des infractions au *Code de déontologie des notaires*, à la *Loi sur le notariat*, au *Règlement sur la comptabilité en fidéicommiss des notaires* et également au *Règlement sur la tenue des dossiers et des études des notaires* dont entre autres ses articles 21.5 et 21.6, lesquels se lisent ainsi :

Règlement sur la tenue des dossiers et des études des notaires :

21.5 Le notaire doit, sans délai après la clôture d'un acte, à moins d'en avoir été exempté par les parties, veiller à l'inscription ou la radiation des droits contenus à cet acte au registre foncier ou au registre des droits personnels et réels mobiliers et conserver au dossier une photocopie du sommaire ou de l'extrait sur laquelle a été apposé un certificat de l'inscription faite sur le registre.

6.6 Dans le cas où un service professionnel requiert la signature d'un acte visant la radiation totale ou partielle de tous droits inscrits au registre foncier ou au registre des droits personnels et réels mobiliers, le notaire doit, dans les plus brefs délais, veiller à la signature de cet acte.

Le Conseil de discipline, autrefois appelé « Comité de discipline », est régulièrement saisi de nouvelles plaintes concernant des infractions relatives au manque de diligence quant à la réception et à la publication d'actes de radiation.

Entre le 1^{er} janvier 1990 et le 31 décembre 1999, ces infractions représentaient 14,5 % du nombre de plaintes dont le Conseil était saisi. Entre le 1^{er} janvier 2000 et le 31 décembre 2009, elles représentaient 22 % du nombre de plaintes et au cours de la dernière année 2010, 21,9 %.

Ces plaintes correspondaient à 84 décisions sur culpabilité et/ou sur sanction rendues par le Conseil de discipline et les instances supérieures entre le 1^{er} janvier 1990 et le 31 décembre 1999 et à 100 décisions entre le 1^{er} janvier 2000 et le 31 décembre 2009.

Encore aujourd'hui, ce sujet fait couler beaucoup d'encre.

Ainsi, nous constatons que ces questions d'instrumentation et de publication d'actes de radiation sont toujours présentes au sein de notre profession.

Afin de permettre une meilleure compréhension de la préoccupation du Conseil de discipline de la Chambre des notaires du Québec, voici quelques extraits de décisions rendues en semblables matières par différentes divisions de ce Conseil au cours des dernières années. Ces extraits reflètent les principales préoccupations du Conseil ainsi que les principaux critères retenus pour rendre les décisions.

Dans C.D. 26-03-00969 du 18 août 2004 :

- « [...] »
- [10] La plainte fait état des actes (31) qui n'ont pas été instrumentés plus de 6 mois après l'acte auquel ils sont liés, et des actes (50) qui n'ont pas été publiés plus de 2 mois après leur instrumentation.
- [...] »
- [13] Elle (la plaignante) réclame une amende de 1 500 \$ pour sanctionner l'infraction du chef #1 et une amende de 2 000 \$ pour sanctionner l'infraction du chef #2.
- [14] Elle rappelle que le retard à instrumenter et à publier les actes de quittance constitue un « fléau » et que les sanctions doivent être dissuasives et exemplaires.
- [15] Parmi les facteurs qui doivent, selon la plaignante, être considérés pour déterminer ces sanctions, elle mentionne : le nombre d'actes en cause; quant au retard à instrumenter, le délai entre l'acte de vente et l'acte de radiation et quant au retard à publier, le délai entre l'acte de quittance et sa publication.
- [16] Il faut aussi considérer le délai encouru pour compléter, recevoir et publier les actes après les réquisitions de l'inspecteur et voir si l'intimé utilisait les honoraires et déboursés déjà versés pour financer d'autres activités.
- [17] Elle commente ainsi les chefs reprochés à l'intimé :
- > Chef #1 : 31 actes sont concernés; les délais moyens vont de plus de 6 à 12 mois; ces délais ont été arrêtés par la visite de l'inspecteur. Les corrections ont été promptement appliquées.
 - > Chef #2 : 50 actes sont concernés; les délais vont de plus de 2 à 6 mois, quelques-uns sont plus longs. Ces retards interviennent pendant la période d'absence de la collaboratrice de l'intimé.

- [...] »
- [26] Le Comité constate que l'intimé a publié de nombreux actes dès après la visite de l'inspecteur. Tous ces actes étaient donc prêts et leur dépôt ne nécessitait aucun travail supplémentaire. Le défaut de l'intimé doit être sanctionné de façon dissuasive.
- [27] Les sanctions suggérées par la plaignante sont retenues. Elles sont conformes à celles imposées dans les décisions antérieures de ce Comité et elles sont appropriées aux circonstances des infractions de l'intimé. Elles tiennent également compte de l'attitude positive de l'intimé.
- [...] ».

Alors que dans C.D. 26-05-01019 du 15 juin 2006 :

- « [...] »
- [22] La procureure du plaignant signale au Comité les circonstances atténuantes dont le Comité devrait tenir compte pour imposer une radiation de 30 jours à l'intimée, soit le fait qu'elle a reconnu sa culpabilité à la première occasion, et l'absence d'antécédent disciplinaire.
- [23] Elle signale de plus les circonstances aggravantes dont le Comité doit tenir compte avant d'imposer la sanction, soit qu'il s'agit d'une infraction qui est au cœur même de

la profession d'un notaire, et le fait que l'intimée a reçu le paiement des honoraires et des débours et a dépensé ces argents sans avoir fait le travail.

- [24] Le Comité doit également tenir compte du nombre d'actes impliqués, soit 139, du délai, soit de 2001 à 2005, et du fait que l'inconduite n'est pas encore corrigée au moment de l'audition, malgré les rappels qui ont été faits à l'intimée avant que la plainte soit déposée.

- [...] »
- [36] Même si le Comité est conscient des difficultés financières de l'intimée, il ne peut oublier la gravité des infractions qu'elle a commises.

Le Comité doit également déterminer la sanction après avoir analysé les facteurs objectifs et subjectifs.

- [37] Une sanction juste et appropriée doit comporter un volet éducatif auprès de l'intimée et dissuasif auprès de l'ensemble des membres de la profession.

- [...] »
- [39] Le Comité considère que la recommandation faite par le plaignant rencontre les exigences d'une telle sanction, soit 30 jours de radiation sur les chefs 1 à 5, à être purgés de façon concurrente, et 600 \$ d'amende sur le sixième chef.
- [...] ».

Par ailleurs, dans C.D. 26-06-01045 du 30 novembre 2006 :

- « [...] »
- [23] La présente plainte fait état de vingt-sept (27) actes de radiation, quittances ou mainlevées non publiés pour la période s'étendant du 27 avril 2005 jusqu'au 23 février 2006.
- [24] On sait par ailleurs que l'intimé a procédé à l'inscription de ces actes au registre foncier en mai 2006.
- [25] Il s'est donc écoulé plus de douze (12) mois entre les premiers actes de radiation à publier et leur publication et moins de douze (12) mois pour les autres actes tels qu'inventoriés dans le libellé de la plainte.
- [26] En matière de gravité objective, les gestes reprochés à l'intimé sont graves et sérieux.
- [27] À ce chapitre, le comité réitère les propos tenu (sic) dans sa décision sur requête pour ordonnance de limitation provisoire du 20 avril 2006.
- [28] Les gestes reprochés sont au cœur même de la profession.
- [29] En percevant les honoraires et les débours reliés à la publication des quittances, l'intimé s'est engagé auprès de ses mandants à procéder à semblable publication.
- [30] L'utilisation avouée de ces honoraires et débours à d'autres fins porte ombrage non seulement à l'intimé mais aussi à l'ensemble de la profession.
- [31] La conduite de l'intimé mine la confiance du public dans la profession.

>>> Suite à la page suivante



LE PAN

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

CONSULTATIONS GRATUITES!

5 ~~CONSULTATIONS GRATUITES~~

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

4 1 8 6 8 7 - 9 1 9 7

LE GROUPE RENAUD

ASSOCIÉS INC.

EST À VOTRE ÉCOUTE

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

PROTECTION DU PUBLIC

[32] Le public est en droit de s'attendre à ce que les sommes confiées à l'intimé soient utilisées conformément au mandat confié et aux engagements souscrits.

[...]

[38] Au moment de la commission des infractions reprochées dans la présente plainte, l'intimé ne pouvait ignorer qu'il était l'objet d'une enquête du syndic, d'une part, et qu'il avait reconnu sa culpabilité et été ainsi déclaré coupable pour des infractions similaires oralement et séance tenante le 20 janvier 2006, ce qui constitue un facteur aggravant à l'étape de la détermination de la sanction.

[39] C'est pourquoi, tenant compte de l'ensemble de ce qui précède, la suggestion d'une sanction relevant de la nature d'une amende emporte l'adhésion du comité.

[40] Celle-ci sera fixée à 2 500 \$ et ce, malgré le souhait exprimé par l'intimé [...].

Finalement, dans C.D. 26-09-01150 du 25 juin 2010 :

« [...]

[9] La procureure du plaignant a déposé un cahier de jurisprudence comprenant quatorze décisions. Elle a rappelé que le premier chef d'infraction était pour défaut de signature des actes de radiation. Les deuxième et troisième chefs portent sur le défaut de publier des actes de radiation.

[10] Le délai accepté pour publier des actes est de deux (2) mois. Dans le cas présent, l'intimé a excédé ce délai.

[11] Elle a demandé au Conseil d'imposer à l'intimé une période de radiation temporaire de quatre (4) mois sur chacun des chefs, lesquelles périodes de radiation seraient servies concurremment.

[12] La procureure du plaignant a affirmé avoir considéré comme des facteurs atténuants, le plaidoyer de culpabilité de l'intimé et le fait que tous les actes aient été reçus et publiés avant le dépôt de la plainte.

[13] Elle a rappelé qu'il y avait plus de 200 actes non publiés qui faisaient l'objet des chefs 2 et 3. La protection du public exige que les actes soient complétés et publiés.

[14] La procureure du plaignant a également mentionné que les deux antécédents disciplinaires de l'intimé constituaient un fait aggravant.

[15] Plus spécifiquement, le 15 avril 2004, l'intimé avait été reconnu coupable pour des chefs similaires et le présent dossier constitue donc une récidive.

[16] D'ailleurs, selon la procureure du plaignant, la pratique active et volumineuse de l'intimé lui permet de penser qu'il existe un risque de récidive.

[...]

[21] Le procureur de l'intimé a déposé un cahier d'autorités. Il a reconnu que l'intimé avait deux antécédents disciplinaires mais il a ajouté que seul le chef 14 du deuxième antécédent disciplinaire faisant en sorte que le chef 1 de la présente plainte constituait une récidive.

[22] Il a tenu à spécifier que, lors du dépôt de la plainte, tous les actes mentionnés dans les trois chefs d'infraction avaient été complétés et publiés.

[23] Il a affirmé que dans les chefs 2 et 3, le cycle de retard était d'environ trois mois.

[24] Il a déclaré que l'intimé avait été privé d'une secrétaire pour cause de maladie au moment des infractions et il a rappelé qu'une notaire avait été engagée et était toujours à l'emploi de l'intimé pour faire le suivi des radiations.

[25] Il a suggéré que l'intimé se voit imposer une période de radiation temporaire de trente (30) jours sur chacun des chefs, lesquelles périodes seraient purgées de façon concurrente.

[26] Il a fait valoir que le plaidoyer de culpabilité de l'intimé était un facteur atténuant qui avait pour effet de diminuer les risques de récidive.

[27] Il a affirmé que les infractions résultaient d'une gestion défectueuse, d'un accroissement de travail et d'un manque de main-d'œuvre. L'intimé n'a pas agi avec malhonnêteté et des raisons financières n'ont pas été à l'origine de ces retards.

[...]

[35] Le fait qu'avant le dépôt de la plainte tous les actes aient été complétés et publiés est un facteur atténuant important. Cela démontre, à tout le moins, que ce n'est pas en raison d'un problème financier que l'intimé n'a pas fait publier les radiations.

[36] D'autre part, le Conseil croit qu'une amende substantielle (2 500 \$) sur le deuxième chef pour les radiations non publiées pour l'année 2007, assortie d'une période de radiation pour les chefs 1 et 3 (30 jours), fera en sorte que les critères d'exemplarité et de dissuasion seront remplis.

[...].

Ces quelques passages ne constituent qu'une illustration des décisions rendues par le Conseil de discipline où des dossiers concernant des retards importants dans la réception et la publication d'actes de radiation ont été portés à son attention.

Par ailleurs, il ne faut pas oublier que depuis 2007, le seuil des sanctions disciplinaires a été haussé. Ainsi, pour les amendes, le minimum est de 1 000 \$ et le maximum de 12 500 \$ pour chaque infraction et, « en cas de récidive, le minimum et le maximum de l'amende prévue à ce même paragraphe (entre 1 000 \$ et 12 500 \$) sont portés au double » (article 156 du *Code des professions*).

Le Conseil de discipline se questionne régulièrement sur ce « fléau » et sur l'usage qu'a fait le notaire des honoraires et déboursés qu'il a reçus de ses clients pour la préparation et la publication d'actes de radiation. À ce jour, les plaintes ont été portées essentiellement en matière de manquements au *Règlement sur la tenue des dossiers et des études des notaires* mais si elles devaient concerner des infractions relatives à l'utilisation de sommes confiées à d'autres fins, le Conseil devrait imposer au moins la radiation temporaire conformément aux dispositions du *Code des professions*. Et qui dit radiation dit généralement publication d'un avis dans les journaux et dans *l'Extracte*.

Souhaitons qu'il y ait une baisse significative de ces infractions pour l'ensemble de la profession, pour notre image auprès du public et que les objectifs du Conseil de discipline soient enfin atteints. ●



Voici la nouvelle formation

de

Me Gérard Guay
notaire

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

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

LE MANDAT DE PROTECTION

de la rédaction à l'homologation

Tout ce que chaque notaire
doit savoir à ce sujet

Formation offerte aux notaires
ainsi qu'à leur personnel.



Cours à venir



Beauce, vendredi, 18 mars 2011
Longueuil, vendredi, 25 mars 2011
Québec, jeudi 14 avril 2011



Cette formation inclut :

**Un cartable contenant de
nombreux modèles et
documents**

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

Une attestation de formation

Pour recevoir
le formulaire d'inscription
contactez-nous :

Michelle Samson
Tél : 819-478-3911
Fax : 819-475-5149
msamson@monmail.ca



Communiqués – Précisions

1. COMMUNIQUÉ DU 22 NOVEMBRE 2010 : IMPACT DES CHANGEMENTS DE TAUX DE REMBOURSEMENT ET PLAFOND DE LA TVQ CONSTRUCTIONS NEUVES

Veillez noter que les remboursements de la TVQ pour une habitation neuve ne s'appliquent pas aux immeubles locatifs. Par conséquent, l'usage de l'habitation neuve influencera le niveau de taxes, lequel sera plus élevé, si l'immeuble est loué.

Définition du terme « habitation » :

- > un condominium
- > une maison mobile
- > chambre dans une résidence d'étudiants, d'ainés ou de personnes handicapées
- > une maison unifamiliale
- > une maison jumelée ou en rangée
- > un duplex
- > un immeuble à logements multiples dont un particulier est propriétaire, qui est utilisé principalement (à plus de 50 %) comme résidence

du particulier ou de l'un de ses proches et qui contient une ou plusieurs chambres destinées à être louées provisoirement (par exemple gîte touristique). Cette habitation doit être la résidence habituelle de celui qui demande le remboursement ou l'un de ses proches.

Définition du terme « proches »¹ :

Un particulier qui est lié à un autre particulier par les liens du sang, du mariage, de l'union de fait ou de l'adoption. Par exemple, un enfant, un petit-fils, un père, une grand-mère, un frère et une belle-sœur sont des proches du particulier. Un enfant, le père et la mère de son conjoint le sont également. Un ex-époux, un conjoint de fait et un ancien conjoint de fait sont aussi considérés comme des proches.

2. COMMUNIQUÉ DU 11 AOÛT 2010 : TAXES MUNICIPALES ET SCOLAIRES

Dans ce communiqué, nous vous avons informé que l'obligation du notaire est une obligation de

moyens relativement à la vérification des taxes municipales et scolaires et non une obligation de résultat, particulièrement en ce qui concerne le problème de la compensation des paiements effectués par les clients.

Un jugement récent de la Cour des petites créances vient de confirmer entièrement notre avis sur ce sujet². Dans un jugement rendu le 27 septembre 2010, le notaire a été exonéré de toute responsabilité bien que les acheteurs de l'immeuble aient été obligés de payer à la Ville de Montréal les taxes impayées du vendeur. Le notaire avait procédé sur la foi d'un état de compte indiquant qu'aucun solde n'était payable à la Ville de Montréal à titre de taxes foncières. Or bien que les mots « without prejudice » étaient inscrits de façon routinière, le notaire pouvait se fier sur cet état de compte même s'il s'est plus tard avéré erroné. Le dernier paiement effectué par le vendeur avait été fait par chèque la veille de la transaction et le délai de compensation n'étant

pas écoulé, il s'est avéré sans provision suffisante. Le tribunal a décidé que le notaire pouvait se fier à ce document émis par un corps public et qu'il n'a pas agi de façon négligente ou contre les règles de l'art. La mention que le paiement avait été fait par chèque n'apparaissait pas sur l'état de compte de la Ville.

Considérant l'importance de cette décision pour plusieurs notaires, nous avons publié le texte complet sur l'Inforoute notariale, sous l'onglet, « Immobilier / Taxes et évaluation foncière ». ●

1 Revenu Québec, Remboursement de la TVQ et de la TPS/TVH, habitations neuves, immeubles d'habitations locatifs neufs, rénovations majeures, Bibliothèque et Archives Canada, 2008.
2 *Richard et Proulx c. Marchand et Glauder*, Cour du Québec (Petites créances), N° 505-32-025377-09, 27 septembre 2010

La péremption trentenaire : attention aux renouvellements !

Au Centre d'expertise en droit immobilier, nous recevons plusieurs appels de notaires s'étant vu refuser par le Registre foncier la publication d'une radiation par prescription trentenaire, et ce, malgré que l'hypothèque à radier ait été publiée depuis plus de trente ans. La raison du refus invoqué par le Registre foncier est que la réquisition fait référence à une hypothèque qui n'est pas éteinte par l'effet du temps, car elle a été renouvelée. Il est fait référence aux articles 2799 C.c.Q., 2081a al. 4 C.c.B.C. et 4 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*.

RENOUVELLEMENT D'HYPOTHÈQUE SOUS LE CODE CIVIL DU QUÉBEC

Selon le *Code civil du Québec*, le renouvellement d'une hypothèque doit être effectué par un avis, de la manière prescrite par les règlements¹. À cet effet, l'article 49 al. 1 du *Règlement sur la publicité foncière* mentionne que l'avis de renouvellement de la publicité d'un droit spécifie le droit visé ; il indique aussi le lieu, la date, le numéro d'inscription et la nature du document qui constate le droit. Depuis 1994, le législateur a donc été très clair en précisant de quelle manière un droit peut faire l'objet d'un renouvellement, soit par la publication d'un avis explicite.

RENOUVELLEMENT D'HYPOTHÈQUE SOUS LE CODE CIVIL DU BAS-CANADA

Tandis que la situation après 1994 ne porte aucunement à interprétation, sous le *Code civil du Bas-Canada*, la simple mention d'une charge non radiée pouvait s'interpréter comme un renouvellement de cette charge. Cette interprétation est basée sur l'article 2081a al. 4 C.c.B.C. :

« Toutefois, l'enregistrement, porté à l'index des immeubles, avant ou après le 12 avril 1938, d'un acte dans lequel une personne a reconnu sa dette ou a assumé le paiement d'une dette tient lieu de tel renouvellement d'enregistrement. »

La difficulté d'interprétation repose sur l'encadrement déficitaire d'un renouvellement de la dette. En d'autres termes, qu'est-ce qui définit ce que constitue un avis de renouvellement avant 1994 ?

Il semble qu'à l'heure actuelle, le Registre foncier considère la seule mention d'une créance antérieure comme suffisante pour constituer un avis de renouvellement.

REFUS DE PUBLICATION

Voici deux exemples de refus de publication qui nous ont été rapportés par des notaires depuis quelques mois :

- > Hypothèques datant de 1969 et 1977 non radiées. Le notaire s'est vu refuser sa réquisition d'inscription basée sur l'article 2799 C.c.Q. pour le motif qu'une mention dans un acte d'hypothèque de 1989 suivant laquelle ces hypothèques seront radiées équivaut à un renouvellement des charges.
- > Hypothèque datant de 1976 non radiée. La réquisition par péremption trentenaire a également été refusée pour le motif que l'hypothèque de 1993 mentionnait que l'hypothèque est à radier.

Vous remarquerez que **la seule mention que l'hypothèque antérieure sera radiée est interprétée présentement par le Registre foncier comme un renouvellement de la dette basée sur l'article 2081a al. 4 C.c.B.C.**

Compte tenu de cette situation, le Centre d'expertise en droit immobilier invite les notaires à user d'une grande prudence. En effet, lorsque vous désirez radier une hypothèque de plus de trente ans par le seul écoulement du temps, il est important de vérifier si cette hypothèque a été mentionnée dans tout acte ultérieur daté d'avant le 1^{er} janvier 1994. En cas de doute, nous vous suggérons d'informer votre client que votre réquisition d'inscription pourrait être refusée par le Registre foncier et ainsi occasionner des frais supplémentaires. La difficulté de retracer le créancier d'il y a plus de trente ans est bien réelle compte tenu des multiples fusions et dissolutions d'entreprises œuvrant dans le domaine financier. Dans cette situation, la radiation judiciaire serait pour vous le seul moyen d'obtenir radiation.

