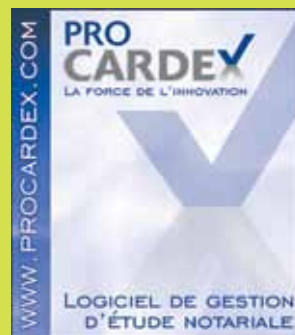


# Entracte

Le journal de la Chambre des notaires du Québec

volume 20, n° 7 | 15 septembre 2011



**RAPPORT ANNUEL 2010-2011**  
Chambre des notaires du Québec



 **Chambre  
des notaires  
du Québec**

**3**

- **UN PONT POUR LA RELÈVE**  
Lancement d'un  
programme de mentorat **2**
- **PROTECTION DU PUBLIC**  
Travail ardu mais  
honoraires perdus **8**
- **Les fiducies réputées :**  
conséquences en  
matière immobilière **13**
- **Le devoir de**  
vérification du  
notaire en matière  
de TPS et de TVQ **16**
- **35 ans de pratique...**  
une étape à souligner! **22**
- **Les comités de l'Ordre**  
pour le triennat  
2011-2014 **30**

LES VACANCES SONT TERMINÉES  
POUR TOUT LE MONDE

**REVENONS  
AUX CHOSES  
SÉRIEUSES**



 **ProNotaire**  
[www.pronotaire.com](http://www.pronotaire.com)

 **SUITE  
ACOMBA  
NOTAIRE**  
[www.acomba.com/suitenotaire](http://www.acomba.com/suitenotaire)

 **SUF**  
[www.surfpublishation.com](http://www.surfpublishation.com)

## COMMUNIQUÉ

## Un pont pour la relève ! Lancement d'un programme de mentorat

La dernière enquête sur la profession révèle que près de 800 notaires devraient normalement prendre leur retraite au cours des cinq prochaines années. Par ailleurs, depuis quelques années, l'Ordre assermente annuellement entre 150 et 200 nouveaux notaires. Pour que ce changement de garde qui s'annonce puisse se faire harmonieusement, les notaires plus âgés devront partager leurs acquis avec les plus jeunes. Il en va de l'avenir de la profession et de notre engagement d'offrir à la population du Québec des services notariaux de qualité.

Vous avez à cœur de contribuer au développement d'une relève compétente et bien outillée? Vous avez de riches connaissances à transmettre aux plus jeunes? Vous souhaitez participer concrètement à l'établissement d'un pont avec la nouvelle génération?

Le nouveau programme de mentorat de la Chambre des notaires du Québec est pour vous!

### QU'EST-CE QUE LE MENTORAT?

Il s'agit d'une relation de parrainage où une personne d'expérience partage ses connaissances afin d'accroître le savoir d'une autre personne. En fait, de nombreuses études et recherches démontrent qu'il s'agit là d'une méthode d'apprentissage des plus efficaces. L'appui d'un tiers est souvent la clé d'une intégration professionnelle réussie.

Le mentor est un guide qui agit bénévolement. Sa principale tâche est d'écouter le parrainé et de le questionner afin de l'aider à identifier ses difficultés. Il partage ses expériences personnelles dans le but d'aider le parrainé. **Le mentor n'est pas un conseiller juridique, ni un maître de stage et il n'a pas à prendre en charge l'étude ou les dossiers du parrainé, ni à l'évaluer.** Il ne s'agit pas d'un rapport d'autorité, mais d'un lien de confiance, d'entraide et de sollicitude.

Quant au parrainé, c'est un jeune notaire (de moins de 5 ans d'expérience) qui croit que des échanges avec un collègue d'expérience pourront l'aider dans son cheminement.

Plusieurs jeunes notaires n'osent pas parler de leurs craintes, de leurs doutes ou des difficultés qu'ils rencontrent. Ils s'isolent et se privent ainsi de l'aide précieuse que pourrait leur apporter une personne neutre ayant une vision plus objective.

Le jeune notaire développe une relation d'égal à égal avec un collègue en qui il peut avoir confiance. Le mentor est disposé à l'écouter sans le juger ainsi qu'à lui faire partager ses propres expériences. En plus de l'acquisition de nouvelles connaissances, qu'elles soient juridiques ou encore générales, l'exercice donne au parrainé une plus grande confiance en lui-même et en ses capacités.

### LE PROGRAMME

L'Ordre soutient les notaires inscrits au programme par la mise en place :

- > d'une banque de mentors et de parrainés;
- > d'un service de jumelage;
- > d'un suivi des rencontres;
- > de dossiers de recherche concernant des problématiques souvent rencontrées par les notaires;
- > d'activités spéciales dans le but de favoriser des rencontres entre mentors et parrainés.