COMMENTAIRE DU CEDI

La jurisprudence n'ayant pas encore élaboré de critères permettant de mieux définir ce qu'est un avis de renouvellement, l'Officier de la publicité foncière a décidé d'adopter une position de prudence qui, malheureusement, oblige les notaires à procéder par radiation judiciaire dans bien des cas, ce qui occasionne des frais supplémentaires pour le client. Le Centre d'expertise en droit immobilier est cependant d'avis que la mention d'une hypothèque n'est pas une reconnaissance de la dette et n'équivaut pas à renouvellement de celle-ci. Dans un jugement de 2006, la Cour du Québec a d'ailleurs considéré la mention d'une hypothèque antérieure dans un acte de vente comme une inscription technique qui ne constitue pas une reconnaissance de dette. Les propos de la juge Suzanne Handman nous paraissent justes :

« En l'espèce, le seul fait d'indiquer l'existence d'une hypothèque dans l'acte de vente ainsi que les engagements entourant ce fait ne suffisent pas pour conclure que les demandeurs ont renoncé tacitement à la prescription acquise en leur faveur.

Or, tant qu'il existe une inscription relative à l'hypothèque grevant toujours l'immeuble, le notaire instrumentant doit indiquer celle-ci dans l'acte de vente, sans toutefois qu'une telle inscription technique constitue une reconnaissance de dette. »²

L'objet en litige ne portait pas directement sur la péremption trentenaire ; toutefois nous croyons que les propos de la juge sont pertinents afin d'appuyer notre position suivant laquelle la seule mention d'une hypothèque à radier ne constitue en aucun cas un renouvellement de la dette.

Le CEDI a soulevé la problématique au Registre foncier, mais en l'absence d'encadrement actuel de ce qui constitue un avis de renouvellement pour le Registre foncier, le mot d'ordre pour tous les notaires est d'agir avec prudence et en toute connaissance de cause. ●

1 Article 2942 du Code civil du Québec
2 *Cianciullo c. Marier*, 2006 QCCQ 10069, par. 43-44

CENTRE D'EXPERTISE EN DROIT IMMOBILIER

Transfert de bail sur les terres du domaine de l'État : nouvelle procédure

par **Johanne Piette**, notaire

Depuis le 1^{er} octobre 2010, le ministère des Ressources naturelles et de la Faune a modifié son Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine public.

Ainsi, un locataire qui désire transférer son bail d'une terre du domaine de l'État doit remplir conjointement avec le nouveau locataire, le formulaire « Demande de transfert de bail ». Ce bail est souvent accessoire à un transfert d'un terrain du domaine privé, par exemple lorsque la propriété empiète sur les hautes eaux des lacs et cours d'eau. Toutefois, nous vous recommandons de ne pas inclure de clause mentionnant le transfert de bail dans votre acte

de vente notarié parce que vous risquez alors d'essuyer un refus de publication de votre acte par le Registre foncier.

Pour effectuer le transfert du bail, il ne doit avoir aucuns arrérages de loyer. Les parties devront faire entre elles les répartitions relatives au loyer payé par le vendeur, car aucun remboursement ne sera fait au locataire antérieur. Les frais d'administration (100 \$ plus la TPS et la TVQ) sont payables par le nouveau locataire. Ces frais seront ajustés au 1^{er} avril de chaque année, selon l'indice des prix à la consommation publié par Statistique Canada.

Sauf circonstances exceptionnelles, le locataire d'une terre à des fins de villégiature, attribuée dans le cadre d'un tirage au sort après le 1^{er} octobre 2010, ne peut transférer son bail pendant les cinq années suivant son premier bail.

Vous pouvez obtenir le formulaire du transfert de bail et de plus amples renseignements sur le site Internet du gouvernement à l'adresse suivante : <http://www.mrnf.gouv.qc.ca/territoire/index.jsp>

Vermiculite, peut-on parler de vice caché ?

par **Johanne Piette**, notaire

Une consœur a communiqué avec nous à la suite de la découverte de vermiculite lors de l'inspection d'un immeuble par un inspecteur en bâtiments. Ce problème, apparu depuis les dernières années de façon récurrente, a déjà fait l'objet de reportages et de poursuites devant les tribunaux.

ANALYSE DE LA SITUATION

La vermiculite contaminée est un isolant de fibres d'amiante amphibolique hautement cancérigène. Sa découverte par les spécialistes peut faire monter une facture rapidement selon qu'elle a été utilisée au grenier de l'immeuble seulement ou dans tous les murs de la maison. Il y aurait eu environ 230 000 propriétés isolées ainsi au Canada selon le ministère des Ressources naturelles du Canada. Par contre, seule la vermiculite de type Zonolite pose problème. En fait, c'est la vermiculite provenant de la mine de Libby, au Montana, qui est nocive pour la santé, car son minerai contient de l'amiante amphibolique.

Néanmoins, Santé Canada se veut rassurante en avisant qu'il n'y a pas de danger pour la santé si le produit n'est pas bougé.

VICE CACHÉ OU NON SELON LA JURISPRUDENCE

La question à se poser pour le notaire est la suivante : sommes-nous en présence d'un vice caché ou non ?

En octobre 2004, l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) a déposé une requête en recours collectif contre Grace Canada, le fabricant du produit, et le gouvernement fédéral. L'association a exigé que le gouvernement fédéral dédommage les personnes touchées en assumant le coût de la décontamination des maisons isolées au moyen de ce type de vermiculite. En 2005, un juge de la Cour supérieure a approuvé une entente de recours collectif entre l'ACQC et le gouvernement fédéral dans le cadre de la faillite de la compagnie Grace

Canada. Finalement, une entente nord-américaine de règlement a été conclue et les consommateurs canadiens avaient jusqu'à la fin de décembre 2009 pour déposer une réclamation.

DÉCOUVERTE DE VERMICULITE LORS D'UNE VENTE

On peut se demander ce qui se passerait si le vendeur connaissait le problème de vermiculite de son immeuble et qu'il vend sans renseigner l'acheteur. Il y a un potentiel de recours entre les vendeurs et acheteurs, mais aussi contre les compagnies d'assurances, les courtiers immobiliers et les professionnels en inspection de bâtiments.

1. Découverte avec une déclaration spécifique du vendeur contenue dans l'offre d'achat

Puisque dans l'état actuel du droit, nous ne pouvons conclure si la présence de cet isolant constitue ou non un vice caché, une précaution pourrait être prise dans les offres d'achat en ajoutant une clause spécifiant que la propriété concernée n'est pas isolée au moyen d'un produit isolant pouvant contenir de l'amiante (p. ex. : vermiculite), laquelle pourrait être reproduite dans l'acte de vente. Lorsque la clause est inscrite à l'offre d'achat, la preuve du type de vermiculite ne sera plus nécessaire, car le vendeur devient alors automatiquement responsable de sa déclaration, il a en effet l'obligation de décrire adéquatement son bien et de répondre avec honnêteté aux questions posées.

Le formulaire non obligatoire des déclarations du vendeur sur l'immeuble fourni par l'OACIQ nous indique clairement la présence de vermiculite ou non (article D6.4). En l'absence de ce formulaire dûment rempli par le vendeur, mais s'il y a découverte de la présence de vermiculite après la signature de l'offre d'achat, une référence à la clause 6.5 du **formulaire obligatoire** de la promesse de vente de l'organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec

(OACIQ) s'appliquerait alors à la situation. Cette clause se lit comme suit :

« L'acheteur doit informer son vendeur par écrit de la nature du vice et le vendeur a alors 21 jours pour répondre s'il peut y remédier à ses frais ou s'il ne peut le faire. Dans cette dernière éventualité, l'acheteur aura 5 jours pour décider s'il achète avec ce vice déclaré, sachant qu'alors la garantie du vendeur est diminuée ou s'il annule l'offre d'achat. »

2. Découverte sans mention dans l'offre d'achat, et avant signature de la vente notariée : vice apparent

En cas de découverte du produit isolant contenant de l'amiante avant la signature de l'acte de vente notarié et en l'absence d'une mention semblable à celle susmentionnée dans l'offre d'achat, il ne serait pas opportun pour un notaire d'ajouter une clause dans le contrat de vente suivant laquelle le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas isolé au moyen de la vermiculite; cette déclaration serait alors fautive.

La question est alors de savoir s'il s'agit d'un vice apparent ou caché. Si le problème est découvert avant la signature de l'acte de vente notarié, c'est un vice apparent. Selon nous, l'acheteur serait alors en droit de renoncer à son offre d'achat ou, s'il achète quand même l'immeuble, la garantie du vendeur sera diminuée d'autant en vertu de l'article 1726 du *Code civil du Québec* :

« Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent [...] »

3. Découverte après signature de l'acte de vente : recours pour vice caché

Si le problème est découvert après la signature d'un acte de vente notarié et en l'absence de

toute clause spécifique, il faut se reporter alors à l'article 1726 al. 2 du *Code civil du Québec* :

« Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus. »

Nous croyons que l'acheteur serait ainsi en droit de considérer que ce type de vermiculite contenant de l'amiante constitue un vice caché et il aurait un recours potentiel contre le vendeur, le courtier en immeubles ou l'inspecteur en bâtiments qui ne l'aurait pas informé adéquatement du problème.

Si vous rédigez une promesse de vente pour vos clients, vous serez bien avisé de décrire de manière détaillée la qualité de l'immeuble vendu, et particulièrement en ajoutant une déclaration spécifique suivant laquelle l'immeuble n'est pas isolé au moyen d'un produit isolant pouvant contenir de l'amiante.

Si vous êtes aux prises avec un problème de vermiculite dans un dossier, nous vous référons également aux ressources utiles suivantes :

- > LALIBERTÉ, Michel, « Mauvaise surprise », *Protégez-vous*, mai 2006, page 33 à 35
- > BLOUIN, Sarto, « Un vice caché en cache-t-il un apparent », *Entracte*, vol. 19, n° 1, 15 février 2010, page 15-16
- > www.consommateur.qc.ca/acqc/zonolite.html, « Isolant à la vermiculite de marque Zonolite »
- > « Déclaration du vendeur sur l'immeuble », formulaire recommandé par l'OACIQ
- > COTNAM, Geneviève avec la collaboration de M. René Vincent, « Le caractère caché du vice », *Droit immobilier*, vol. 5, 2010, page 73 à 94

CENTRE D'EXPERTISE EN DROIT IMMOBILIER

Communication des intervenants

par Catherine Boily, notaire, CEDI et soutien aux membres

FINANCIÈRE FIRST NATIONAL

Des notaires nous ont récemment informés que la Financière First National exigeait l'obtention d'une police d'assurance titres lorsqu'une partie à l'acte de prêt et d'hypothèque résidentiel signe en vertu d'une procuration. Les instructions au notaire ne font pas de distinction entre la procuration notariée et celle sous seing privé.

Nous avons contacté les représentants de Financière First National et nous avons obtenu un engagement ferme de leur part suivant lequel, malgré toute mention contraire dans les instructions au notaire, l'obtention d'une police d'assurance titres n'est pas nécessaire lorsqu'une partie signe l'acte de prêt et d'hypothèque en vertu d'une procuration notariée.

En conséquence, la Financière First National fera les modifications dans les instructions au notaire dans les prochaines semaines. D'ici là, si vos instructions exigent toujours une assurance titres, vous pouvez les contacter afin d'obtenir une dispense.

Par ailleurs, vous trouverez sur l'Inforoute notariale sous l'onglet « Immobilier/Compensation/Financière First National » le tableau des processus des déboursements hypothécaires et la confirma-

tion que les fonds sont envoyés au notaire par transfert de fonds électroniques et ce, de manière irrévocable.

COMPENSATION BANCAIRE : DES PRÉCISIONS DE L'OACIQ À SES MEMBRES

Nous portons à votre attention qu'à la demande du CEDI de la Chambre des notaires, l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) a publié dans son édition de novembre 2010 du journal *Profession courtier* (anciennement *L'info ACAIQ*), un article pour ses membres intitulé la « Compensation bancaire et signature de l'acte notarié : précisions ».

Cet article précise et clarifie les délais à respecter selon qu'il s'agit d'un virement électronique de fonds ou d'un transfert électronique de fonds ainsi que ceux applicables lors du dépôt d'une traite bancaire.

Vous pouvez consulter cet article sur l'Inforoute notariale, sous la rubrique « Immobilier », sous l'onglet « Compensation/Communiqué des intervenants » ainsi que sur le site de l'OACIQ à l'adresse suivante : www.oaciq.com.

VILLE DE LAVAL : DROIT SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES – FACTEUR COMPARATIF POUR L'ANNÉE 2011

La Ville de Laval informe tous les notaires que, pour toute transaction immobilière à intervenir durant l'année 2011, le facteur comparatif pour établir la valeur marchande, qui était de 1,00 en 2010, est maintenant de **1,04**.

La valeur au rôle d'un immeuble doit être multipliée par ce facteur afin d'établir sa valeur marchande conformément à la loi. Il faut tenir compte de cette information lors de l'établissement de la base d'imposition et du calcul du montant des droits sur les mutations immobilières.

Pour toute information supplémentaire, vous pouvez communiquer avec le service à la clientèle de la Ville de Laval au 450-978-5700. ●



Aux études supérieures en droit,
la Vie
fait partie du programme

Des créneaux d'avenir

- Prévention et règlement des différends
- Droit et politiques de la santé
- Internationalisation du droit
- Pratique du droit en contexte chinois
- Criminalité financière
- Environnement
- Médiation interculturelle

Approfondir un sujet qui me passionne.
Profiter d'un encadrement personnalisé.
Et refaire le monde durant les fins de semaine.

19 programmes à Sherbrooke et à Longueuil
Bourses de recherche généreuses

 UNIVERSITÉ DE SHERBROOKE
USherbrooke.ca/droit



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

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



M^e DENIS LAPOINTE
FICVM, Pl. Fin.
Conseiller en placement, Valeurs mobilières Dundee

<http://dlapointe.patrimoineundee.com>
514 382-0055 ou 1 877 882-0055
2055 rue Peel, bureau 410, Montréal (Québec) H3A 1V4

INVESTISSEMENT MINIMAL DE 200 000 \$

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

 PATRIMOINE DUNDEE

INFORMATION JURIDIQUE

Le certificat de localisation et les écarts de contenance en copropriété : un point de vue notarial



par **Christine Gagnon**,
Notaire et docteur en droit, associée
Côté Taschereau Samson Demers,
s.e.n.c.r.l., professeure associée à
l'Université de Montréal et
chercheuse associée à la Chaire du
notariat de l'Université de Montréal.*

La confection de certificats de localisation sur parties privatives en copropriété divise est devenue, au fil des ans, une pratique courante. Ce certificat de localisation complète celui, global, qui porte sur l'ensemble de la copropriété¹. Il permet notamment de s'assurer que l'espace occupé privativement par un copropriétaire concorde bien avec l'objet de son droit de propriété privatif. Il est donc très utile, voire indispensable, lors d'une transaction immobilière portant sur une fraction de copropriété. Malheureusement, il n'est pas rare que le certificat de localisation sur partie privative démontre des écarts entre l'occupation réelle et les limites cadastrales de la partie privative.

En effet, il arrive fréquemment que des certificats de localisation sur parties privatives, surtout ceux émis plusieurs années après la construction, démontrent des écarts de contenance où un copropriétaire occupe à titre privatif un espace qui est à l'intérieur des limites cadastrales du lot commun. Le contraire est aussi fréquent alors qu'un élément de construction qui aurait normalement été inclus dans les parties communes est, dans les faits, à l'intérieur des limites cadastrales de la partie privative.

Ces écarts de contenance sont souvent qualifiés d'empiètement par les arpenteurs-géomètres dans les certificats de localisation. Cette mention au certificat de localisation, sans autre vérification, paralyse souvent des transactions immobilières ou, à tout le moins, les retarde et ce, parfois pour quelques centimètres carrés d'écart.

Nous croyons utile d'apporter certaines précisions qui pourraient aider à qualifier ces écarts de contenance et proposer des solutions lorsqu'ils causent un véritable problème aux titres de propriété.

LES ÉLÉMENTS COMMUNS À L'INTÉRIEUR D'UN LOT PRIVATIF

Le certificat de localisation permet parfois de constater que des éléments mécaniques ou de services communs (canalisations, filage, tuyauterie, système électrique, de chauffage, etc.) ou encore des éléments du gros-œuvre (mur, colone, etc) occupe une partie du lot privatif.

Examinons d'abord le cas où certains éléments de mécanique ou de services communs sont situés à l'intérieur d'un lot privatif. Il peut être utile de rappeler une présomption qui est créée à l'article 1044 du *Code civil du Québec*. En effet, aux termes de cet article :

«Sont présumées parties communes [...] les équipements et appareils communs, tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les parties privatives» [nos italiques].

C'est donc dire que la loi permet, dans le cas des appareils communs et leurs canalisations, que ces éléments soient situés à l'intérieur des parties privatives sans perdre leur caractère commun. Le Code civil, par des termes on ne peut plus explicites, n'exige pas qu'ils soient cadastrés à l'intérieur du lot commun, ce qui constitue une exception à l'article 3030 C.c.Q. Il ne faudrait donc pas, à notre avis, les relever comme un empiètement à la partie privative. Leur présence pourrait être signalée à l'intérieur du lot privatif, mais sans perdre de vue qu'il s'agit d'éléments présumés communs par la loi. De plus, de nombreuses déclaration de copropriété récentes prévoient une servitude régularisant spécifiquement l'empiètement d'éléments mécaniques sur les parties privatives et communes afin d'éviter toute incertitude à cet égard.

En d'autres circonstances, ce sont des parties du gros-œuvre qui sont situées à l'intérieur du lot privatif. De prime abord, on peut

penser qu'il s'agit d'empiètement des parties communes sur la partie privative. C'est une position à notre avis discutable puisque rien n'impose que tous les éléments du gros-œuvre soient inclus dans le lot commun. Il s'agit certes d'un usage généralement suivi. Nous nous permettons ici de poser la question à savoir en vertu de quoi une partie du mur ne pourrait-elle pas être située dans une partie privative ? Lorsqu'on choisit de séparer deux parties privatives par une ligne mitoyenne, le mur situé entre ces parties privatives est mitoyen et n'est pas inclus dans les parties communes. C'est là la démonstration qu'un mur séparateur n'est pas nécessairement une partie commune. Ainsi, on peut très bien retrouver des éléments du gros-œuvre à l'intérieur du lot privatif. Ce n'est pas un empiètement des parties communes dans le lot privatif mais simplement la consistance de ce dernier. Nous recommandons beaucoup de prudence avant d'utiliser les termes empiètement dans ce contexte.

Plusieurs déclarations de copropriété prévoient, par destination du propriétaire, des servitudes qui permettent de maintenir, à l'intérieur du bâtiment collectif, des écarts de contenance ou des empiètements des parties communes sur les parties privatives et vice-versa. On comprend l'importance de cette stipulation dans la déclaration de copropriété². Dans ce cas, l'empiètement peut être noté au certificat de localisation mais une mention qu'il est régularisé par une servitude est à notre avis appropriée.

LES PARTIES UTILISÉES EXCLUSIVEMENT PAR UN COPROPRIÉTAIRE ET SITUÉES À L'INTÉRIEUR DU LOT COMMUN

À l'inverse des situations présentées ci-dessus, plusieurs certificats de localisation démontrent des éléments situés dans le lot commun alors qu'ils sont utilisés exclusivement par un copropriétaire. Les exemples sont innombrables. Il faut toutefois distinguer le cas classique de celui qui a, par des travaux, agrandi son appartement en s'appropriant une portion de corridor, un mur commun ou qui a fermé son balcon pour en faire une verrière à l'intérieur de son appartement, du cas où une pièce occupe depuis sa construction une partie qui déborde légèrement sur le lot commun.

Dans le premier cas, il faut s'assurer que les travaux d'aménagement ont été autorisés par l'assemblée des copropriétaires à titre de transformation des parties communes³. La déclaration de copropriété doit également avoir été modifiée pour tenir compte de ces travaux et de l'utilisation exclusive d'un espace commun. Nous y reviendrons dans la prochaine section. À défaut d'autorisation et de modification de la déclaration de copropriété, il s'agit bel et bien d'un empiètement et il existe un réel problème qui peut paralyser une transaction immobilière.

Dans les autres cas, ceux où la construction originale ne concorde pas exactement avec le cadastre, certaines vérifications s'imposent. D'abord, comme nous l'avons mentionné ci-dessus, il est fréquent que la déclaration de copropriété, surtout si elle est récente, régularise cet écart de contenance par une servitude d'empiètement

à l'intérieur du bâtiment collectif. Mention de la servitude devrait alors apparaître au certificat de localisation.

Si une telle servitude n'existe pas, l'écart de contenance ne signifie pas nécessairement un empiètement. Ainsi, la partie commune peut tout simplement être une partie commune à usage restreint. Il n'y a alors aucun accro à la déclaration de copropriété ou à la loi, et les titres ne souffrent d'aucun vice. Idéalement, la mention d'une partie commune à usage restreint apparaît à la déclaration de copropriété afin d'éviter toute ambiguïté. Mais ce n'est pas nécessaire à son existence⁴. Ainsi, nous avons rencontré des cas où le certificat de localisation faisait mention d'un empiètement pour le volume d'air sous un puits de lumière ou au-dessus de la limite supérieure de la partie privative, lorsque cette dernière est une ligne imaginaire plus basse que la dalle de béton servant de plafond à la partie privative. Comment un volume d'air situé à l'intérieur d'un appartement pourrait-il être autre chose qu'une partie commune à usage restreint, même sans mention dans la déclaration de copropriété, tout comme un balcon ou une fenêtre. On ne saurait toutefois exiger de l'arpenteur-géomètre qu'il émette un avis sur la qualification de partie commune à usage restreint si la déclaration ne le prévoit pas. Cela relève de l'avis juridique. Sachons simplement qu'une correction aux titres n'est alors pas nécessairement requise.

LA CORRECTION D'UN ÉCART D'OCCUPATION

Dans les cas où le copropriétaire occupe sans justification une partie du lot commun, c'est-à-dire lorsqu'il y a un réel empiètement, deux solutions peuvent être retenues.

CRÉATION D'UNE NOUVELLE PARTIE PRIVATIVE

La première est souvent celle qui est proposée par l'arpenteur-géomètre, à savoir de cadastrer l'empiètement, de céder le nouveau lot au copropriétaire et d'en faire une partie privative qui est intégrée à la fraction de copropriété du copropriétaire concerné.

Cela requiert d'abord le consentement de l'assemblée des copropriétaires en application de l'article 1097 C.c.Q. Elle doit alors autoriser ou ratifier les travaux effectués pour la transformation de parties communes, le cas échéant. L'assemblée doit également autoriser la modification cadastrale et celle de l'état descriptif des fractions de la déclaration de copropriété, la modification de l'acte constitutif de copropriété et la cession de droits immobiliers par le syndicat au copropriétaire concerné⁵. Rappelons que le conseil d'administration n'a pas l'autorité requise pour donner ces autorisations.

ENSUITE, LE PLAN CADASTRAL EST MODIFIÉ EN SUIVANT LE PROCESSUS USUEL

À la suite du dépôt du ou des nouveaux lots, un acte comportant une modification à la déclaration de copropriété et une cession envers le copropriétaire est signé et publié au registre foncier. Dans certains cas, la valeur relative de la fraction est aussi modifiée mais c'est exceptionnel en pratique. Il est à noter que la modification des

INFORMATION JURIDIQUE

valeurs relatives dans la copropriété requiert, en plus de l'autorisation de l'assemblée, le consentement de tous ceux qui voient leur valeur relative modifiée à la suite de ce changement⁶. À compter de la publication de l'acte de modification à la déclaration de copropriété et de la cession du nouveau lot privatif, la fraction comporte deux parties privatives qui sont indissociables. Il arrive que l'on doive ou que l'on préfère procéder à une seconde opération cadastrale afin d'unifier les deux lots privatifs composant la même fraction. Une seconde modification à la déclaration de copropriété sera alors nécessaire.

Nous croyons utile d'insister ici sur le fait que les seules opérations cadastrales, bien qu'indispensables, ne produisent aucun effet juridique. Le plan cadastral situe les immeubles en position relative⁷. Il n'opère pas cession de droit et n'apporte aucun changement de statut d'une partie commune en partie privative. Si l'opération juridique ne suit pas l'opération cadastrale, la correction est alors incomplète et tout à fait inutile.

RECONNAISSANCE OU CRÉATION D'UNE PARTIE COMMUNE À USAGE RESTREINT

L'autre solution qui peut être retenue, qui est moins coûteuse et plus rapide, consiste à avoir recours à la notion de partie commune à usage restreint. Ainsi, il est possible, par une résolution de l'assemblée des copropriétaires adoptée aussi en application de l'article 1097 C.c.Q., de reconnaître ou de créer une nouvelle partie commune à usage restreint et de l'attribuer irrévocablement à la partie privative concernée.

Cette opération peut aussi avoir pour effet de requérir un changement aux valeurs relatives des fractions. Ce n'est pas fréquent mais cela est possible. Il est pertinent de mentionner ici que le mode de correction choisi, à savoir la création d'une partie privative ou d'une partie commune à usage restreint n'a aucun impact sur le fait de modifier ou non la valeur relative de la fraction. Tout dépend de l'importance des droits attribués aux copropriétaires et non de la qualification en partie privative ou commune. En cas de modification à la valeur relative des fractions, les mêmes principes que ceux exposés ci-dessus s'appliquent ainsi que l'article 1102 C.c.Q.

Les travaux de transformation de parties communes devront également être approuvés par l'assemblée, le cas échéant⁸. À la suite de cette décision, la déclaration de copropriété sera modifiée à son acte constitutif de copropriété. On y créera une nouvelle partie commune

à usage restreint et on l'attribuera à la partie privative concernée, de façon irrévocable. Aucune opération cadastrale n'est alors nécessaire. Cette solution est aussi valable que la première. Il ne s'agit pas d'une solution temporaire ou de rechange⁹. En effet, en application de l'article 1047 C.c.Q., les droits d'usage exclusifs dans la nouvelle partie commune à usage restreint font partie de la fraction et sont transmis en même temps que la partie privative. Ainsi, l'acquéreur de la fraction de copropriété concernée dispose du même droit d'utiliser exclusivement ces parties communes à usage restreint que son vendeur. Aucun problème de titre ne peut alors être soulevé.

CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE

Un mot en terminant sur la participation du créancier hypothécaire.

Évidemment, dans les cas où le plan de cadastre est modifié, son consentement préalable est nécessaire. Il faut donc obtenir et publier un consentement à modification cadastrale¹⁰.

En ce qui concerne la modification de la déclaration de copropriété, le consentement du créancier hypothécaire n'est pas requis par l'article 1059 C.c.Q. qui prévoit explicitement que les modifications sont signées par le syndicat. Il ne faut pas négliger cependant les dispositions conventionnelles de l'acte d'hypothèque qui peuvent obliger le débiteur à obtenir le consentement de son créancier pour certaines opérations, à défaut de quoi il pourrait être considéré en défaut et perdre le bénéfice du terme.

Enfin, la prudence commande qu'une affectation hypothécaire soit consentie en faveur du créancier hypothécaire d'une fraction lorsque de nouvelles parties privatives s'ajoutent à celle-ci. Cela évitera que la validité de son hypothèque soit mise en doute sur l'ensemble de la nouvelle fraction.

CONCLUSION

Les écarts de contenance en copropriété sont de plus en plus nombreux et causent de nombreux maux de tête aux arpenteurs-géomètres ainsi qu'aux notaires. Cela révèle l'importance d'un mesurage effectué de la manière la plus précise possible lors de la confection du plan cadastral.

Lors de la confection d'un certificat de localisation sur partie privative, le mesurage ne suffit pas pour diagnostiquer les écarts de contenance qui affectent la validité des titres du copropriétaire. La déclaration de copropriété doit aussi être consultée.

Les transactions immobilières requièrent des solutions rapides qui ne sont pas toujours à portée de main en raison notamment des délais requis par la préparation et la convocation d'une assemblée de copropriétaires mais aussi en raison de la difficulté à intéresser les copropriétaires à une assemblée tenue en vue de régulariser le titre d'un seul¹¹. Lorsque des corrections ou des modifications sont requises, elles doivent être faites en respectant les principes de la copropriété divise et les dispositions du Code civil. Quoi qu'il en soit, il faut prendre garde de ne pas soulever des problèmes là où il n'y en a peut-être pas... ●

* L'auteur remercie le professeur François Brochu, monsieur Jean Paquin, arpenteur-géomètre et Karine Bujold, notaire pour leurs commentaires. L'auteur assume cependant l'entière responsabilité du contenu du présent texte.

1 Les deux documents sont nécessaires à l'examen des titres de la fraction de copropriété. Le notaire effectuant la transaction devrait disposer de ces deux documents démontrant l'état actuel de l'immeuble. À la suite de la rénovation cadastrale, le syndicat devrait obtenir un nouveau certificat de localisation portant sur l'ensemble. Le lecteur peut consulter Serge ALLARD, « De certains problèmes soulevés par le certificat de localisation en copropriété divise », (2005) 1 C.P. du N. 195.
2 Évidemment, cette servitude d'empiètement n'opérera pas un changement du droit de propriété et les règles normales de l'accession joueront. Ce qui est commun demeurera la propriété collective et ce qui est privatif demeurera exclusif. Mais comme il s'agit d'un bâtiment collectif assujéti aux règles de la copropriété, les empiètements entre parties privatives et communes sont à notre avis valablement régularisés par ce type de servitude qui permet le maintien de la construction dans son état d'origine.
3 Art. 1097 et 1098 C.c.Q.
4 Christine GAGNON, *La copropriété divise*, 2^e éd., Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2007, n° 318.1, p. 272.
5 On comprend, devant la complexité des autorisations requises et des actes à rédiger, que l'intervention du juriste soit opportune dans la préparation du projet de résolution et, bien souvent aussi, dans la tenue de l'assemblée des copropriétaires.
6 Art. 1102 C.c.Q. Cela implique souvent l'unanimité des copropriétaires.
7 Art. 3026 C.c.Q.
8 Art. 1097 C.c.Q.
9 Elle peut cependant être utilisée temporairement lorsque la première solution est retenue, dans l'attente de la confection et du dépôt des plans de cadastre.
10 Art. 3044 C.c.Q.
11 C'est pourquoi la retenue d'un montant sur le prix de vente ne suffit pas à garantir à l'acquéreur que le problème sera régularisé. La régularisation du titre entraîne certes des frais, mais dépend avant tout de la volonté collective des copropriétaires s'exprimant en assemblée. La convention de retenue devra donc être rédigée avec grand soin, le cas échéant, en prévoyant la possibilité que l'assemblée n'approuve pas la régularisation demandée.

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

CEDI

INFORMATION JURIDIQUE

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

L'entrée en vigueur de la *Loi sur les sociétés par actions* (LSAQ), le 14 février 2011, marque un tournant dans le droit québécois des sociétés par actions quant à l'accroissement de la protection accordée aux actionnaires. Avant l'entrée en vigueur de la LSAQ, les actionnaires devaient approuver les changements structurels importants de la société, mais la loi leur accordait très peu de protection statutaire. En vertu de la LSAQ, les actionnaires doivent toujours approuver les changements structurels au moyen d'une procédure simplifiée, et les situations qui requièrent leur approbation sont plus nombreuses, profitant, dans plusieurs cas, aux actionnaires minoritaires. De même, les recours qu'ils peuvent faire valoir pour protéger leurs droits ont été accrus.



par Michel Perreault, notaire

Ces changements feront l'objet de deux articles. Dans cet article, nous traiterons des changements relatifs aux caractéristiques et aux droits qui sont associés aux actions. Dans un second article, nous nous arrêterons aux dispositions spécifiques de la LSAQ qui traitent des droits des actionnaires sous l'angle des autorisations qu'ils doivent donner relativement à certaines opérations, de même que sous l'angle des recours qui leur sont disponibles.

A) LES CHANGEMENTS RELATIFS AUX DROITS ASSOCIÉS AUX ACTIONS

À moins d'être exclus, il est reconnu que les droits rattachés aux actions sont les suivants :

- > l'égalité de traitement (pour les actions comportant les mêmes caractéristiques);
- > le droit dans l'administration (par le droit d'élire les administrateurs);
- > le droit à l'information (par la consultation de certains livres, la réception des états financiers et l'inspection des affaires de la société);
- > le droit dans les profits et au retour du capital lors de la liquidation; et
- > le droit dans les changements importants à la société.

L'existence de ces droits vise à protéger l'investissement des actionnaires. Certains d'entre eux s'exercent à partir du droit de vote des actionnaires, alors que d'autres, lorsque la loi l'autorise, s'exercent du seul fait de détenir une action, qu'elle soit ou non votante. La LSAQ maintient ces droits – pour certains, elle en simplifie l'exercice – et elle en prévoit de nouveaux pour les actionnaires minoritaires. Le premier changement à souligner est la manière par laquelle les actionnaires autorisent les changements importants à la société.

Les changements importants à la société

En vertu de la LCQ, les changements importants tels que l'augmentation ou la réduction du capital (art. 123.65), la modification des statuts (art. 123.103), la fusion (art. 123.126), la continuation (art. 123.133), s'effectuaient par l'adoption d'un règlement par les administrateurs, suivie de sa ratification par les actionnaires. En vertu de la LSAQ, ce sont les actionnaires qui adoptent directement les décisions de cette nature, par «résolution spéciale» (art. 2).

Le contrôle

La LCQ définissait le contrôle par le fait de détenir plus de 50 % des voix permettant d'élire la majorité des administrateurs (art. 123.2). La LSAQ élargit la notion de contrôle (art. 2) en établissant qu'il est acquis du fait de détenir des actions qui donnent le droit d'élire la majorité des administrateurs, peu importe le nombre de droits de vote. Cette définition reflète la notion de contrôle **de droit** retenue par les tribunaux, notamment dans les contextes fiscaux. Elle comprend notamment les actions qui donnent le droit d'élire la majorité des administrateurs indépendamment du nombre de votes. Pour conférer le contrôle, le droit doit être associé à l'action et non tributaire d'une convention entre actionnaires, par exemple.

L'égalité de traitement

L'article 49, aux alinéas 1 et 2 LSAQ, codifie le droit à l'égalité de traitement des actions ayant les mêmes caractéristiques et l'alinéa 3 le droit d'écarter ce principe en créant des catégories ou des séries ayant les mêmes caractéristiques.

Voici des illustrations du principe et de ses exceptions **autorisées** :

- > Les actions **d'une même catégorie** doivent être traitées également lorsque les trois détenteurs d'actions de catégorie A ont les mêmes droits quant au dividende déclaré. On peut écarter ce principe en créant des **séries** à l'intérieur de la catégorie.
- > Les actions de **différentes catégories** dont les droits sont identiques doivent être traitées également :
 - Les actions de catégorie A sont pleinement participantes et votantes et les actions de catégorie D sont rachetables unilatéralement, pleinement participantes et non votantes : les actions des catégories A et D donnent le **même** droit de participation;
 - On peut écarter ce principe par une disposition dans le texte.
- > L'existence de **plusieurs catégories ou séries d'une même catégorie** possédant des caractéristiques identiques permet d'écarter le principe :
 - Le capital-actions comporte trois catégories d'actions (A, B et C) ne détenant que les droits de base (actions ordinaires). Par la seule existence de plusieurs catégories, les actions de chacune d'elles peuvent être traitées distinctement des actions des autres catégories.

Le vote par catégorie

L'objectif du vote par catégorie est d'obtenir l'assentiment du plus grand nombre possible d'actionnaires susceptibles d'être touchés par un changement structurel de la société, incluant les actionnaires minoritaires. Jusqu'à l'entrée en vigueur de la LSAQ, le vote par catégorie était

requis lors d'un changement structurel touchant plusieurs catégories d'actions (compromis : art. 49, 123.110 LCQ), lorsqu'un règlement de fusion portait atteinte aux droits des actionnaires (art. 123.127 LCQ) et, évidemment, lorsqu'il était prévu aux statuts.

L'article 191 LSAQ exige le vote par catégorie dans deux groupes de situations :

- > une opération autorisée par **résolution spéciale** met fin à l'égalité de traitement entre les **actionnaires d'une même catégorie**. Par exemple, par fusion :
 - les actions de certains détenteurs d'actions d'une **même** catégorie sont converties en actions votantes, alors que celles des autres détenteurs sont converties en actions non votantes;
- > une opération autorisée par résolution spéciale porte atteinte aux droits de tous les actionnaires d'une catégorie. Par exemple, par modification de statuts ou par fusion :
 - les actionnaires d'une catégorie perdent le droit d'élire un certain nombre d'administrateurs;
 - les actions d'une catégorie deviennent échangeables, à l'initiative de la société, en actions conférant des droits moindres;
 - la priorité de leur rang de recevoir des dividendes ou le remboursement de leurs actions est déclassée.

Si l'une de ces situations survient, les actionnaires de chacune des catégories d'actions visées, qu'elles **comportent ou non le droit de vote** (protection pour minoritaires), doivent l'autoriser par résolution spéciale, faute de quoi, l'opération ne peut avoir lieu.



INFORMATION JURIDIQUE

L'article 191 s'appliquera dans toutes les **situations** qui doivent être autorisées par **résolution spéciale et qui, à l'occasion d'un changement aux statuts, sont de nature à porter atteinte aux droits des actionnaires** (p. ex. : subdivision portant atteinte, refonte portant atteinte, conversion, modification de statuts, fusion).

Le notaire doit donc, lorsqu'il prépare des documents relatifs à des opérations sur des actions, se rappeler que le vote par catégorie peut être applicable si l'opération est de nature à créer des inégalités entre les actionnaires. Si ce n'est pas le cas, l'article 191 ne s'applique pas; c'est le régime applicable à chacune des opérations concernées qui trouvera application. Voyons des exemples :

- > Situation 1. Les seules actions émises sont de catégorie A (ordinaires, rachetables au gré du détenteur) et elles sont toutes remplacées par d'autres actions qui ne comportent pas de droit de rachat. Il n'y a pas d'inégalité entre les actionnaires. L'article 191 ne s'applique pas; se sont les articles 240 (modification des statuts) et 91 (conversion) qui s'appliquent. Ils exigent tous deux l'approbation par résolution spéciale;
- > Situation 2. La société a refondu, dans un ratio de 1000 à 100, des actions émises d'une catégorie où 1 action donne le droit à 10 votes. Cette modification ne change pas le ratio de votes par action, mais par rapport aux autres actions votantes, ce changement leur fait perdre des votes : ils passent de 10 000 votes à 1 000. La refonte, dans ce cas, exigera l'autorisation par résolution spéciale (art. 90 (2)) et le vote par catégorie pour **cette** catégorie d'actions;
- > Situation 3. La société a émis trois catégories d'actions ordinaires (A, B et C). **Toutes** sont échangeables en actions de catégorie D. Elle modifie le capital-actions et fait perdre le droit d'échange aux catégories A et B. L'article 191 s'applique et les détenteurs des actions des catégories A et B voteront par catégorie.

Si les actionnaires veulent plutôt s'opposer à une situation visée par l'article 191, ils peuvent, par la même occasion, exiger le **rachat** de toutes leurs actions de cette catégorie (art. 373). Nous y reviendrons plus loin. En cas de situation d'abus, ils peuvent bénéficier du recours en redressement (art. 450).

Protection contre une expulsion

L'article 191 s'applique lorsque des actionnaires sont traités de façon inégale en perdant des droits existants, sans perdre leurs actions. La protection que nous examinerons maintenant s'applique lorsque, par une opération autre que l'achat de gré à gré – parce qu'alors les actionnaires consentent – toutes leurs actions d'une catégorie risquent d'être supprimées sans être

remplacées de façon équivalente (art. 221). Il s'agit d'une expulsion. Voici des exemples de suppression¹ :

- > Cent actions ordinaires sont refondues en une action ordinaire (art. 90) : suppression d'autant de droits de vote et de droit de participation; aux termes d'une fusion, des actions sont réduites à une fraction d'action remboursable en argent ou annulée sans remboursement;
- > modification des droits d'une catégorie en les rendant rachetables unilatéralement.

Une telle opération n'est pas possible sans obtenir le consentement de la **majorité** des actionnaires dont les droits sont supprimés, qu'ils **aient ou non droit de vote**. Il faut donc obtenir une **deuxième** autorisation autrement non requise. Ces dispositions concernent des opérations comme la modification ou la correction de statuts, la fusion, etc.

Comme pour l'article 191, le notaire qui prépare des documents qui ont les actions pour objet doit garder en mémoire l'application possible de l'article 221.

L'actionnaire expulsé qui entend voter contre cette expulsion peut aussi exiger de la société qu'elle **rachète** ses actions (art. 373). En cas de situation d'abus, ils peuvent bénéficier du recours en redressement (art. 450).

Rachat d'actions

L'actionnaire – dans certains cas, même s'il ne détient pas de droit de vote – qui n'est pas d'accord avec certaines décisions des administrateurs peut, si la société va de l'avant avec sa décision, exiger qu'elle rachète toutes ses actions (art. 372 et 389).

Pour bénéficier de ce droit, l'actionnaire qui **a un droit de vote** – aux termes des statuts ou en vertu d'un droit conféré par la LSAQ (p. ex. : expulsion) – doit voter contre la décision (art. 372, al. 1). L'actionnaire qui **n'a pas de droit de vote** peut exercer son droit de rachat en informant la société qu'il exercera son droit de rachat si elle va de l'avant avec la décision (art. 372, al.2).

Les décisions qui sont assujetties au droit de rachat sont celles qui sont de nature à porter atteinte aux droits des actionnaires et celles qui visent certains changements à la structure de la société (nous aurons l'occasion de les examiner dans un autre article) :

- > la résolution ordinaire qui autorise la société à procéder à une expulsion d'actionnaires (art. 221);
- > la résolution spéciale qui autorise une modification aux statuts pour y ajouter, modifier

ou supprimer une restriction aux activités de la société ou au transfert d'actions de celle-ci (art. 240);

- > la résolution spéciale approuvée par les actionnaires exerçant le vote par catégorie (art. 191);
- > la résolution spéciale autorisant une aliénation de biens de la société lorsque, par suite de cette aliénation, elle ne peut poursuivre des activités substantielles (art. 271);
- > la résolution spéciale autorisant la société à permettre l'aliénation des biens de sa filiale (art. 273);
- > la résolution spéciale approuvant une convention de fusion (art. 279);
- > la résolution spéciale autorisant la continuation d'une société sous le régime de la loi d'une autre autorité législative que le Québec (art. 297);
- > la résolution par laquelle le consentement à la dissolution de la société est rétracté lorsque, par suite de l'aliénation de ses biens entreprise au cours de sa liquidation, elle ne peut poursuivre des activités substantielles.

Un encadrement très strict est imposé à la société quant à ce droit et il reviendra souvent au notaire de le faire respecter lorsqu'il aura à préparer les documents relatifs à ces décisions. Ce devoir s'imposera d'ailleurs à plusieurs notaires du fait que, comme nous le verrons dans un prochain article, une de ces décisions, l'aliénation de biens visée à l'article 271, touche la vente d'actifs (vente d'entreprise).

L'encadrement prévoit notamment que les actionnaires visés par une telle décision doivent être informés, **avant** que la décision soit prise, de la nature de la décision et de leur droit de rachat (art. 375). De son côté, l'actionnaire doit informer la société, dans un certain délai, de son intention d'exercer le droit de rachat à défaut de quoi, il est réputé y renoncer (art. 376 et 389). Le droit de rachat ne subsiste que si la société réalise l'objet de la résolution (art. 377). D'autres obligations sont imposées à la société et aux actionnaires visés si l'objet de la résolution s'est réalisé (art. 377 à 392). En cas de situation d'abus, ils peuvent bénéficier du recours en redressement (art. 450).

Renonciation aux droits

Ces droits conférés aux actionnaires ont été ajoutés pour faire contrepoids à une situation d'infériorité de certains actionnaires². À notre avis, ces mesures constituent des dispositions d'ordre public économique de protection³ qui n'autorisent pas la renonciation par l'actionnaire à l'exercice de ces droits avant qu'ils ne soient nés⁴. Il ne pourrait donc y renoncer à l'avance par convention⁵.

B) LES CHANGEMENTS AUX CARACTÉRISTIQUES ASSOCIÉES AUX ACTIONS

Les principaux changements qu'apporte la LSAQ quant aux caractéristiques rattachées à l'action – et non à son détenteur – sont l'action nominative, le droit au certificat et le droit associé à la fraction d'actions.

L'action nominative

Toutes les actions que la société émet doivent être nominatives (art. 46). L'action au porteur, autorisée par la LCQ, est interdite. De ce fait, la loi prévoit que le détenteur d'un certificat au porteur peut exiger de la société qu'elle le remplace par un certificat à son nom (art. 719).

Le droit au certificat

À moins de disposition contraire dans les statuts de la société, une action est présumée émise avec certificat, ce qui prouve son existence (art. 61, al. 2) et établit, pour le détenteur, son droit à l'action (art. 63, al. 3). Dans le cas contraire, elle sera émise sans certificat et la preuve de l'existence de l'action, pour cet actionnaire, se fait par son inscription au registre des valeurs mobilières (art. 61, al. 1). La société doit alors transmettre à l'actionnaire un avis contenant les informations que contient un certificat (art. 65, al. 2).

La fraction d'action

Contrairement à la LCQ, la LSAQ reconnaît le droit à la fraction d'action dans la même proportion que la fraction émise ou détenue, à moins que les statuts ne l'interdisent (art. 51, al. 1). Ainsi, si un actionnaire détient 55,65 actions participantes et votantes, dans une déclaration de dividende ou lors de la liquidation de la société, il faudra tenir compte des 65 centièmes; lors d'une assemblée des actionnaires, ces 65 centièmes devront aussi être comptés. ●

1 Les deux premiers sont tirés de Paul MARTEL, *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), *Réforme en profondeur de la Loi sur les compagnies*, Wilson & Lafleur, Martel Itée, Montréal, 2010, p. 76; l'autre est tiré de l'article 222 LSAQ.

2 Le communiqué de presse du ministre des Finances, en date du 7 octobre 2009, les notes explicatives à la loi et les commentaires du ministre concernant l'article 372 LSAQ.

3 Jean-Louis BAUDOQUIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 5^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998, par. 136.

4 Voir, notamment : *Marcotte c. Banque de Montréal*, 2009 QCCS 2764 (CanLII), par. 53 et 54.

5 André MORISSET et Jean TURGEON, *Loi sur les sociétés par actions du Québec, Textes législatifs et commentaires*, Brossard, Publications CCH Itée, 2010, p. xxvi.

ÉTUDE
GÉNÉALOGIQUE



S AVARY

Recherche Internationale d'héritiers

20 ans d'expertise en recherche successorale

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

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

819 376-7037

Sans frais : 1 866 376-7037

Télécopieur : 819 376-6032

info@etude-savary.com

www.etude-savary.com



INFORMATION JURIDIQUE**Droit civil en ligne – Doctrine et jurisprudence**

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

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

**COMMENTAIRES D'INTÉRÊT PUBLIÉS
DANS LE BULLETIN REPÈRES**

11, 25 novembre et 2, 9, 16, 23 décembre 2010 et 6 janvier 2011

ASSURANCE

VACHON-TERRIEN, Renée-Maude. – Commentaire sur la décision Gagnon c. Unum Life Insurance Company of America – Mise en garde pour l'assureur en assurance invalidité. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, novembre 2010, EYB2010REP998).

Extrait :

« L'auteure commente cette décision de la Cour supérieure portant sur le fardeau de preuve de l'assureur qui invoque une déclaration initiale de risque incomplète ou mensongère. »

DEVOIR D'IMPARTIALITÉ DU NOTAIRE

ROBINSON, David. – Commentaire sur la décision Courville c. Lanoue – Le notaire et son devoir d'impartialité. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, décembre 2010, EYB2010REP1006).

Extrait :

« L'auteur commente cette décision de la Cour d'appel portant sur l'importance du devoir d'impartialité du notaire, notamment dans le cadre d'une transaction immobilière. »

ÉRIC C. LOLA

PRÉMONT, Claudia P. – Commentaire sur la décision A. c. B., sub nom. Droit de la famille – 102866 – L'affaire Éric c. Lola : un grand changement dans notre société. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, janvier 2011, EYB2011REP1009).

Extrait :

« L'auteure commente cette décision dans laquelle la Cour d'appel a conclu que l'omission d'inclure les conjoints de fait dans l'article 585 C.c.Q. n'est pas justifiée en vertu de l'article 1 de la Charte. »

HYPOTHÈQUE LÉGALE DE LA CONSTRUCTION

BRAULT-LALANNE, Edith. – Commentaire sur la décision Centre d'isolants Calomat inc. c. Plomberie Fury inc. – L'hypothèque légale de la construction et les travaux réalisés à la demande du locataire. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, novembre 2010, EYB2010REP999).

Extrait :

« L'auteure commente cette décision de la Cour supérieure portant sur la radiation d'une hypothèque légale de la construction inscrite à la suite de l'exécution de travaux requis par un locataire. »

INTÉRÊT DE L'ENFANT

TÉTRAULT, Michel. – Commentaire sur la décision G. (I.) c. R. (C.), sub nom. Droit de la famille – 102247 – Le meilleur intérêt de l'enfant : vers une redéfinition de la famille modulée par l'intérêt de l'enfant et le rôle du tiers à qui on confie la garde d'un enfant. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, novembre 2010, EYB2010REP992).

Extrait :

« L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour d'appel entrouvre une porte à une extension du pouvoir décisionnel issu de l'autorité parentale à l'égard du tiers qui se voit confier la garde d'un enfant. »

JUGEMENTS ÉTRANGERS

KRNJEVIC, Nicholas. – Commentaire sur la décision Notiplex Sécurité incendie inc. c. Honeywell international Inc. – La Cour d'appel applique de façon claire et efficace les règles de reconnaissance et d'exécution des jugements étrangers. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, décembre 2010, EYB2010REP1007).

Extrait :

« L'auteur commente cette décision où la Cour d'appel confirme en partie le jugement de la Cour supérieure qui a accueilli une demande visant à faire reconnaître et à rendre exécutoire, sur le territoire du Québec, un jugement américain rendu ex parte et approuvant les termes d'une transaction intervenue dans le cadre d'un litige commercial. »

PAIEMENT DU LOYER

GAGNON, Pierre. – Commentaire sur la décision Marcellus c. Rosito – L'ordonnance relative au paiement à temps du loyer : une épée de Damoclès ébréchée. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, novembre 2010, EYB2010REP996).

Extrait :

« L'auteur commente cette décision de la Cour du Québec qui encadre la durée de l'ordonnance relative au paiement ponctuel du loyer. »

PAIEMENT DE LOYER

TREMBLAY, Maxime. – Chronique – La Régie du logement a-t-elle compétence pour ordonner à un locataire de payer son loyer le 1er de chaque mois? – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, décembre 2010, EYB2010REP980).

Extrait :

« L'auteur traite de la validité des ordonnances rendues par la Régie du logement sous l'article 1973 du Code civil du Québec afin d'obliger le débiteur d'un bail résidentiel à exécuter pour l'avenir son obligation de payer son loyer le premier de chaque mois. »

PERTE PÉCUNIAIRE

GUILBAULT, Geoffroy. – Commentaire sur la décision Station de la Vallée de Saint-Sauveur inc. c. A. (M.) – De la perte non pécuniaire et des frais de gestion, prise 2. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, novembre 2010, EYB2010REP997).

Extrait :

« L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour d'appel confirme le jugement rendu en première instance, notamment quant aux pertes pécuniaires, aux frais de gestion et aux pertes non pécuniaires. Toutefois, contrairement à un récent jugement de la Cour d'appel, la Cour d'appel refuse d'intervenir pour modifier le montant des pertes non pécuniaires. »

PRIMES D'ASSURANCE ET LOCATAIRE

COTNAM, Geneviève. – Commentaire sur la décision Union canadienne, compagnie d'assurances c. Quintal – Le paiement d'une partie des primes d'assurance par un locataire emporte-t-il renonciation du propriétaire à un éventuel recours contre ses locataires? – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, décembre 2010, EYB2010REP1002).

Extrait :

« L'auteure commente cette décision de la Cour d'appel portant sur l'effet de l'assumption, par le locataire, d'une partie des primes d'assurance du propriétaire sur l'exercice d'un recours subrogatoire de l'assureur du propriétaire d'un immeuble résidentiel. »

RADIATION D'UNE HYPOTHÈQUE LÉGALE

HARVEY, Stéphane. – Commentaire sur la décision 3095-7252 Québec inc. c. Mickeck Jacyno – L'effet de la faillite sur l'hypothèque légale résultant d'un jugement. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, décembre 2010, EYB2010REP1000).

Extrait :

« L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour d'appel refuse d'accorder la radiation d'une hypothèque légale. »

RECOURS SUBROGATOIRE ET BAIL COMMERCIAL

BOURDEAU, Marie. – Commentaire sur la décision Axa Assurances inc. c. Toitures Trois étoiles inc. – La renonciation implicite au recours subrogatoire dans un bail commercial. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, décembre 2010, EYB2010REP1001).

Extrait :

« L'auteure commente cette décision dans laquelle la Cour du Québec conclut à l'existence d'une renonciation implicite au bénéfice de subrogation dans un bail malgré que le contenu de la police d'assurance prévoit la possibilité pour l'assureur d'être subrogé dans les droits de son principal assuré. » ●

L'HUISSIER DE JUSTICE
Votre partenaire lors d'inventaire des biens d'une succession

LE CONSTAT PAR HUISSIER

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



www.chjq.ca  **Chambre des huissiers de justice du Québec**

INFORMATION JURIDIQUE

Les nouveautés du Centre de documentation

COURTAGE IMMOBILIER

Richard, Henri. – Le courtage immobilier au Québec : droits et obligations des agences, courtiers et clients. – 3^e éd. – Cowansville : Éditions Yvon Blais, 2010. – xx, 393 p.

Sommaire

Extrait du résumé :

« Cette troisième édition expose l'état du droit au Québec lorsque des clients ou des tiers sont en relation avec une agence ou un courtier immobilier. La pierre angulaire des rapports juridiques qui émergent de ces relations est le contrat de courtage immobilier. L'important corpus jurisprudentiel relatif à ce domaine du droit est exposé, développé et expliqué de différentes façons : résumés des principes, analyses, commentaires, etc. De plus, cet ouvrage actualise l'état du droit relié au domaine du courtage immobilier eu égard à la nouvelle Loi sur le courtage immobilier, L.R.Q., c. C-73.2, et ses règlements, entrés en vigueur le 1^{er} mai 2010, tant sur le plan des principes que des nouveaux termes qui les sous-tendent. »

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 : 64,95 \$

DROIT DE LA FAMILLE

Tétrault, Michel. – Droit de la famille : volume 4 : La procédure, la preuve et la déontologie. – 4^e éd. – Cowansville : Éditions Yvon Blais, 2010. – xxv, 988 p.

Sommaire

Ce quatrième volume du Droit de la famille traite des règles et principes généraux applicables en matière de procédure dans le cadre d'un litige familial. Il aborde notamment la preuve en matière familiale, les mesures provisoires et accessoires, la provision pour frais, le droit international privé, les modes alternatifs de résolution des conflits et la déontologie. En plus de consacrer une importante section à la validité des conventions, l'auteur se penche sur les diverses questions relatives à l'appel, aux moyens de se pourvoir et à la modification du jugement. La présente édition met à jour la doctrine et la jurisprudence pertinentes, desquelles nombre de citations sont tirées afin de permettre une meilleure compréhension du contexte dans lequel un principe est formulé.

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 : 119,95 \$

FAILLITE ET INSOLVABILITÉ

Rousseau, Stéphane. – Faillite, insolvabilité et restructuration. – Montréal : LexisNexis, [c2010]. – 1 vol. (pagination multiple). – (JurisClasseur Québec. Collection Droit des affaires). – Recueil à mise à jour.

Sommaire

Cet ouvrage, s'inscrivant dans la pratique actuelle du droit de la faillite et de l'insolvabilité au Québec, se divise en cinq grandes parties, fractionnées en fascicules traitant chacun d'un sujet spécifique. Une introduction générale, explorant les notions fondamentales liées à ce domaine juridique, le partage des compétences législatives et la législation applicable, précède un exposé détaillé de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité et de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies. S'ensuit une section abordant divers thèmes communs à ces deux lois, puis une partie relative aux régimes spéciaux de liquidation ou de restructuration. Cet ouvrage couvre le champ législatif en matière de liquidation et de procédures collectives en traitant également de la Loi sur la médiation en matière d'endettement agricole, de la Loi sur les liquidations et les restructurations de même que des dispositions pertinentes du Code civil du Québec et du Code de procédure civile du Québec.

S'adresser à :

LexisNexis Canada Inc.
215 rue St-Jacques, suite 1111
Montréal (Québec) H2Y 1M6
Tél.: 1-800-225-5174
Site Web : www.lexisnexis.ca

Prix : 150 \$

PRESCRIPTION

McCann, Julie. – Prescriptions extinctives et fins de non-recevoir. – Montréal : Wilson & Lafleur, 2011. – xxvi, 251 p. – (Collection Bleue. Série précis). – (Présenté à l'origine par l'auteure comme thèse de maîtrise à l'Université Laval en 2008.)

Note : L'auteur de cet ouvrage a reçu le Prix 2009 de l'Association des Professeurs de Droit du Québec (APDQ) pour le meilleur mémoire de maîtrise ainsi que le Prix Louis Philippe Pigeon pour l'année 2010.

Sommaire

Extrait du résumé :

« Cet ouvrage offre aux praticiens une réflexion complète quant à la mise en œuvre de la prescription extinctive et des fins de non-recevoir en général dont la prescription n'est qu'un des nombreux motifs. Une nouvelle approche temporelle est ici proposée et permet de mieux appréhender les effets de la prescription en trois moments : celui où la prescription court, celui où elle est accomplie mais non invoquée en justice et celui où elle a été constatée dans le cadre d'une instance. L'ouvrage renferme plusieurs comparaisons et renvois au droit de tradition anglaise, lesquels sont intégrés à la discussion et alimentent le débat. Il se divise en trois parties : une réflexion théorique quant à la nature juridique de la prescription extinctive en tant que fin de non-recevoir précède deux parties, davantage substantielles, portant sur la prescription extinctive et les fins de non-recevoir. »

S'adresser à :

Wilson & Lafleur
40, rue Notre-Dame Est
Montréal, (Québec) H2Y1B9
Tél.: 514-875-6326 ou 1-800-363-2327
Site Web : www.wilsonlafleur.com

Prix : 39,95 \$

SOCIÉTÉS PAR ACTIONS

Morisset, André. – Loi sur les sociétés par actions du Québec – Table de concordance comparative entre la Loi sur les compagnies, la Loi sur les sociétés par actions et la Loi canadienne sur les sociétés

par actions. – Textes législatifs et commentaires / André Morisset et Jean Turgeon. – Brossard : Publications CCH, c2010. – xlii, 549 p.

Sommaire

Extrait du résumé :

« Cet ouvrage consiste à présenter sur trois colonnes, dans l'ordre, le texte de la Loi sur les compagnies, puis celui de la Loi sur les sociétés par actions du Québec et enfin celui de la Loi canadienne sur les sociétés par actions. Suivent des remarques comparatives tout d'abord entre la Loi sur les compagnies et la Loi sur les sociétés par actions du Québec et ensuite entre la Loi sur les sociétés par actions du Québec et la Loi canadienne sur les sociétés par actions. Ces remarques comparatives constituent des annotations et non des commentaires critiques sur la nouvelle Loi sur les sociétés par actions du Québec, le but étant plutôt de permettre de noter les similitudes, nuances et distinctions entre les trois lois faisant l'objet des tables de concordances. On retrouvera également à la fin de cet ouvrage deux tables de concordance pour faciliter les recherches. »

S'adresser à :

Publications CCH Ltée
7005, boul. Taschereau, bureau 190
Brossard (Québec) J4Z 1A7
Tél.: 450 678-4443
1-800 363-8304
Site Web : www.cch.ca

Prix : 109 \$

SOCIÉTÉS PAR ACTIONS

Éditions Yvon Blais. – Service de formation. – Les sociétés par actions. – volume 7. – Cowansville : Éditions Yvon Blais, 2010. – xi, 167 p. – (La Collection Blais : volume 7). – Textes des conférences prononcées lors du colloque « Les sociétés par actions », qui a eu lieu à Montréal le 30 novembre 2010.

Sommaire

Cet ouvrage est divisé en quatre sections correspondant chacune à un texte de conférence prononcée lors du colloque « Les sociétés par actions », qui a eu lieu à Montréal le 30 novembre 2010. Dans le cadre de ce colloque, les divers conférenciers se sont penchés sur les changements importants qu'entraîne la nouvelle Loi sur les sociétés par actions, dont l'entrée en vigueur est prévue pour le 14 février 2011. Ce volume de La Collection Blais regroupe les textes suivants :

Les dispositions relatives à la constitution et l'organisation, la modification, les corrections, la refonte et l'annulation des statuts, à la fusion et aux mesures transitoires dans la Loi sur les sociétés par actions/Jean-Pierre Huard

Recours des actionnaires minoritaires sous l'égide de la nouvelle Loi sur les sociétés par actions : des vœux exaucés/Sébastien Richemont et Samuel Bachand

Loi sur les sociétés par actions du Québec – Commentaires sur les aspects suivants : les administrateurs et dirigeants, les actionnaires, les états financiers et le vérificateur, les droit au rachat et l'acquisition forcée d'actions/Charles Chevrette, Enda Wong et Cristel Chabot-Lapointe. Les articles 2714.6 et 2759 du Code civil du Québec – « Ce que le code ne dit pas »/Patrice Beaudin.

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 \$ ●

EN FLORIDE A VOTRE SERVICE!

Me Christine Marchand-Manze, LLB, DDN
Membre de la Chambre des notaires du Québec
Membre associée chez SAWGRASS TITLE 2, INC

- Transactions immobilières (closings)
- Assurance-titres et hypothèques
- Réception de signatures et traduction légale
- Agent de règlement pour successions

Tel.: (561) 447-9370 – Fax : 954-370-2211 - Courriel: cmanze@comcast.net
8551 W. Sunrise Blvd, Suite 208, Fort Lauderdale, Floride 33322



INFORMATION JURIDIQUE

Nouveautés législatives

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

Nous vous rappelons qu'il est possible de consulter les projets de loi sur le site de l'Assemblée nationale à l'adresse suivante : www.assnat.gouv.qc.ca ou Les lois du Canada à l'adresse suivante : lois.justice.gc.ca/fr/

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

LÉGISLATION PROVINCIALE	ENTRÉE EN VIGUEUR	GAZETTE OFFICIELLE PARTIE II
Aide financière pour favoriser la tutelle à un enfant – modification (Loi sur la protection de la jeunesse, L.R.Q., c. P-34.1) Décret 929-2010	2 décembre 2010	n° 46, p. 4425
Publicité légale des entreprises (Loi sur la) Entrée en vigueur de certaines dispositions de la Loi (L.Q., 2010, c.7) Décret 928-2010	14 février 2011	n° 46, p. 4421
Sociétés par actions (Loi sur les) (L.Q., c.2009, c. 52) Décret 908-2010	14 février 2011	n° 46, p. 4421
Sociétés par actions (Loi sur les) – Règlement sur les propositions d'actionnaires Décret 909-2010	14 février 2011	n° 46, p. 4423
Tarif des droits relatifs aux actes de l'état civil, au changement de nom ou de la mentions du sexe (Règlement modifiant le) Décret 964-2010	9 décembre 2010	n° 47, p. 4474
Diverses dispositions législatives en matière municipale (Loi modifiant...) (L.Q., 2008, c. 18 et 2010, c. 18) – Entrée en vigueur Décret 1041-2010	30 décembre 2010	n° 50, p. 5473
Domaine municipal (Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le) (L.Q. 2009, c. 26) Décret 1048-2010	1 ^{er} janvier 2011	n° 50, p. 5475
Fixation des pensions alimentaires pour enfants (Règlement modifiant le Règlement sur la) Décret 1095-2010	1 ^{er} janvier 2011	n° 50 A, p. 5488A
Enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations (Règlement modifiant le Règlement sur l')	Projet	n° 50 A, p. 5629A
Autorité des marchés financiers et d'autres dispositions législatives (Loi modifiant la Loi sur l') (L.Q., c. 2008, c. 7) – Entrée en vigueur Décret 1090-2010	1 ^{er} janvier 2011	n° 51, p. 5671
Code des professions et d'autres lois professionnelles (Loi modifiant le) (L.Q., 1994, c. 40) – Entrée en vigueur Décret 1093-2010	6 janvier 2011	n° 51, p. 5671
Divers règlements d'ordre fiscal – Modifications Décret 1176-2010	5 janvier 2011	(2011) n°, 1, p.8
<i>Note :</i> Ce décret modifie les lois suivantes : Loi sur l'assurance parentale, Loi sur les impôts, Loi sur le ministère du Revenu, Loi sur le régime des rentes du Québec et la Loi sur la taxe de vente du Québec ●		

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

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

Par courriel : centre.doc@cdnq.org

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

Par télécopieur : 514-879-1697

À partir de l'Inforoute notariale sécurisée : Sur l'Inforoute notariale sécurisée, choisissez l'onglet « Information juridique », puis « Centre de Documentation (Bibliographie) ». 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 mentionner la **référence du dossier**.

NOTE :

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

Nous vous rappelons que les dossiers n'ont pas pour but d'apporter une réponse précise

aux questions posées, mais bien de fournir la documentation juridique en appui à la recherche demandée. Il ne s'agit en aucun cas d'une opinion juridique.

EXPULSION D'UN ASSOCIÉ

Recherche bibliographique portant sur l'expulsion sans justification d'un associé : comment évaluer la valeur de rachat de la part de cet associé?

Référence : G-64.6 (dossier à jour en août 2010)

ARTICLE 88.1 DE LA LOI L.R.Q., C. A-2.1

Recherche bibliographique concernant l'article 88.1 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels. Comment interpréter le membre de phrase « à moins que cette communication ne mette en cause ses intérêts ou ses droit à titre de liquidateur, de bénéficiaire, d'héritier ou de successible ».

Référence : G-780 (dossier à jour en septembre 2010) ●

ACTUALITÉ JURISPRUDENTIELLE

La sélection des décisions diffusées dans ces pages est réalisée par la Chambre des notaires du Québec. Pour recevoir quotidiennement toute l'actualité jurisprudentielle pertinente relativement à votre pratique, abonnez-vous à *L'Express*, soquij.qc.ca/express2.0. La reproduction de ces résumés est interdite sans l'autorisation de SOQUIJ.

J.E. 10-1682

ASSURANCE - assurance de responsabilité - obligation de défendre - obligation d'indemniser - recours en dommages-intérêts - nature vérifiable des allégations - étendue de la couverture - fabrication de raccords de tuyaux - vice de fabrication - responsabilité contractuelle - interprétation de «dommages matériels à la propriété» et de «accident».

Requête en réclamation d'une somme d'argent et en dommages-intérêts. Rejetée.

Les demanderesse, Velan inc. et Velan-Proquip inc., ont été poursuivies le 30 décembre 2003 par Shell et certaines compagnies pétrolières, solidairement avec d'autres codéfendeurs, pour la somme de 43 272 500 \$. Le recours portait sur des raccords et des joints d'étanchéité que les demanderesse avaient vendus à Shell. Cette dernière a réclamé le coût de remplacement de ces pièces ainsi que les frais inhérents pour remédier à la pose de celles-ci. Le 19 avril 2004, la défenderesse, l'assureur des demanderesse, a refusé de prendre leur défense. Le 17 décembre suivant, les demanderesse sont intervenues à une transaction selon laquelle elles doivent verser deux millions de dollars à Shell. Elles réclament à la défenderesse le paiement de cette somme ainsi que le remboursement de leurs honoraires extrajudiciaires, évalués à 164 000 \$. Celle-ci prétend que les demanderesse n'ont pas établi que la réclamation de Shell visait des dommages matériels à la propriété, causés par un accident. Outre le fait qu'aucun accident ne soit survenu, les joints et les raccords étaient défectueux avant leur installation puisqu'ils n'étaient pas conformes aux spécifications exigées par Shell. Velan-Proquip a admis qu'elle n'était pas couverte par la police d'assurance qu'à délivrée la défenderesse.

L'obligation de défendre dépend des allégations contenues dans les procédures qui sont peut-être couvertes par le contrat d'assurance, alors que l'obligation d'indemniser naît si les actes allégués sont prouvés. En l'espèce, les allégations et les conclusions recherchées visaient une compensation pécuniaire pour le remplacement des biens vendus qui, à l'origine, étaient défectueux. Ainsi, la nature véritable de la réclamation de Shell n'était pas visée par la garantie prévue à la police d'assurance de Velan puisqu'elle découlait des obligations contractuelles des demanderesse aux termes d'un contrat de vente. La défenderesse a donc raison de prétendre que la police ne s'applique pas parce qu'elle ne répond pas à la définition de «dommages matériels». Aux termes de la police, les biens, que l'on prétend endommagés, doivent être conformes à l'usage prévu. Or, Shell a prétendu que les demanderesse n'avaient pas fourni les soins nécessaires à la fabrication des biens faisant l'objet du contrat. En outre, les dommages réclamés découlaient uniquement de la mauvaise exécution des travaux des demanderesse pour lesquels elles ne peuvent recevoir d'indemnisation qu'aux termes d'un contrat de cautionnement d'exécution. D'ailleurs, la police n'assure pas la performance des produits que l'assuré vend ou conçoit ni celle de la conformité aux normes et la bonne qualité de son travail. Même s'il s'agissait de dommages matériels au sens de la police, ceux-ci ne résultent pas d'un accident. En effet, le non-respect des normes ou autres spécifications est un état de fait continu et non pas un événement de la nature d'un accident, et ce, même lorsque cet état de fait est découvert à la suite d'expertises réalisées plus tard. L'insuffisance du traitement de chaleur sur les biens vendus par l'assurée ne peut donc résulter d'une mésaventure ou d'une malchance imprévue et, par conséquent, constituer un accident. Dans ces circonstances, la requête est rejetée.

Suivi : Inscription en appel, 2010-10-04 (C.A.), 500-09-021059-100.

Velan inc. c. GCAN Insurance Company, juge Danièle Mayrand, C.S. Montréal 500-17-033954-069, 2010-09-02, SOQUIJ AZ-50668666, 2010 QCCS 4060, 2010EXP-3048, J.E. 2010-1682 (11 pages). Retenu pour publication dans le recueil [2010] R.R.A.

J.E. 10-1982

PROCÉDURE CIVILE - cautionnement pour frais - renonciation - clause d'élection de domicile - réclamation de l'application du *forum non conveniens* devant le tribunal étranger - intervention dans une instance à l'étranger - faillite de la partie adverse.

Requêtes en cautionnement pour frais. Accueillies.

La demanderesse, une société américaine, réclame à la défenderesse 12 938 340 \$ pour du matériel vendu et livré. Devant un tribunal de faillite américain, la défenderesse a produit deux réclamations pour des dommages causés par le non-respect des contrats conclus avec elle. Ces réclamations ont été contestées par la demanderesse, et la défenderesse a demandé au tribunal américain de décliner compétence en application d'une clause d'élection de domicile en faveur des tribunaux québécois stipulée au contrat et de la règle du *forum non conveniens*. Le tribunal américain a décliné compétence. La demanderesse a intenté ses recours au Québec et la défenderesse demande des cautionnements pour frais.

D'une part, la présence au contrat d'une clause d'élection de domicile en faveur des tribunaux montréalais ne constitue pas un obstacle à demander un cautionnement pour frais. D'autre part, demander à un tribunal étranger de décliner compétence en application de la règle du *forum non conveniens* ne constitue pas une renonciation à demander un cautionnement pour frais. L'exercice d'un droit ne peut entraîner la renonciation à un autre droit, faute d'un article précis en ce sens. De plus, le fait de présenter une réclamation dans la faillite de la demanderesse aux États-Unis n'entraîne pas une renonciation à l'application de l'article 65 du *Code de procédure civile*. Des cautionnements de 191 480 \$ sont ordonnés.

IE Liquidation inc. c. Litostraj Hydro inc., juge Nicole Bénard, C.S. Montréal 500-17-059494-107, 2010-09-29, SOQUIJ AZ-50675584, 2010 QCCS 4548, 2010EXP-3634, J.E. 2010-1982 (5 pages).

J.E. 10-1955

VENTE - formation - vente d'entreprise - garderie subventionnée - vice de consentement - fausses déclarations - nombre d'éducatrices qualifiées - élément essentiel - diminution du prix de vente - dommages-intérêts.

DOMMAGE (ÉVALUATION) - dommage aux biens - frais de recrutement - vente d'entreprise - garderie subventionnée - fausses déclarations - nombre d'éducatrices qualifiées.

DOMMAGE (ÉVALUATION) - divers - honoraires extrajudiciaires - remboursement - vente d'entreprise - fausses déclarations.

Requête en réduction du prix de vente d'une entreprise et en dommages-intérêts. Accueillie en partie (16 927 \$).

Demande reconventionnelle en paiement d'un solde de prix de vente. Accueillie en partie (122 876 \$).

La défenderesse était actionnaire unique de Garderie Tanti inc., une garderie à but lucratif subventionnée, jusqu'à ce qu'elle vende la totalité de ses actions à 9161-5609 Québec inc., l'entreprise de Ferch, le 1^{er} décembre 2005. Par la suite, ces deux entités ont fusionné pour former l'entreprise demanderesse, Garderie éducative La Souris verte inc. Le contrat de vente incluait une liste des employées et mentionnait s'il s'agissait d'éducatrices qualifiées ou non. Or, le 12 janvier 2006, Ferch a appris que deux employées ne détenaient pas la qualification légale d'éducatrice, car leurs diplômes avaient été contrefaits, à la demande de la défenderesse. Informé de ce fait, le ministère de la Famille, des Aînés et de la Condition féminine, responsable de la réglementation applicable aux garderies subventionnées, a consenti à la demanderesse un délai de six mois pour engager deux éducatrices qualifiées et respecter le ratio prescrit, ce qu'elle a fait. La demanderesse prétend que le nombre d'éducatrices qualifiées au moment de l'achat représentait une considération essentielle et que la défenderesse a failli à son obligation de renseignement en dissimulant les faux diplômes et la non-qualification de deux éducatrices. Par conséquent, elle demande que le prix de vente soit réduit de 85 010 \$, soit l'écart entre le prix qu'elle a payé et celui qu'elle aurait payé si elle avait su que le ratio n'était pas respecté, ainsi que des dommages-intérêts. Elle réclame aussi le remboursement des honoraires extrajudiciaires (66 000 \$) engagés en raison des fausses déclarations de la défenderesse, ainsi que le prévoit une clause du contrat de vente. Pour sa part, la défenderesse se porte demanderesse reconventionnelle pour le paiement du solde du prix de vente (115 000 \$).

Au moment de la vente, la défenderesse savait que de faux diplômes avaient été rédigés pour respecter le ratio prescrit d'éducatrices qualifiées. Elle en avait elle-même demandé la rédaction, en plus d'ordonner à sa fille d'en taire l'existence afin de pouvoir vendre la garderie. En fabriquant un faux pour obtenir une subvention gouvernementale et en le dissimulant à un acheteur assujéti aux ratios gouvernementaux relatifs aux garderies, la défenderesse a fait preuve d'insouciance et de témérité. Exiger de l'acheteur qu'il analyse l'authenticité des diplômes d'une garderie semble déraisonnable. Toutefois, par son action en réduction du prix de vente, la demanderesse reconnaît que, même en sachant que le ratio d'éducatrices qualifiées n'était pas respecté, elle aurait acheté la garderie. Qui plus est, elle ne l'aurait pas payé moins cher, car l'élément essentiel était le nombre de places et non le nombre d'éducatrices qualifiées, et le Ministère ne lui a imposé aucune sanction. Elle ne peut donc pas réclamer de réduction du prix de vente. Elle a cependant droit au remboursement de divers frais de recrutement engagés pour embaucher d'urgence des éducatrices qualifiées et les taxes scolaires (2 627 \$) ainsi qu'à une indemnité de 5 000 \$ pour troubles et inconvénients. Quant au remboursement des honoraires extrajudiciaires, une somme de 10000 \$ est légitime et raisonnable, compte tenu de la valeur de la réclamation, surtout en présence d'une demande de diminution de prix manifestement mal fondée. Enfin, la défenderesse a droit au paiement du solde du prix de vente (115 000 \$) et d'autres sommes afférentes (7 876 \$).

Garderie éducative La Souris verte inc. c. Dandurand Chrétien, juge Guylène Beaugé, C.S. Montréal 500-17-033272-066, 2010-09-22, SOQUIJ AZ-50679326, 2010 QCCS 4843, 2010EXP-3587, J.E. 2010-1955 (15 pages).

► Les Express 2.0

Toute l'actualité juridique en pratique notariale

Abonnez-vous au bulletin électronique sur mesure *L'Express* et sélectionnez le thème **Pratique notariale**. Vous aurez alors accès, sous forme de signalements quotidiens et hebdomadaires, aux chroniques législatives et doctrinales de même qu'aux résumés et aux textes intégraux des décisions récentes rendues en matière :

- de baux commerciaux et d'habitation;
- de libéralités;
- de vente;
- de protection du territoire agricole;
- de fiscalité;
- et plus encore!

Tout droit jusqu'à vous... dans votre courriel, par fil RSS ou en ligne!



Pour plus d'informations, communiquez avec nos conseillères à la clientèle au 514 905-3106, sans frais au 1 866 905-3106 ou par courriel à info@soquij.qc.ca, ou visitez

soquij.qc.ca.



SOQUIJ

PUBLICATIONS

Répertoire de droit/Nouvelle série – Doctrine

Mise à jour n° 57 (Décembre 2010)

Cette mise à jour porte sur le texte suivant :

FISCALITÉ

Document 2 Les droits sur les mutations immobilières
Auteurs : Marie-Pier Cajolet et Caroline Marion

VOUS POUVEZ :

- > consulter la version électronique de ce texte sur l'Inforoute notariale;
ou
- > vous procurer le volume auprès de Wilson & Lafleur Itée :

40, rue Notre-Dame Est, Montréal (Québec) H2Y 1B9
Téléphone : (514) 875-6326 – Télécopieur : (514) 875-8356
Internet : <https://www.wilsonlafleur.com/cat/boncommande.asp> ●

Répertoire de droit/Nouvelle série – Modèle d'acte

Mise à jour n° 42 – Janvier 2011 – (Version anglaise)

Cette mise à jour porte sur les modèles d'actes suivants :

PRATIQUE NOTARIALE – Le retrait du document suivant :

Document 4 Authorizations and formalities relating to the *act respecting the protection of personal information in the private sector* and to articles 36 to 41 of the *Civil Code of Quebec* (**à retirer – to withdraw**)

P.N.C. devant TRIBUNAL – Des correctifs dans les modèles suivants :

Document 1.1 Motion for the review of a decision by the Director of civil status
Document 3.12.1 Motion by parents to establish a tutorship council composed of only one person (Art. 225, par. 2, C.C.Q.)
Document 3.13 Motion to establish a tutorship council composed of only one person (and, if applicable: and to dispense with a meeting of relatives, persons connected by marriage or civil union, and friends) (Art. 231 C.C.Q.)

BON DE COMMANDE

Répertoire de droit/Nouvelle série

- Mise à jour de Modèles d'actes n° 42 (version anglaise)
Nombre total de pages : 9 Prix : 4,10 \$

À noter : les documents de la mise à jour ne peuvent être achetés à l'unité.

Nom : _____

Code de notaire : _____

Veillez nous faire parvenir votre demande par télécopieur au (514) 879-1697, par courrier électronique à : publications@cdnq.org, ou par la poste à l'adresse suivante :

Chambre des notaires du Québec – Développement de la profession/secteur des publications
600-1801, rue McGill College, Montréal (Québec) H3A 0A7

Aucun paiement n'est requis immédiatement. Le montant dû apparaîtra sur le prochain relevé de compte de la direction des Services administratifs de la Chambre des notaires du Québec. ●

Répertoire de droit/Nouvelle série – Modèle d'acte

Mise à jour n° 42 – Janvier 2011 – (Version française)

Cette mise à jour porte sur les modèles d'actes suivants :

PRATIQUE NOTARIALE – Le retrait du document suivant :

Document 4 Autorisations et formalités relatives à la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé et aux articles 36 à 41 du Code civil du Québec* (**à retirer**)

P.N.C. devant TRIBUNAL – Des correctifs dans les modèles suivants :

Document 1.1 Requête en révision d'une décision du Directeur de l'état civil
Document 3.12.1 Requête pour constituer un conseil de tutelle d'une seule personne à la demande des père et mère
Document 3.13 Requête pour constituer un conseil de tutelle d'une seule personne (le cas échéant : et pour dispenser la tenue d'une assemblée de parents, d'alliés ou d'amis)
Document 8.1 Requête introductive d'instance en radiation d'une inscription sur le registre foncier

BON DE COMMANDE

Répertoire de droit/Nouvelle série

- Mise à jour de Modèles d'actes no 42 (version française)
Nombre total de pages : 12 Prix : 5,47 \$

À noter : les documents de la mise à jour ne peuvent être achetés à l'unité.

Nom : _____

Code de notaire : _____

Veillez nous faire parvenir votre demande par télécopieur au (514) 879-1697, par courrier électronique à : publications@cdnq.org, ou par la poste à l'adresse suivante :

Chambre des notaires du Québec – Développement de la profession/secteur des publications
600-1801, rue McGill College, Montréal (Québec) H3A 0A7

Aucun paiement n'est requis immédiatement. Le montant dû apparaîtra sur le prochain relevé de compte de la direction des Services administratifs de la Chambre des notaires du Québec. ●

FORMATION

À l'agenda – Formation continue 2011

TITRE DU COURS	FÉVRIER	MARS	AVRIL	MAI	JUIN
Cours de perfectionnement du notariat		31 au 2 avril Québec			
Droit international privé et la pratique notariale	8 Laval 20 Québec COMPLET			17 Montréal	2 Bonaventure 7 St-Georges-de-Beauce
Les procédures non contentieuses devant notaire 1 (base)				10-11-12 Montréal *	
Les procédures non contentieuses devant notaire II (complémentaire)	16 Québec		26 Montréal		
Médiation familiale complémentaire Impasses en médiation			15-16 Québec		
Médiation familiale complémentaire Partage de vie des enfants				6 Québec	
Médiation familiale complémentaire Violence familiale				7 Québec	
Médiation familiale complémentaire Pensions alimentaires				20 Québec	
Médiation familiale complémentaire Partage des biens				21 Québec	
Successions... réconciliées	23 Pointe-Claire 28 L'Ange COMPLET	9 Val-d'Or 15 L'Ange COMPLET	13 St-Jean-sur-Richelieu	5 Montréal 12 Gatineau	16 Québec
Testaments et fiducies testamentaires : Le film - on vous invite à être critique	16 Longueuil 20 Montréal COMPLET	10 Pointe-Claire 24 Granby		11 Val-d'Or 25 Québec	
<p>Programme : le descriptif de ces formations se trouve dans les pages qui suivent et sur l'Inforoute notariale. Le coût de ces formations est de 180 \$/jour pour les membres, 135 \$/jour pour les jeunes membres et 90 \$/jour pour les maîtres de stage ou superviseurs. Pour vous inscrire : Veuillez cliquer sur le lien Inscrivez-vous en ligne maintenant. Vous recevrez un avis de confirmation, lequel vous parviendra par voie électronique à l'adresse de courriel figurant au tableau de l'Ordre. Pour plus de renseignements : Veuillez communiquer avec le secteur de la formation à l'adresse formation@cdnq.org ou par téléphone au 514-879-1793 ou 1-800-263-1793 poste 5232.</p> <p>* Pour vous inscrire à cette formation, veuillez téléphoner au 514-879-1793 ou 1-800-263-1793, poste 5232</p>					

FORMATION PRÉADMISSION

Faites une offre
aux nouveaux
notaires

Service de diffusion électronique des occasions d'affaires

Plus de 130 nouveaux notaires seront assermentés les **22 et 23 février** prochains.

Si vous souhaitez leur faire part **rapidement** d'une offre (emploi, association, locaux, équipement, etc.), vous pouvez profiter gratuitement d'un service temporaire de diffusion par courrier électronique instauré à l'occasion de l'accession à la profession de cette nouvelle cohorte. Pour ce faire, rédigez un texte comme s'il s'agissait d'une « petite annonce » et faites-le parvenir à danielle.damphousse@cdnq.org. Votre message sera transféré à chacun des candidats susceptibles d'accéder à la profession en février 2011.

Ce service prendra fin le 30 avril prochain. ●

Stage en notariat 2011
Coordonnées d'étudiants accessibles par simple clic!

La Chambre des notaires du Québec a reçu quelque 240 demandes d'inscription au stage pour 2011. Bon nombre de ces candidats ont demandé la mise en ligne de leur curriculum vitæ ou d'une fiche technique afin de permettre à des notaires de les contacter dans le but de conclure une éventuelle entente de stage.

Ces informations se trouvent dans l'Inforoute notariale, dans la section « Formation » et sous le lien « Stage en notariat », en cliquant sur « Consultez les fiches des stagiaires par région ».

Si vous songez à accueillir un stagiaire, voici un excellent moyen de réduire le délai d'embauche. Cette section contient déjà plusieurs entrées et sera bonifiée au cours des prochains mois. ●

Stage de formation professionnelle 2011

Début des stages
> 7 février
> 30 mai
> 19 septembre

Pour information : stage.preadmission@cdnq.org ●

FORMATION

Les successions... réconciliées! Du droit des successions à la médiation successorale (6,5 HEURES JURIDIQUES)

CLIENTÈLE CIBLE

De plus en plus, les notaires exerçant en matière de successions se trouvent au cœur des conflits et voient leur travail bafoué, paralysé ou littéralement avorté. Cette formation s'adresse principalement aux notaires connaissant et pratiquant déjà le droit des successions et qui souhaitent découvrir des approches et méthodes pour agir dans des contextes conflictuels. Ainsi, quoique le fait d'être un médiateur soit un atout, ce n'est pas nécessaire. Toutefois, avoir de l'expérience en successions ou avoir suivi un ou des cours de formation de base est un prérequis pour apprécier pleinement la formation.

OBJECTIFS DU COURS

Découvrir ce champ trop peu exploré qu'est celui du droit préventif et de la médiation successorale. Les notaires seront mieux outillés pour servir leur clientèle et plusieurs notaires pourront de plus développer ce créneau qu'est la médiation successorale. Ce cours permettra aux participants de :

- > comprendre les émotions reliées au deuil et aux conflits humains qui font surface lors des successions, les enjeux et besoins des clients;

- > connaître des interventions appropriées afin de prévenir les situations problématiques et, à défaut, de savoir comment réagir pour aider les intéressés à les régler à l'amiable;
- > revoir et savoir utiliser la théorie du droit des successions dans un contexte conflictuel, explorer les outils juridiques usuels et en constater les impacts dans ces situations;
- > apprendre ou redécouvrir les principes, les techniques et les outils de la médiation civile et les adapter en matière successorale.

CONTENU DU COURS

- > Une révision rapide et une mise à jour des notions de base du droit des successions en vigueur depuis 1994, notamment des différentes étapes de la liquidation des successions, et ce, à titre de rappel et de mise en contexte.
- > La multiplication des outils juridiques usuels à redécouvrir dans ces contextes, tels que la rencontre, la lecture du testament, la lettre explicative, la séance d'information, l'analyse des étapes du processus de liquidation, la lettre d'opinion et la reddition de compte.
- > Les principes de médiation, les étapes, le mode de négociation, la préparation et la tenue d'une rencontre de médiation, les caucus.

- > Les conventions de base utiles en médiation, la façon de les personnaliser à chaque situation et de développer l'habitude de s'en servir, notamment afin d'improviser une médiation pour des décisions urgentes débattues à l'impromptu.

APPROCHE PÉDAGOGIQUE

- > La première partie est un exposé appuyé d'un PowerPoint, incluant des capsules théoriques et de nombreux exemples, basés sur des cas vécus.
- > La deuxième partie est la présentation animée d'un cas pratique à régler à l'amiable.
- > Interaction et participation souhaitable.

MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE

Le matériel sera remis sur place aux participants, soit un cahier comprenant la présentation PowerPoint et divers exemples pouvant être utiles.

FORMATRICES

Suzanne Hotte et Danielle Beausoleil, notaires en pratique et médiatrices accréditées. ●

Médiation familiale – Formation complémentaire (15 HEURES JURIDIQUES) (30 HEURES NON JURIDIQUES)

CLIENTÈLE CIBLE

Cette formation s'adresse principalement aux professionnels qui souhaitent compléter leur engagement en vue de leur accréditation finale en médiation familiale.

CONTENU DES COURS

Les impasses en médiation (aspects économiques, légaux et fiscaux ou processus), 15 heures

- > l'art de négocier
- > les sources des impasses en médiation
- > les techniques de résolution de l'impasse
- > jeux de rôles

Le partage de vie des enfants (aspects psychologiques et psychosociaux), 7,5 heures

- > le partage du temps de vie des enfants
- > les aspects psychologiques de la vie de couple après le divorce

Les pensions alimentaires (aspects psychologiques et psychosociaux ou processus), 7,5 heures

- > établir le partage de la présence des enfants entre les parents
- > établir les besoins des enfants
- > établir la capacité financière de la mère, du père et des enfants
- > établir les besoins personnels de chacun des parents
- > établir le partage fiscal
- > établir la contribution financière pour le conjoint

Le partage des biens (aspects économiques, légaux et fiscaux ou processus), 7,5 heures

- > l'analyse de la situation et la vérification des besoins
- > les biens composant le patrimoine familial et la valeur du patrimoine familial
- > l'établissement de la créance due d'un conjoint à l'autre
- > l'évaluation des régimes matrimoniaux
- > les incidences des donations contenues au contrat de mariage

- > la prestation compensatoire
- > les conjoints de fait, les conjoints à la retraite et les conjoints bénéficiant de l'aide de la Sécurité du revenu

Violence et les outils de dépistage relativement à la médiation (aspects psychologiques et psychosociaux), 7,5 heures

MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE

Le matériel sera remis sur place aux participants.

FORMATEURS

François Crête, notaire
Pierrette Brisson Amyot, m.s.s., travailleuse sociale ●

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

En 2007, le Québec a sélectionné 46 300 candidats à l'immigration¹.

En 2008, la valeur des exportations du Québec vers ses 10 principaux partenaires commerciaux s'évaluaient à plus de 51 M\$ CA².

Les Canadiens sont propriétaires d'environ 500 000 domiciles en Floride; une grande partie d'entre eux sont Québécois³.

Ces données vous interpellent-elles ?

CLIENTÈLE CIBLE

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

OBJECTIFS DU COURS

Ce cours permettra aux participants :

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

CONTENU DU COURS

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

APPROCHE PÉDAGOGIQUE

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

MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE

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

FORMATRICE

Martine Lachance, professeure, docteure en droit et notaire

Aucune formation préalable n'est requise. ●

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

FORMATION**Les procédures non contentieuses devant notaire II – Formation complémentaire (6,5 HEURES JURIDIQUES)****CLIENTÈLE CIBLE**

Cette formation s'adresse aux notaires qui ont obtenu l'accréditation pour agir en matière d'ouverture ou de révision d'un régime de protection et de mandat donné par une personne en prévision de son inaptitude.

Il est par ailleurs fortement recommandé que le notaire qui s'inscrit à la formation ait déjà exécuté quelques procédures devant notaire.

OBJECTIF DU COURS

Familiariser les participants avec les aspects pratiques de l'ouverture d'un régime de protection et de l'homologation d'un mandat, de la rencontre avec le demandeur jusqu'à l'obtention d'un jugement.

CONTENU DU COURS

À partir de quatre cas réels, le formateur analysera chacune des étapes de l'ouverture d'un régime de protection et de

l'homologation d'un mandat et soulèvera les diverses problématiques et obstacles possibles.

MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE

Cahier de documentation remis sur place aux participants

FORMATEUR

Michel Beauchamp, notaire ●



L'ASSOCIATION DU BARREAU CANADIEN
THE CANADIAN BAR ASSOCIATION
Division du Québec • Québec Branch

Formation juridique permanente

L'ABC-Québec vous convie à ses prochaines activités de formation des mois de février et mars 2011, lesquelles sont toutes accréditées par la Chambre des notaires du Québec aux fins de la Formation continue obligatoire* :

AINES**Mini-colloque**

« La dignité en fin de vie : ses enjeux juridiques, éthiques et cliniques »

Danielle Blondeau, Ph. D. professeure titulaire, Faculté des sciences infirmières, Université Laval. Présidente du Comité d'éthique du Réseau de soins palliatifs du Québec

Serge Daneault, M.D., Ph.D., FRCP, professeur agrégé, Faculté de médecine - Département de médecine familiale et de médecine d'urgence -, Université de Montréal, Service de soins palliatifs, Hôpital Notre-Dame, CHUM, chercheur, Centre de recherche, CHUM

Le bâtonnier J. Michel Doyon c.r., Ad. E., président du Groupe de travail du Barreau du Québec sur les soins appropriés en fin de vie

Jocelyne Saint-Arnaud, B.A., Ph.D (phi), professeure titulaire retraitée, Faculté des sciences infirmières, Université de Montréal professeure associée, Faculté des sciences infirmières, Université de Montréal. Chercheuse invitée, Centre de recherche en éthique de l'Université de Montréal (CREUM). Chargée de cours, Programmes de bioéthique, Université de Montréal. Présidente, Comité d'éthique clinique, Hôpital du Sacré-Cœur de Montréal

Patrick Vinay, professeur titulaire, Département de médecine, Faculté de médecine, Université de Montréal Service de soins palliatifs, Hôpital Notre-Dame, CHUM

18 février 2011 à 8 h 30 à Montréal

Formation continue obligatoire : 3 h

AFFAIRES**Comité Valeurs mobilières**

« Société de capital de démarrage: révision des concepts! »

Richard Provencher, avocat, Stein Monast

17 février 2011 à 12 h à Montréal

Formation continue obligatoire : 1 h 30

ASSURANCES ET LITIGES CIVILS

« Est-ce que le jugement dans *Place Biermans inc. c. C.D. et Axa (JE2010 - 1730)* modifie l'état du droit lorsque l'assuré cause intentionnellement des dommages à un tiers ? »

Jean-Pierre Casavant, avocat

24 février 2011 12 h à Montréal

Formation continue obligatoire : 1 h 30

FAILLITE ET INSOLVABILITE

« À la recherche d'une identité: le Séquestre de la Partie XI »

Sylvain Rigaud, avocat, Ogilvy Renault

16 février 2011 à 12 h à Montréal

Formation continue obligatoire : 1 h 30

INFORMATION, TELECOMMUNICATIONS ET PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

« Revue de la jurisprudence en Brevets- 2010 »

Bob Sotiriadis, avocat, Robic

16 février 2011 à 12 h à Montréal

Formation continue obligatoire : 1 h 30

« La protection des marques de commerce sur Internet »

Jean-François DeRico, avocat, Langlois Kronström Desjardins

22 février 2011 à 12 h à Québec

Formation continue obligatoire : 1 h 30

MUNICIPAL

« La révision de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme »

Marc-André LeChasseur, avocat Poupard & LeChasseur

Le 15 février 2011 à 12 h à Montréal

Formation continue obligatoire : 1 h 30

* Des activités de formation peuvent s'ajouter à notre calendrier au cours de la saison. Pour en être informés, surveillez notre Communiqué hebdomadaire si vous êtes membre de l'ABC. Si vous n'êtes pas membre et désirez recevoir notre Communiqué par courriel, inscrivez-vous à notre liste de diffusion au www.abcqc.qc.ca.

Pour toute information ou pour vous inscrire, visitez le www.abcqc.qc.ca ou téléphonez au 514-393-9600 ou sans frais au 1-877-393-9601. ●

Testaments et fiducies testamentaires: le film – on vous invite à être critique

(6 HEURES JURIDIQUES)

POUR QUI

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

POUR QUOI

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

PAR QUI

Notaire depuis 1991, Me François Desmarais est également fiscaliste et planificateur financier. Il exerce sa profession au sein du Trust CIBC depuis plus de 15 ans où il se spécialise en planification testamentaire, règlement de succession et gestion fiduciaire. Dans le cadre de ses fonctions, il a révisé de nombreux testaments rédigés par des confrères juristes. En toute confidentialité et du point de vue de l'administrateur de successions et de fiducies, il vous présente de nombreuses clauses testamentaires. Nous vous invitons à profiter de son expérience.

COMMENT

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

AVEC QUOI

Du matériel pédagogique qui vous sera remis sur place.

FORMATEUR

François Desmarais, notaire.

AUCUNE FORMATION PRÉALABLE N'EST REQUISE ●



TRADUCTIONS PROFESSIONNELLES ET CERTIFIÉES EN 10 LANGUES
Actes • Contrats • Jugements
Testaments, et plus encore

Traducteurs membres de l'Ordre des traducteurs, terminologues et interprètes agréés du Québec

Deux points de service:

<p>Rive-Sud: 177, boul. St-Jean-Baptiste, bur. 200 Châteauguay, Québec J6K 3B4</p>	<p>Montréal: 2063, rue Thierry LaSalle, Québec H8N 2J2</p>
---	---

Tél.: 514 366-8882 • Fax: 514 366-9081
service@traducation.com • www.traducation.com

FORMATION

Les procédures non contentieuses devant notaire – Formation en vue de l'accréditation

(JOUR 1 – 7 HEURES JURIDIQUES) – (JOUR 2 – 7 HEURES JURIDIQUES) – (JOUR 3 – 7 HEURES NON JURIDIQUES)

CLIENTÈLE CIBLE

Cette formation s'adresse aux notaires qui souhaitent notamment obtenir l'accréditation pour agir en matière d'ouverture ou de révision d'un régime de protection et de mandat donné par une personne en prévision de son incapacité.

OBJECTIF DU COURS

Cette formation vise à familiariser les participants avec les aspects suivants des procédures devant notaire :

- > les aspects juridiques;
- > les aspects psychologiques et psychosociaux;
- > les problématiques familiales découlant de l'incapacité d'un proche;

- > la lecture de l'évaluation psychosociale;
- > la préparation et le déroulement de l'interrogatoire.

CONTENU DU COURS

Jour 1 : Procédures devant notaire en matière testamentaire et de tutelle au mineur (**non obligatoire pour l'accréditation**) **7 heures juridiques**

Jour 2 : Aspects juridiques de la procédure applicable devant notaire : ouverture ou révision d'un régime de protection et mandat donné en prévision de l'incapacité du mandant (**obligatoire**) **7 heures juridiques**

Jour 3 : Aspects liés à l'interrogatoire de la personne visée : aspects psychosociaux (**obligatoire**) **7 heures non juridiques**

MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE

Des documents qui pourront servir ultérieurement de guides de référence seront remis aux participants. Toutefois, pour les jours 1 et 2, les participants doivent apporter leur **Code civil** et leur **Code de procédure civile**.

FORMATEURS

Michel Beauchamp, notaire (jours 1 et 2)
Monique Renaud, travailleuse sociale (jour 3) ●

MARKETING

L'expérience client Pour se démarquer!

par Hélène Martin, vice-présidente exécutive SMA, Solutions de Micro-Apprentissage

Dans le présent article, je vous présente l'expérience client développée et adoptée par une grande organisation et qui lui a permis de se démarquer. Par la suite, je ferai le parallèle avec l'expérience client dans une étude. En effet, l'expérience client se manifeste de différentes façons et chacun a ses propres paramètres d'expérience client, selon le secteur d'activités dans lequel il se trouve.

Prenons l'exemple du géant du divertissement, Disney World, situé à Orlando en Floride. Selon plusieurs sources, Walt Disney aurait toujours eu un intérêt marqué pour l'expérience client. La bibliothèque de Disney comporterait d'ailleurs plus de 3 000 ouvrages consacrés à l'expérience client/service à la clientèle. Cet intérêt lui a permis de constater que chaque client entrait en contact avec les employés en moyenne 60 fois durant son séjour sur le site. Ce constat l'a amené à faire du contact client la pierre angulaire du succès de son parc en misant sur le contact visuel, les sourires, les salutations d'usage, le non verbal et les remerciements. Rapidement, il a compris qu'une bonne expérience client naissait de petits gestes naturels et humains et non d'une série d'actions prédéterminées, impersonnelles et routinières.

C'est ainsi que la formation s'est modelée peu à peu et que les employés apprennent maintenant les rudiments du service à la clientèle selon la vision de Disney basée sur quatre principaux aspects : la sécurité, la courtoisie, le spectacle et l'efficacité.

De plus, il avait conçu la pratique *Take 5* qui consistait pour lui à prendre cinq minutes par jour pour faire quelque chose de spécial pour une personne, que ce soit prendre une photo d'une famille pour que tous les membres fassent partie la photo ou donner un jouet à un enfant malade dans sa chambre d'hôpital. L'organisation s'en est inspirée et a instauré cette notion de « moments magiques » dans sa culture. Tel est le concept d'expérience client sur lequel Disney s'est basé pour devenir le plus imposant parc d'attraction au monde.

Revenons maintenant au domaine notarial. Quelles sont les actions clés à privilégier tout au long du parcours client? Il en existe plusieurs certes, mais celles qui sont reliées au « continuum de communication efficace » constituent définitivement un élément distinctif pour le client. Dans ce continuum,



dix actions qui pourraient aussi se nommer « moments de vérité » sont relevées afin de faire vivre au client une expérience des plus agréables et sécurisantes.

1. Observer les signes non verbaux du client (non-dit)
2. Regarder le client dans les yeux
3. Utiliser l'humour
4. Démontrer de l'empathie
5. Avoir une attitude ouverte et réceptive
6. Communiquer avec transparence
7. Être attentif au profil du client
8. Être à l'écoute des besoins du client
9. Démontrer son savoir et son expérience
10. Créer une atmosphère conviviale

En mettant en pratique ces « moments de vérité » qui se traduisent par des gestes d'intérêt, de professionnalisme et de réceptivité lors de vos rencontres clients, vous vous démarquerez des entreprises de service. En effet, en tant que client, sentir qu'on est pris en charge et que sa visite chez le notaire est personnalisée constitue un atout de taille. En démontrant des habiletés de communication, vous réussirez à faire vivre une expérience client hors du commun à vos clients et c'est ainsi qu'ils se souviendront de vous lors de leur prochaine transaction.

Je vous invite à vous rendre sur le portail virtuel en expérience client de la CDNQ, afin d'en apprendre davantage sur les comportements clés et le continuum de communication à appliquer en rencontre client et le parcours client qui s'y rattache : www.smacdnq.com ●

BOÎTE AUX LETTRES

Des notaires québécois au Maroc

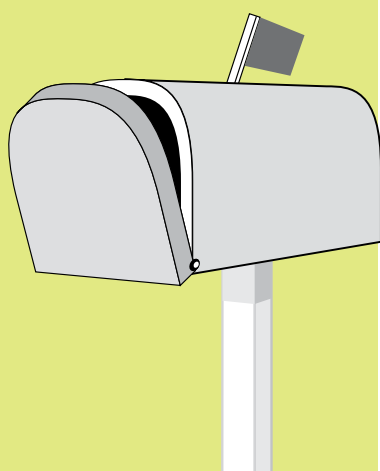
Nous étions plusieurs notaires du Québec au dernier congrès de l'Union internationale du notariat latin tenu à Marrakech, au Maroc. J'avais pris l'initiative d'organiser un groupe de notaires intéressés à participer à cet événement et à visiter le pays. Évidemment, le choc culturel était au rendez-vous... avec la visite de la mythique Casablanca, des villes impériales, des mosquées, des médinas, l'expérience des tagines, les charmeurs de serpents, les plages et les promenades à dos de dromadaires.

Le contenu intellectuel du congrès a également impressionné les participants. Le continent africain est en grande partie non cadastré et ne permet donc pas de donner de sûretés hypothécaires. Pas de crédit, pas d'économie. Évidemment, le problème n'est pas aussi simple, mais pour la communauté notariale internationale, c'est tout un défi.

Un gros merci à mes compagnons de voyage, les notaires François Venne, J. Denis Roy, Caroline Bernard, Louis Simard, Christiane Fortin, Josée Castonguay, Stéphanie Fournier, Sandra Blanchet, Sarah Blanchet, Diane Berthel, Julie Lebreux, Daniel Tousignant, Jean-François Dugas et leurs conjoints.

Tous sont revenus enchantés de leur expérience et plus riche d'une belle amitié. ●

François Lefebvre, notaire
Mirabel



DON D'ORGANES

L'enfant, le deuil et le don d'organes

par Renée L'Heureux, infirmière ressource en don d'organes et de tissus, CHA-Hôpital de l'Enfant-Jésus, Membre du comité familles de Québec-Transplant

Au Québec, en moyenne, plus de 150 familles acceptent généreusement de consentir au don d'organes au nom d'un être cher. La très grande majorité de ces familles comptent des enfants qui, tout comme les adultes, ont à vivre des émotions et à amorcer un processus de deuil. La réaction de beaucoup d'adultes est de vouloir éloigner les enfants de la mort pour les épargner. Cet article vise à vous informer de la préoccupation qu'ont les professionnels en don d'organes à ce sujet et de la place accordée aux jeunes tout au long du processus.

Dans ce contexte particulier, les infirmières de liaison et ressources¹ en don d'organes et de tissus favorisent la participation des enfants lors de l'accompagnement des familles des donneurs potentiels. Selon Josée Masson², travailleuse sociale, fondatrice de Deuil-Jeunesse et collaboratrice conseil chez Québec-Transplant, l'enfant qui n'a pu participer au processus, vivre sa peine et dire au revoir à un être cher lors du décès, est plus susceptible de traverser cette épreuve avec difficulté.

SOUTIEN DES PARENTS

C'est pourquoi des outils ont été créés afin de renseigner et de guider les proches de ces enfants, notamment par des notions sur le deuil chez les enfants, sur l'irréversibilité de la condition du proche et sur le décès neurologique. Ces outils expliquent aussi comment aborder la mort avec des jeunes, comment répondre à leurs questions et font ressortir l'importance de reconnaître l'enfant comme endeuillé, afin de l'accompagner tout au long de son développement.

SOUTIEN DES ENFANTS

Dans ce contexte, la visite de l'enfant à l'hôpital est favorisée afin qu'il puisse dire au revoir à son proche. Lors d'un processus de don d'organes, l'enfant a besoin de comprendre le don dans les grandes lignes. Il a aussi besoin d'être rassuré face à ses craintes. Des gestes concrets comme celui de montrer des photos de ce qu'il verra dans la chambre des soins intensifs, prendre le temps de bien cerner son état émotif à l'aide de pictogrammes des émotions, favoriser les rencontres dans un salon privé où il pourra s'exprimer avec sa famille et le personnel hospitalier, permettront de mieux comprendre comment il vit la situation et de cibler les interventions.

De plus, des activités adaptées à l'âge de l'enfant et faisant appel à la créativité sont préconisées. Par exemple, la confection d'une carte avec empreinte de la main et une mèche de cheveux du défunt favorisera un climat propice au questionnement et à l'expression d'émotions. La réalisation d'un dessin ou la composition d'une lettre qui accompagnera l'être cher tout au long du processus peut

permettre à l'enfant de dire au revoir autrement, en particulier si la visite du proche n'est pas souhaitée ou s'avère impossible. Il est étonnant de constater combien les jeunes participent lorsqu'ils sont sollicités. Bien entendu, tout se déroule dans le respect et avec l'accord des adultes concernés. Un dépliant³ à cet effet ainsi qu'un conte⁴, qui s'adresse plus spécifiquement aux enfants âgés de 5 à 10 ans, sont disponibles auprès des intervenants en don d'organes.

Outre ces outils d'accompagnement lors de l'événement, un suivi téléphonique est effectué auprès de ces familles quelques mois après le décès. Cet entretien permet de discuter avec les personnes qui le désirent et de les référer au besoin vers des ressources appropriées. Les familles sont aussi invitées à ne jamais hésiter à contacter les intervenants en don d'organes ou à consulter un professionnel, afin d'aider l'enfant à grandir à travers cette étape de vie qui, malheureusement, n'a pu être évitée.

Bien que la présence des infirmières de liaison et ressources en don d'organes soit de courte durée dans la vie de l'enfant, tout est mis en œuvre afin d'offrir un accompagnement personnalisé et de permettre à l'enfant de sentir qu'il n'a pas été oublié dans ce processus particulier.

Pour plus d'informations sur le don d'organes
Ligne Info don d'organes : 1-877-463-6366
www.quebec-transplant.qc.ca
info@quebec-transplant.qc.ca

Pour une demande de formation sur le don d'organes, contacter :
Hugues Villeneuve, conseiller-cadre à l'enseignement et au développement hospitalier : hville-neuve@quebec-transplant.qc.ca ●

- 1 Le rôle principal de l'infirmière-ressource et de liaison en don d'organes est de soutenir les familles lors du processus de don et d'offrir le suivi nécessaire.
- 2 Josée MASSON, *Derrière mes larmes d'enfant, la mort et le deuil me font mal*, Éditions Ressources, 2006. *Mort, mais pas dans mon cœur*, Éditions logiques, 2010.
- 3 Québec-Transplant, *Les enfants endeuillés et le don d'organes*, 2010.
- 4 Ginette LEGENDRE, *Histoire de Palette le castor et le don d'organes*, Éditions de la Francophonie, 2009.

RELATIONS INTERNATIONALES

Les 31^e Rencontres notariales : anticipons nos vieux jours

par Martine Lachance, notaire et professeure de droit (UQAM)

Pour une première fois en France, une notaire du Québec assiste aux Rencontres notariales qui, depuis plus de 30 ans, se tiennent au Palais des Congrès, Porte Maillot à Paris. Petite histoire d'une expérience riche et stimulante...

Le 4 décembre dernier, alors que Paris était exceptionnellement couvert d'un manteau blanc, j'ai eu la chance d'être reçue aux 31^e Rencontres notariales par les représentants du Mouvement Jeune notariat, dont l'attachement à la profession n'a d'égal que leur générosité. Accueillie avec chaleur, j'y ai été le témoin silencieux de plusieurs consultations individuelles et l'auditrice attentive de conférences dédiées à l'**anticipation de nos vieux jours**.

Je dois avouer d'entrée de jeu que l'événement était impressionnant. Dès 9 h 30, soit avant même le début des activités, de nombreux participants s'entassaient déjà dans l'immense salle du Palais des congrès. Et ce n'était que le début... Au cours de la journée, malgré la neige qui tombait follement sur Paris, plus de 3 500 personnes ont sollicité des consultations gratuites ou ont assisté à l'une ou l'autre des conférences et tables rondes offertes au public.

L'idée de ce forum notarial, « indiscutablement la manifestation la plus importante et la plus spectaculaire de la profession vers le public »¹ français, est née en 1979 dans l'esprit de Jacques Benhamou, notaire à Paris. Aujourd'hui président d'honneur du Mouvement Jeune notariat, le fondateur des Rencontres notariales de Maillot désirait par cet événement populaire désacraliser la profession, question de combler le déficit de communication qui existait entre le notaire² et le public. Suivant l'expression utilisée à l'époque, il était temps de sortir ce notable de sa tour d'ivoire et de le faire entrer dans l'arène publique.

Au cours de ces 31^e Rencontres notariales, plus de 100 notaires se sont bien humblement mis au service de la population. Au moyen de consultations gratuites et anonymes, ils y ont mis en œuvre des solutions juridiques et fiscales adaptées aux besoins de chaque participant venu les rencontrer. Convaincus de veiller ainsi à la sécurité des contrats et à l'harmonie familiale, ces praticiens venus de tous les coins du pays ont patiemment répondu aux questions qui leur ont été soumises. Dans les faits, l'engouement du public pour l'événement est tel, que des rencontres notariales se tiennent aussi en province parallèlement à la manifestation parisienne. C'est ainsi que le 4 décembre dernier, dans plus de 35 départements de France, « les autorités locales ont organisé des manifestations dans le même esprit, dans des villes importantes ou même moins importantes »³. Et si ces manifestations sont aujourd'hui du ressort du Conseil Supérieur du notariat⁴ – la charge financière ayant rapidement dépassé les moyens humains et matériels du Mouvement Jeune notariat⁵ – ce sont encore souvent des anciens du Mouvement qui s'y retrouvent pour renseigner le public.

Avant la tenue de l'événement, le notaire Jean Pichat m'avait informé que la fiscalité, les successions, les rapports pécuniaires familiaux et le droit immobilier, étaient des domaines qui préoccupaient particulièrement les participants. Ma courte expérience en ce samedi matin auprès de Denis-Pierre Simon, notaire à Lyon et actuel président du Mouvement Jeune notariat, a rapidement confirmé ses dires. En première consultation, s'est présentée une dame qui désirait connaître les limites de la nue-propiété qu'elle partageait avec ses frères et sœurs sur la maison occupée en usufruit par leur mère. Désireuse de procéder à des travaux majeurs sur la résidence, elle avait besoin de conseils pour naviguer dans les dédales de sa relation indivisaire avec ses frères et sœurs. Vinrent ensuite un père et sa fille, tous deux soucieux de connaître les obligations respectives de la jeune femme et de son compagnon

en regard de leur vie commune naissante et de l'acquisition immédiate par le couple d'un appartement à Paris. Enfin, un couple âgé s'est présenté pour discuter des impacts fiscaux de la transmission en nue-propiété de leur patrimoine immobilier au profit de leur fille unique.

Outre ces entretiens privés, les participants ont été conviés à assister à plusieurs débats publics animés par des professionnels qualifiés. Dans *Anticiper sa dépendance*, ces derniers ont abordé les délicates questions du mandat de protection future, des régimes de protection étatiques, de l'assurance-dépendance et de

> 1 million de retraités vivent sous le seuil de la pauvreté (900 euros/mois, soit l'équivalent de 1 200 \$/mois)

Sans rien enlever à la noblesse de l'action de tous ces notaires, je me suis demandé au cours de la journée si les Rencontres notariales n'avaient pas pour conséquences de priver les praticiens de revenus importants. À la question posée, les notaires Pichat et Simon ont répondu avec bienveillance que les retombées des Rencontres Maillot étaient au contraire bénéfiques pour la profession. En plus de contribuer de façon très positive à l'image de marque du notariat, cette manifestation annuelle attire dans les études notariales des



l'attrait fiscal d'adapter son logement à ses vieux jours. Sous le thème *Prévoir son avenir financier*, c'est de pension de réversion, d'assurance-vie, de vente en viager, de prêt viager hypothécaire et d'investissement immobilier dont les conférenciers ont discuté. Les notaires convoqués en tables rondes en après-midi ont quant à eux discuté de l'aménagement du régime matrimonial, de la donation entre époux, du testament et du couple international sous le couvert de *La Protection du couple*, puis d'aides sociales et familiales sous le thème de *La solidarité*. Les sujets de *L'assurances-vie* et de *L'immobilier* sont venus compléter cette journée déjà bien remplie. Dans les faits, comme j'ai pu le constater au moment de ces 31^e Rencontres notariales, « l'évolution démographique et sociologique appelle en France la multiplication de mécanismes juridiques destinés à permettre à chacun d'anticiper ses vieux jours. »⁶

Mais pourquoi avoir choisi ce thème en 2010? Les chiffres parlent d'eux-mêmes⁷:

- > La France compte aujourd'hui 795 000 personnes dépendantes de plus de 60 ans
- > En 2015, 2 millions de personnes auront plus de 85 ans
- > En 2040, les plus de 75 ans devraient représenter 10 millions de personnes
- > En 2050, 1 personne sur 3 y aura plus de 50 ans

clients qui, autrement, ne s'y seraient peut-être pas présentés. Outre la gratuité qui est de la nature même de l'événement⁸, il faut savoir qu'une seule règle est imposée ce jour-là aux professionnels : ne consulter aucun document juridique ou administratif apporté par les participants au soutien de leur démarche. Dans de nombreux cas, les renseignements transmis par le notaire au moment de la consultation suffiront à orienter le participant quant à ses droits et obligations. Mais il y aura toujours des cas où, par besoin d'obtenir un avis circonstancié ou un acte authentique, la consultation Maillot sera le prélude d'une relation notaire/client plus soutenue.

Alors voilà, de retour au Québec depuis quelques jours, une question me vient à l'esprit : à quand les Rencontres notariales de Montréal? ●

1 M. Urvoy, « Rétrospective des relations notaires-clients », dans *Le notariat face aux consommateurs : quel avenir ?*, 35^e congrès du Mouvement Jeune Notariat, Séville, 2004, p. 45-58, à la p. 48.
 2 Dans le présent texte, le masculin inclut le féminin.
 3 M. Urvoy, *supra* note 1, à la p. 49.
 4 Équivalent français de la Chambre des notaires du Québec.
 5 M. Urvoy, *supra* note 1, à la p. 48.
 6 Information recueillie dans la documentation remise aux participants le 4 décembre dernier.
 7 Chiffres fournis par les organisateurs de l'événement.
 8 En territoire français, aucun honoraire n'est imposé au client qui ne sollicite qu'une opinion juridique du notaire.

RELATIONS INTERNATIONALES

Congrès du Mouvement Jeune Notariat à Berlin

Le notaire et le respect de la vie privée

par **Steeve Samson**, notaire

Du 6 au 10 octobre dernier, grâce au soutien financier de la Chambre des notaires du Québec, j'ai eu la chance de participer au 41^e congrès du Mouvement du Jeune Notariat portant sur le respect de la vie privée dans le cadre la profession notariale. J'aimerais partager avec vous quelques réflexions découlant de ce congrès.

BERLIN

Le Mouvement Jeune Notariat avait judicieusement choisi la fascinante ville de Berlin pour la tenue d'un tel congrès. Quelle autre ville que Berlin aurait d'ailleurs pu constituer un meilleur cadre pour discuter et échanger avec nos confrères, pour la plupart de France, de droit à la vie privée? En effet, avant la chute du mur de Berlin, détentions et fouilles abusives, écoute illégale, interrogatoires sans motifs raisonnables et j'en passe étaient légions dans l'ancienne Allemagne de l'Est. C'est donc imprégné de cette atmosphère que se sont tenus des séminaires portant sur les enjeux actuels du respect à la vie privée dans le cadre de nos pratiques. Plusieurs sujets ont été abordés, généralement débattus à la lumière du droit français. L'exercice s'est tout de même avéré des plus pertinents eu égard à la pratique de notre profession au Québec.

LE TÉMOIN AU TESTAMENT NOTARIÉ

Selon plusieurs de nos confrères français, la nécessité d'un témoin pour recevoir un testament altère le droit à la vie privée du testateur qui pourrait, à juste titre, vouloir garder confidentiel le simple fait de faire son testament notarié.

Au Québec, l'article 5 de la *Charte québécoise des droits et libertés de la personne* (L.R.Q., c-12) protège le droit à la vie privée des citoyens. Cette disposition ayant un statut quasi-constitutionnel et supra-législatif a par conséquent préséance sur toute disposition du *Code civil du Québec*.

Doit-on pour autant en déduire que la nécessité de témoins lors de la réception de testament conformément aux articles 716 et suivants C.c.Q. est de validité douteuse? Chose certaine, si certains d'entre nous ont tendance à répondre par l'affirmative, d'autres par contre reconnaissent la nécessité du témoin pour plusieurs raisons

qui peuvent très bien se justifier aussi. À titre d'exemple, peu de juristes remettraient en doute la nécessité d'un tel témoin pour le testament notarié de l'aveugle.

ACCÈS PUBLIC AU REGISTRE FONCIER

À la lumière des échanges tenus lors de ce congrès, une autre question me traverse l'esprit : devrait-on limiter l'accès au registre foncier à un nombre plus limité d'acteurs, notamment aux notaires et autres officiers publics ?

En effet, la publicité des actes (et toutes les considérations, par ailleurs valables, derrière un tel principe) contrevient-elle au respect de la vie privée? Nos actes de vente contiennent de l'information nominative sensible, notamment : nom, adresse, occupation et même statut matrimonial (incluant parfois même le numéro de dossier de cour d'un jugement de divorce!). Contrevient-on à la vie privée de nos clients en rendant public de telles informations? Au nom du principe de la publicité des actes, est-il correct que certains courtiers immobiliers parcourent quotidiennement le livre de présentation et contactent les représentants successoraux pour offrir leurs services à la suite de la publication de nos déclarations de transmission? Permettez-moi d'en douter.

CONCLUSION

Comme vous le constatez, je n'ai pas la prétention de vouloir répondre catégoriquement aux interrogations soulevées dans cet article, ni de vouloir imposer mon opinion sur des questions qui par contre pourraient éventuellement faire l'objet d'un débat plus approfondi, s'il y a lieu. En somme, les débats dans le cadre de ce congrès ont soulevé moult réflexions et ce sont notamment de tels échanges qui permettent à notre profession de se remettre en question et, par ricochet, d'évoluer.

Je tiens à remercier la Chambre des notaires du Québec qui m'a permis, ainsi qu'à ma collègue Sabina Watrobski, d'être présents à ce congrès. Je crois que notre participation québécoise a été remarquée et nous a également permis de tisser des liens avec nos confrères étrangers. Une expérience enrichissante... à renouveler! ●

BOURSE ANDRÉ-COSSETTE

Deux étudiants récompensés !

L'automne dernier, la Chambre des notaires a décerné deux bourses de 2 500 \$ à des étudiants nouvellement admis au diplôme de droit notarial.

Lancée il y a trois ans, la bourse André-Cossette vise à récompenser annuellement des étudiants de 3^e année du baccalauréat en droit se dirigeant au diplôme de droit notarial et s'étant démarqués par leur engagement social ou communautaire durant leurs études universitaires. Jusqu'à quatre bourses de 2 500 \$ sont remises annuellement à la rentrée scolaire.

Nous félicitons donc Frédéric Lallo, diplômé de l'UQAM, ainsi que Caroline Lagacé, diplômée de l'Université Laval! ●



Le directeur du baccalauréat en droit de l'UQAM, André Riendeau, le lauréat Frédéric Lallo ainsi que le président de l'Ordre, Jean Lambert.



Le notaire Michel Y. Gaudreau, représentant du district de Québec, ainsi que la lauréate Caroline Lagacé.



HISTOIRE

Prix Rodolphe-Fournier – édition 2010

par Julien S. Mackay, Hélène Lafortune et Marc Laporte

Le prix Rodolphe-Fournier a été créé par la Chambre des notaires du Québec en 1989 à la suite du décès de ce notaire dans le but de promouvoir la recherche en histoire sur le notariat, la profession notariale et l'utilisation de l'acte authentique notarié comme principale matière de recherche.

Le notaire Fournier était notaire à Iberville depuis 1935. Il a fait ses études classiques au Séminaire Saint-Joseph de Mont-Laurier. Passionné d'histoire, il a fondé en 1947 la Société Saint-Jean-Baptiste du diocèse de Saint-Hyacinthe. En 1952, il met sur pied la Société historique de la Vallée du Richelieu et il compte au nombre des membres fondateurs de la Fédération des sociétés d'histoire du Québec.

La Chambre des notaires du Québec a signé le 8 juin 1992 un protocole d'entente avec la Fédération des sociétés d'histoire du Québec lui confiant le mandat d'administrer le concours annuel pour la remise de ce prix selon la décision d'un jury de sélection.

Ce prix comporte une bourse de 1 000 \$ pour couronner le travail d'un auteur qu'il soit étudiant, historien amateur ou professionnel.

Cette année, deux travaux ont été soumis au jury pour l'obtention de ce prix :

- > « À la recherche du patrimoine immobilier des marchands et négociants de la Ville de Québec », par Jean-Pierre Thibal;
- > « Pouvoir, mémoire et identité : le premier registre de délibérations communales de Brignoles (1387-1391) », édition et analyse par Lynn Gaudreault.

Le jury était composé de Julien S. Mackay, notaire et président de la Société de recherche historique Archiv-Histo, de Hélène Lafortune, codirectrice de la Société Archiv-Histo, et du notaire Marc Laporte, de Ste-Thérèse. À noter que Hélène Lafortune détient une maîtrise en histoire alors que Marc Laporte détient un baccalauréat en histoire.

Les membres du jury ont été unanimes à recommander que le prix soit attribué à Lynn Gaudreault pour son travail sur le notariat médiéval.

Lynn Gaudreault est oto-rhino-laryngologiste. Elle détient également une maîtrise en histoire et envisage de poursuivre ses études pour l'obtention d'un doctorat dans cette discipline.

Les racines du notariat remontent avant Charlemagne à qui on attribue la nomination des notaires du Châtelet, à Paris. Selon le notaire Alain Moreau de La Rochelle et M^{lle} Queindec de l'Institut international



Le notaire honoraire Julien S. Mackay, Richard M. Bégin, président de la Fédération des Sociétés d'histoire du Québec, et la lauréate du prix, Lynn Gaudreault.

d'histoire du notariat dans leur bande dessinée intitulée *La grande histoire du notariat*, la nécessité du notariat se fait sentir dès que l'homme sort de sa caverne. Lorsque deux d'entre eux font connaissance, ils se disputent déjà. Heureusement, des hommes de bonne volonté vont entreprendre très tôt de substituer le droit à l'emploi de la force surtout dans le règlement des rapports entre groupes ou individus. Ainsi est né le droit écrit et par voie de nécessité le notariat. Comme le disait Jaubert, les notaires sont nommés pour les besoins des citoyens.

Lynn Gaudreault étudie les délibérations du conseil de l'une des nombreuses communes de France au XIV^e siècle, et cette étude devient comme le symbole des délibérations de milliers d'autres communes nous donnant ainsi une bonne idée de la vie quotidienne et du fonctionnement de ces sociétés. Et ces délibérations sont toutes en vieux latin.

Dans le chapitre sur l'historiographie et la méthode, elle fait une première constatation (en page 7) suivant laquelle :

« Dans cette quête d'une problématique neuve et pertinente, un premier aspect a retenu notre attention, soit le fait que le registre fut écrit exclusivement par des notaires. Il nous a semblé important de chercher à vérifier en quoi leurs connaissances notariales pouvaient avoir influé sur la forme spécifique du registre. »

Les scribes des délibérations du conseil sont tous des notaires et elle dit d'eux (p. 125) :

« Les notaires sont les maîtres incontestés de l'écrit dans cette Provence médiévale imprégnée de droit romain. »

Et elle dit plus loin en conclusion du chapitre III sur le scribe (p. 136) :

« Le notaire, nous l'avons vu, n'est pas qu'un simple scribe. Il est un rouage important du fonctionnement de l'administration et représente un homme digne de confiance à qui le conseil peut accorder de grandes responsabilités. Le document que le notaire produit est fortement structuré, tant du point de vue linguistique, par les connaissances acquises au cours de sa formation notariale et par le poids des habitudes développées dans son travail, résultant en un texte dense et riche en informations en plus d'être porteur d'un énorme capital d'authenticité du fait de son autographie par un détenteur de la *fides publica*, deux qualités qui lui confèrent une indéniable valeur pragmatique aux yeux du conseil. »

Le jury a aussi souligné l'excellent travail de Jean-Pierre Thibal de Québec auteur d'une recherche exhaustive sur le patrimoine immobilier des marchands et négociants de la Ville de Québec aux XVII^e et XVIII^e siècles. Il précise dans l'introduction que : « les marchands ont laissé un riche patrimoine immobilier. La Place Royale de la basse ville de Québec a été, du moins sous le Régime français, le quartier où les marchands, commerçants et négociants de toutes sortes s'adonnaient aux affaires autant à l'intérieur de la colonie qu'avec la métropole. Autour de ce groupe détenant un pouvoir certain gravitaient une population qui assurait tous les services professionnels (notaire, avocat, ingénieur, etc.) artisanaux (artisans de l'alimentation, du textile, du cuir, de la construction, du bois et du métal). »

Encore cette année, le Prix Rodolphe-Fournier a justifié son existence en favorisant ces recherches. ●

NOTARIUS

La sécurité de l'information à l'inspection professionnelle

par Vincent Milette, conseiller et vérificateur en sécurité de l'information, Notarius

UN RETOUR DANS LE TEMPS

Lors de certaines inspections professionnelles régulières qui ont eu lieu entre octobre 2008 et mars 2009, un expert en sécurité de l'information a accompagné les inspecteurs de la Chambre des notaires dans le but de recueillir de l'information et de sensibiliser les notaires au sujet de l'application des règles de sécurité dans leurs études. Ce processus a permis de colliger des informations pertinentes sur un échantillon représentant 3 % de la population notariale. Celles-ci ont ensuite été transférées au Comité d'inspection professionnelle dans le but d'améliorer les processus de vérification. De plus, les inspecteurs ont reçu une formation complète afin qu'à l'avenir, ils effectuent eux-mêmes les vérifications en sécurité de l'information. Cela leur a permis d'accroître leurs connaissances informatiques et de développer un nouveau volet d'expertise.

AUJOURD'HUI

Depuis déjà un an et demi, les inspecteurs continuent à recueillir des informations lors des inspections professionnelles auprès des notaires. En général, les notaires sont étonnés de voir que ce sont leurs collègues qui font ces vérifications en sécurité de l'information. Cette façon de faire démontre à quel point la profession se démarque face aux autres ordres pour améliorer son système d'inspection professionnelle. Présentement, plus de 25 % des notaires ont été inspectés selon cette nouvelle démarche. Les données qui en résultent sont évaluées mensuellement par le Comité d'inspection professionnelle. Le tableau ci-dessous¹ démontre une amélioration marquée sur certains sujets depuis l'introduction du volet sur la sécurité de l'information au sein des inspections professionnelles.

CONSTAT	AMÉLIORATION
Une suite de logiciel de sécurité est installée et à jour	+27 %
Des sauvegardes des données sont effectuées régulièrement	+23 %
Les mots de passe sont non visibles	+19 %
Une entente de confidentialité est signée par les employés	+16 %
Un mot de passe est nécessaire à l'ouverture du poste de travail	+14 %

Ces chiffres indiquent qu'une fois sensibilisés, les notaires reconnaissent l'importance de réduire les risques liés à la sécurité de l'information.

CE QUE L'AVENIR NOUS RÉSERVE

Dans la poursuite des inspections professionnelles auprès des notaires, les inspecteurs de la Chambre continueront d'effectuer les vérifications sur le plan de la confidentialité et de la disponibilité de l'information et pourront, plus systématiquement, requérir du notaire d'appliquer des correctifs immédiatement ou dans un délai déterminé. La protection et les sauvegardes des données sont particulièrement ciblées. Ainsi, la Chambre des notaires publiera prochainement des documents destinés aux notaires et à leurs techniciens informatiques pour les aider à mettre en place de bonnes pratiques afin d'améliorer la sécurité de l'information au sein de l'étude. ●

¹ Ce tableau est à titre indicatif seulement.

IN MEMORIAM

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

Louise-Marie LEMIEUX, notaire à Granby, est décédée le 3 janvier 2011 à l'âge de 52 ans. Après ses études de droit à l'Université de Sherbrooke, elle a été reçue notaire le 29 juin 1984. Son greffe contenant 12 004 minutes ainsi que celui de son père, Louis Lemieux, seront sous la garde du notaire Pierre Bélanger de Granby.

Elle était la fille du notaire Louis Lemieux (1952-1990), la petite-fille du notaire Joseph Lemieux (1914-1969) et la nièce du notaire Antoine Lemieux (1956-2000) tous notaires à Granby. Elle était membre du Conseil d'administration de la Chambre des notaires pour le district de Bedford-St-Hyacinthe depuis le 10 mai 2002.

Paul-Henri VALLÉE, autrefois notaire à St-Damien, Montmagny et à Lévis, est décédé le 21 décembre 2010 à l'âge de 80 ans. Après avoir obtenu son baccalauréat en droit de l'Université de Laval, il a été inscrit au Tableau de l'Ordre le 13 juin 1962. Il a cessé d'exercer le 29 janvier 1994. Il a été nommé notaire honoraire le 26 février 1994. Son greffe contenant 12 837 minutes est déposé à la Cour supérieure de Montmagny.

Pierre-Paul BLAIS, notaire à Montréal et à St-Laurent, est décédé le 17 décembre 2010 à l'âge de 69 ans. Après avoir obtenu sa licence en droit de l'Université de Montréal en 1969, il a été inscrit au notariat le 21 mai 1970. Son greffe contenant 21 340 minutes sera sous la garde provisoire du notaire Claude Gratton de Montréal. Il était membre de l'étude Taschereau, Gratton, Blais, Acoca.

Gilles CADIEUX, autrefois notaire à Montréal, est décédé le 4 novembre 2010 à l'âge de 79 ans. Après avoir obtenu une licence en droit avec distinction de l'Université de Montréal en 1955, il avait été inscrit au Tableau de l'Ordre le 23 octobre 1956. Il avait cessé d'exercer le 1^{er} juin 1984. Son greffe contenant 10 566 minutes a été déposé à la Cour supérieure de Montréal, le 18 avril 2007.

Bernard SAMSON, autrefois notaire à Québec, est décédé le 10 novembre 2010 à l'âge de 89 ans. Il a été inscrit au Tableau de l'Ordre le 29 août 1944 et il a cessé d'exercer le 31 mars 1986. Son greffe contenant 15 045 minutes a été cédé au notaire Claude Samson de Québec. Il était le fils du notaire Paul Samson (1917-1977) et le père du notaire Claude Samson. Il exerce d'abord

avec son père, ensuite au 970, avenue Cartier à Québec, à l'étude Samson, Gascon, Mercier, Landry, Boivin & Poitras et finalement à l'étude Demers, Corriveau, Croft et Auger, rue D'Auteuil.

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

Prière de m'informer par courriel ou autrement si vous avez connaissance du décès d'un notaire ou d'un ex-notaire dans votre région : julienmackay@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 RADIATION

AVIS est donné que par résolution du Comité exécutif de la Chambre des notaires du Québec, adoptée lors de la séance tenue le 28 octobre 2010, **Jean-Pierre Vianna**, notaire à Montréal, admis à la profession le 1^{er} novembre 2006, a été radié du Tableau de l'Ordre en raison de son défaut d'acquitter intégralement aux échéances fixées ses cotisations professionnelles pour l'année 2010-2011 de même que d'autres sommes dues. En conséquence, ce dernier ne peut plus exercer la profession de notaire depuis le 23 décembre 2010.

Montréal, le 10 janvier 2011

Annie Auger, notaire
Secrétaire adjoint

AVIS est donné que par résolution du Comité exécutif de la Chambre des notaires du Québec, adoptée lors de la séance tenue le 28 octobre 2010, **Gaétan Corriveau**, notaire à Magog, admis à la profession le 23 juin 1982, a été radié du Tableau de l'Ordre en raison de son défaut d'acquitter intégralement aux échéances fixées ses cotisations professionnelles pour l'année 2010-2011. En conséquence, ce dernier ne peut plus exercer la profession de notaire depuis le 14 décembre 2010.

Montréal, le 10 janvier 2011

Annie Auger, notaire
Secrétaire adjoint

AVIS est donné que par résolution du Comité exécutif de la Chambre des notaires du Québec, adoptée lors de la séance tenue le 28 octobre 2010, **Christiane Raymond**, notaire à Saint-Hippolyte, admise à la profession le 26 juin 1981, a été radiée du Tableau de l'Ordre en raison de son défaut d'acquitter intégralement aux échéances fixées ses cotisations professionnelles pour l'année 2010-2011 de même que d'autres sommes dues. En conséquence, cette dernière ne peut plus exercer la profession de notaire depuis le 6 décembre 2010.

Montréal, le 10 janvier 2011

Annie Auger, notaire
Secrétaire adjoint ●

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
→ Luc Lemire (Lieu d'exercice : Montréal)	30 novembre 2010
→ Jacques B. Viau (Lieu d'exercice : Montréal)	30 novembre 2010
→ Huguette Viger (Lieu d'exercice : Québec)	01 décembre 2010
→ Jean-Guy Blain (Lieu d'exercice : Montréal)	09 décembre 2010
→ Jean Boisvert (Lieu d'exercice : Terrebonne)	09 décembre 2010
→ Ronald Boutet (Lieu d'exercice : Québec)	09 décembre 2010
→ Jean-Yves Lebeau (Lieu d'exercice : Laval)	10 décembre 2010
→ François Piché (Lieu d'exercice : Sainte-Agathe-des-Monts)	10 décembre 2010
→ Lise Mc Duff (Lieu d'exercice : St-Mathias-sur-Richelieu)	21 décembre 2010
→ Luc Sigouin (Lieu d'exercice : Laval)	21 décembre 2010
→ Joanne Michaud (Lieu d'exercice : Lac-Beauport)	12 janvier 2011

Annie Auger, notaire
Secrétaire adjoint

SP La vie avec
la sclérose en plaques.

La sclérose en plaques frappe surtout
les jeunes adultes de 20 à 40 ans,
lorsqu'ils sont dans la fleur de l'âge.

SP Société canadienne
de la sclérose en plaques

1 800 268-7582 www.scleroseenplaques.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. Gratuit pour les notaires (petites annonces).

À LA RECHERCHE D'UN EMPLOI ?

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

NOTAIRE RECHERCHÉ

Relève recherchée – Vous souhaitez devenir propriétaire d'une étude bien établie (28 ans), rentable et située au centre de l'Île de Montréal? Notaire désireux prendre sa retraite offre de très bonnes conditions. Contactez Claude Fontaine au 514-629-4277 pour en discuter sans obligation. Confidentialité assurée.

Étude implantée depuis plus de 32 ans, recherche un notaire pour compléter son équipe. Clientèle déjà établie avec possibilité de partenariat. Communiquer avec Jean Couture par courriel à jeancouture@globetrotter.net ou au 418-385-2202.

L'étude Corbeil et Dupras recherche un notaire avec intérêt en droit immobilier; poste d'abord à temps partiel (6 ou 9 mois). Si l'expérience est concluante, possibilité de poste à temps plein. Rigueur juridique et excellence du français requises. Transmettre votre curriculum vitae à corbeil@notarius.net.

Notaire recherché, à temps plein, avec un an ou deux d'expérience pour étude située à l'est de Montréal. Pratique générale et commerciale. Transmettre votre curriculum vitae par télécopieur au 514-640-3135 ou par courriel à philippe.fortin@morinfortin.ca.

Montréal (Anjou) – PME INTER Notaires Montréal inc., recherche un notaire intéressé par la pratique du droit immobilier. Nous vous offrons un milieu organisé, soucieux de ses ressources humaines et de ses clients, du personnel de soutien expérimenté et des conditions de travail compétitives. Transmettre votre curriculum vitae à jogauthi@notarius.net ou par télécopieur au 514-353-4384.

Joliette – Étude établie depuis plusieurs années, recherche notaire ayant de deux à trois ans d'expérience en droit immobilier pour la réalisation de dossier en copropriété. Le notaire doit être bilingue,

avoir de la facilité à communiquer avec la clientèle et à travailler en équipe, être minutieux et autonome. Transmettre votre curriculum vitae à Josée Perreault à jperreault@notarius.net.

Saint-Jean-sur-Richelieu – L'étude Bélanger Bisaillon Meunier & Associés Inc., recherche un notaire à temps plein pour pratique principale en droit immobilier. Rémunération établie selon l'expérience. Transmettre votre curriculum vitae à mdbrodeur@bbmlegal.com.

Montréal-Nord – Vous n'avez pas peur des défis et voulez travailler à votre compte? Joignez-vous à une étude composée de trois notaires. Assurez votre avenir. Possibilité de prendre la relève en achetant un greffe dans un avenir rapproché. Communiquer avec Jacques Chapleau à jchapleau@notarius.net ou en composant le 514-322-1960, poste 101.

OFFRE D'EMPLOI

Westmount – Notaire recherche une collaboratrice bilingue à temps plein. Fonctions : ouvrir les dossiers et gérer les échéanciers jusqu'à la fermeture des dossiers. Contacter Ernest Rashkovan au 514-935-6226, poste 225 ou 224, ou par courriel à gilda@bellnet.ca.

Travailleur autonome. Groupe de professionnels de Québec (notaires, psychologues, conseillers en insolvabilité), recherche avocat (droit familial un atout) ou professionnel en administration pour compléter son équipe. Bureau bien situé avec service de réception. Transmettre votre curriculum vitae et lettre de présentation par courriel à carolinegj14@gmail.com ou au 418-529-0649.

Québec – Étude recherche un(e) réceptionniste-secrétaire, poste permanent et temps plein. Transmettre votre curriculum vitae à Gaétane Baril, par courriel, à gbaril@notarius.net.

Étude recherche une secrétaire juridique avec expérience. La connaissance du logiciel Pro-Notaire est un atout important, de même que les langues française et anglaise, parlées et écrites. Vous maîtrisez le logiciel Word et êtes familière avec les applications RDPRM, Telus, registre foncier. Transmettre votre curriculum vitae par télécopieur au 514-769-0521 ou par courriel à chart.chart@qc.aira.com.

Joliette – Étude recherche un technicien (secrétaire) juridique avec un minimum de trois années d'expérience dans une étude pour un poste permanent. Doit posséder une connaissance des logiciels Word, Outlook, Pro-Cardex, registre foncier, RDPRM et de la plate-forme immobilière. Doit également posséder une excellente maîtrise du français parlé et écrit, être autonome, avoir de l'initiative et des méthodes de travail. Transmettre votre curriculum vitae à sdauphin@notarius.net.

Rimouski – Collaboratrice recherchée pour un travail à temps complet dans les domaines du

droit civil, commercial, corporatif et matières non contentieuses. Doit posséder au moins deux années d'expérience. Bon français et maîtrise des applications Word sous Windows. Transmettre votre curriculum vitae avant le 30 janvier 2011 à Rénaud Doucet par télécopieur au 418-723-1600 ou par courriel à doucetr@notarius.net.

OFFRE DE SERVICE

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

Notaire effectuant des examens de titres à distance pour la modique somme de 50 \$ par recherche. Préparation d'un résumé de chaîne, d'un compte rendu sur les droits réels existants et sur toute constatation requise. Notaire œuvrant en droit corporatif, incorpore tout professionnel et tenue de livres, demande de taxe, etc. pour vous en sous-traitance. Prix 1 200 \$ tout inclus. Contacter Véronique Lessard au 514-303-3272, par télécopieur au 514-303-6019 ou par courriel à v.lessard.notaire@gmail.com.

Notaire de formation disponible pour vos examens de titres, que ce soit sur une base régulière ou ponctuelle. J'assure déjà de tels services depuis de nombreuses années (références sur demande). Fournis : rapport complet sur les titres, résumés d'actes, etc. Contacter Louise Leblanc au 450-641-0552 ou par télécopieur au 450-641-6755.

Notaire praticien comptant 28 ans d'expérience. Examens de titres rémunérés sur une base horaire. Préparation d'un résumé de chaîne, d'un compte rendu sur les droits réels existants et sur toute constatation requise. Contacter Pierre Bazinet au 514-384-6096 ou par télécopieur au 514-384-7164. Site Web : www.environnementnotaire.com.

Jeune notaire recherche un emploi dans la région de la Mauricie ou de Lanaudière. Pratique traditionnelle de préférence, mais également intéressée au milieu non traditionnel. Contacter Caroline Lesage au 819-371-2051 ou, par courriel, à caro_lesage@hotmail.com.

Diplômée en science juridique et possédant cinq années d'expérience. Également diplômée en science politique du droit international. Habile dans la rédaction de contrats et dans le service à la clientèle. Désire travailler au sein d'une étude de pratique traditionnelle ou en entreprise. Contacter Houia Gaceb au 514-562-3700 ou au 514-382-4804.

Vous êtes débordés, vous désirez prendre de l'expansion ou compléter votre équipe? Votre étude

est située à Montréal ou dans les environs? Jeune future notaire (22/02/2011) passionnée et dynamique prête à relever le défi dès aujourd'hui! Contacter Catherine Pesant à catherine.pesant@notarius.net ou au 819-350-4546.

Prochamment diplômée de l'équivalence d'un DEC Technique Notariat (français), recherche un poste de clerc au Québec. Profil : un an d'expérience en office dans différents domaines; rédaction d'actes simples (droit immobilier, droit de la famille, prêt), demande de pièces, standard. Contact : vimazu74@gmail.com.

Jeune notaire assermenté depuis quatre ans, cherche un autre notaire pour mettre sur pied une étude à Montréal dans un secteur où la clientèle est assurée. Contacter Antoine au 514-839-2677 ou à antoine.notaire@gmail.com.

Étudiant au D.D.N à l'Université de Montréal, recherche un stage pour le mois de mai 2011 dans la région de Montréal, Rive-Nord ou Rive-Sud. Personne sérieuse, dynamique et sociable. Appeler au 514-384-4288 ou à l'adresse courriel : khaled.jarbi.cherif@umontreal.ca.

MILIEUX DE STAGE RECHERCHÉS

Vous désirez vous adjoindre les services d'un stagiaire dynamique et motivé? Des étudiants de l'Université de Sherbrooke/Campus de Longueuil sont prêts à se joindre à votre équipe. Pour en savoir plus sur nos candidats et notre programmation, contactez Amélie Lavigne, coordonnatrice du programme 2^e cycle en droit notarial/Campus de Longueuil au 450-463-1835, poste 61839.

DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

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

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 disposition. Contacter Jean Poitras au 418-286-4492 ou, par courriel, à jeancol@globetrotter.net.

À VENDRE

Six classeurs latéraux «Fileworks 9300 (Global)», presque neufs, de couleur beige, quatre tiroirs à devant

PETITES ANNONCES

fixe avec serrure. 350 \$ chacun ou 2 000 \$ l'ensemble. Contacter Gaétane Baril au 418-871-4195 ou, par courriel, à gbaril@notarius.net.

Filières ignifuges usagées à vendre; différente grandeur, marque et degré d'usure, pour tous les goûts quoi! Contacter Sylvain ou Nathalie au 418-296-3596.

BUREAU À LOUER

Montréal (Centre-ville) – Bureau meublé à sous-louer pour notaire ou avocat avec poste de secrétaire. Réceptionniste, téléphone, télécopieur, salle de conférences, cuisine et Internet à votre disposition. Possibilité de collaboration et de référence de dossiers. À partir de 600 \$/mois. Appeler au 514-866-1977, poste 224, ou envoyer un courriel à friedman@brflex.com.

Montréal (4 050, rue du Parc Lafontaine/coin Duluth) – Bureau au rez-de-chaussée (1 650 pi²) et sous sol pour stockage (1 100 pi²). Prix : 22 \$/pi² + taxes. Disponible le 1^{er} juin 2011. Contact : MontrealApp@CodeObject.com.

Montréal (près d'Henri-Bourassa, entre St-Michel et Pie-IX) – Étude établie depuis plus de 45 ans dispose d'un bureau et d'une aire de secrétariat complètement meublés et rénovés. Possibilité d'utilisation des salles d'attente et de conférence, partage d'équipements et service de secrétariat. Édifice facile d'accès, loyer raisonnable et occupation immédiate. Contacter Véronique Blain au 514-321-7916 ou par courriel à veroniqueblain@hotmail.com.

Saguenay (arrondissement Chicoutimi) – Espace de bureau à louer (10 pi par 12 pi) au sein d'une étude bien établie à Chicoutimi. Comprend salle d'attente, espace de secrétariat, photocopieur, télécopieur, etc. Possibilité de références de clientèles. Modalités à discuter. Appeler au 418-543-1126 ou transmettre courriel à mbeaulieu@notarius.net.

BUREAU À PARTAGER

Chomeday (Laval) – Local à partager ou à sous-louer dans une étude déjà établie. Si partage du local, tous les services sont disponibles (télécopieur, Internet, téléphone, photocopie, salle de conférence, bureau et voûte). Idéal pour jeune notaire souhaitant démarrer sa pratique sans devoir faire de dépenses importantes. Appeler au 450-682-0770 ou par courriel à hbougas@notarius.net.

Brossard (près du quartier Dix30, situé au 3020, boul. Rome) – Bureau à partager avec services. Salle de conférence, téléphone, télécopieur, réceptionniste, etc. 400 \$/mois. Contacter David Brossard au 450-656-6063, poste 1.

GREFFE RECHERCHÉ

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

ÉTUDE À VENDRE

Étude établie depuis 56 ans, incluant greffe de 23 500 minutes dont plusieurs milliers de testaments et mandats donné en prévision de l'invalidité. Cinq classeurs ignifuges. Contacter Albert Goulet au 418-723-3485 ou au 418-723-6916 ou par courriel à agoulet@notarius.net.

Beauce – Étude à vendre pour cause de retraite, dont un greffe comprenant environ 19 000 minutes. Pratique du droit immobilier, successoral et corporatif. Clientèle stable. Lieu de travail agréable dans un immeuble récemment aménagé avec voûte pour greffe et dossiers. Idéal pour un ou deux jeunes notaires souhaitant avoir leur propre étude. Contacter Paul Carbonneau au 418-479-2980 ou par courriel à pcarbon1@notarius.net.

Québec – Greffe à vendre pour des raisons personnelles, comprenant près de 7 000 minutes. Bonne clientèle. En plus : voûtes, étagères de rangement, filières sur rail et équipement informatique. Prix à discuter. Contacter Sylvie Côté au 418-571-7668 ou Jean-Pierre Thibal au 418-928-1707 ou au 418-847-2673, ou par courriel à jpthibal@oricom.ca ou à imm.couturier@oricom.ca.

CONDOS À LOUER

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

www.chairedunotariat.qc.ca

ACQUISITIONS
PARTENARIATS

amalgama

ententes équitables inc.

ESTIMATION

D'ÉTUDES NOTARIALES⁽¹⁾

↓

- Incorporation & roulement
- Planification de votre retraite
- Achat-vente

Notre vision de l'évaluation :
« Le notaire Benoit Cloutier en traite sur notre site *web* »

Pour en savoir plus, visiter
www.amalgama.biz

(1) Nous produisons un rapport écrit détaillé.

**TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ
D'ÉTUDES NOTARIALES**

DANS TOUT LE QUÉBEC

Pour plus de détails, consulter
www.amalgama.biz

RECHERCHONS

<p>ÉTUDES À TRANSFÉRER</p> <ul style="list-style-type: none"> • par vente • par regroupement 	<p>ACQUÉREUR(E) D'ÉTUDE</p> <ul style="list-style-type: none"> • solo • en équipe
--	---

REGROUPEMENTS

<p>AVEC LA RELÈVE</p> <p>= ↓</p> <p>ACQUÉREUR(E) ÉVENTUEL(LE)</p>	<p>TRADITIONNELS</p> <p>= ↓</p> <p>SPÉCIALISATION</p>
---	---

Pour plus d'informations, voir
www.amalgama.biz

« Contactez-nous en misant sur notre discrétion »

Benoit Cloutier
Notaire & conseiller juridique

Habile en négociation-conseil, estimation et transfert de pratiques professionnelles

T 514 525-7676
Sans frais 1 877 525 7676
F 514 762-6166
bcloutier@amalgama.biz
www.amalgama.biz

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

LE GROUPE RENAUD
ASSOCIÉS INC.

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