### LES AVANTAGES POUR LE MENTOR

- > Côtayer l'énergie et la fougue de la jeunesse
- > Accéder à une source d'idées nouvelles
- > Permettre le partage de ses réussites
- > Participer activement au développement d'une relève compétente

### LES AVANTAGES POUR LE PARRAINÉ

- > Développer une relation d'égal à égal avec un collègue en qui il peut avoir confiance
- > Bénéficier de 5, 10, 15 ou 20 ans d'expérience en quelques rencontres
- > Se donner un outil de plus afin de réussir son intégration professionnelle

Vous êtes inscrit au Tableau de l'Ordre depuis 5 ans et plus ou notaire honoraire, ouvert d'esprit et capable de partage? Vous êtes un mentor potentiel.

Si vous souhaitez contribuer à une relève de qualité ou encore que vous cherchez à développer une relation de confiance avec un collègue plus expérimenté, l'Ordre est à la recherche de bénévoles pour un jumelage dans le cadre du programme de mentorat.

Pour plus d'information, visitez l'Inforoute notariale ou contactez Bolivar Nakhasenh, coordonnatrice aux communications externes, au 514-879-1793, poste 5233, ou par courriel à [bolivar.nakhasenh@cdnq.org](mailto:bolivar.nakhasenh@cdnq.org) ●



## ERRATUM

Dans le dernier numéro où il était question du colloque de l'Association internationale francophone des intervenants auprès des familles séparées (*On a parlé des droits de l'enfant*, p. 11), il aurait fallu lire « 230 participants », et non « 30 participants ».

**RAPPORT ANNUEL 2010-2011**

# Rapport du président

**Chères consœurs, chers confrères,**  
**J'ai le plaisir de vous présenter le rapport des activités de la présidence de la Chambre des notaires du Québec pour l'exercice terminé le 31 mars 2011. Ce rapport résume les actions posées et les dossiers traités en fonction des orientations adoptées par l'Ordre. Il présente également les priorités retenues dans le cadre de notre mission de protection du public. Afin d'obtenir un portrait plus exhaustif des activités réalisées au cours de l'exercice 2010-2011, le lecteur est invité à prendre connaissance du compte rendu annuel du directeur général, des divers comités et à consulter les tableaux statistiques.**



par **Jean Lambert**, notaire,  
 président

Du 1<sup>er</sup> avril 2010 au 31 mars 2011, le Conseil d'administration a tenu 5 séances représentant 9 journées. Le Comité exécutif a pour sa part tenu 19 séances représentant 19,5 journées de même que 15 conférences téléphoniques.

## DROIT IMMOBILIER

Cette année encore, l'Ordre n'a ménagé aucun effort pour informer les notaires et les soutenir face aux difficultés que posent les changements d'habitudes dans le droit immobilier : rencontres avec tous les partenaires du domaine immobilier et financier, envoi de nombreux communiqués aux notaires, sessions de formation en région, interventions aux Cours de perfectionnement, sans oublier évidemment un soutien téléphonique personnalisé et le recours à l'Inforoute notariale pour la diffusion de capsules vidéo sur le sujet. Quelques dossiers ont particulièrement retenu l'attention de l'Ordre dans le secteur immobilier.

## Centres de traitement et exercice illégal

La Chambre des notaires du Québec et le Barreau du Québec ont introduit un recours à l'encontre de plusieurs assureurs de titres afin de faire constater le caractère illégal de pratiques ayant trait à la constitution d'hypothèques immobilières et d'actes de radiation au Registre foncier et d'obtenir une injonction pour faire cesser ces agissements illégaux qui vont à l'encontre de la protection du public.

Depuis plusieurs années, certains assureurs de titres faisant affaires au Québec ont décidé de ne plus limiter leurs activités à l'assurance de titres proprement dite, en prenant le contrôle de tout le processus pour la constitution d'hypothèques immobilières offertes par les principales institutions financières faisant affaires au Québec, à l'exception des caisses membres de la Fédération des caisses populaires Desjardins du Québec.

À la suite d'une analyse exhaustive de ce processus élaboré par certains assureurs de titres, la Chambre et le Barreau en sont venus à la conclusion que ces pratiques constituent de l'exercice illégal de la profession de notaire et d'avocat et vont à l'encontre de la protection du public.

Les sociétés visées par ce recours sont : La Compagnie d'assurances FCT Ltée, la Compagnie d'assurances titres First American, la Compagnie de titres First Canadian Ltée, la Compagnie d'assurance des titres de Chicago, et la Compagnie FNF Canada.

De plus, en raison des conséquences de ces pratiques sur la protection du public, l'Office des professions du Québec, le ministre de la Justice, le

ministre des Ressources naturelles et de la Faune, l'Autorité des marchés financiers, l'Officier de la publicité foncière et l'Ordre des arpenteurs-géomètres sont mis en cause dans cette procédure.

## Copropriété

En 2009, le ministre de la Justice du Québec s'est associé à la Chambre des notaires afin de mettre sur pied un groupe de travail sur la copropriété. Composé de représentants de la Chambre, du Barreau du Québec, de la Ville de Montréal, du ministre de la Justice, de la Société d'habitation du Québec et d'experts – notaires et avocats – en copropriété, le mandat de ce comité visait à cerner les besoins d'information des propriétaires et des administrateurs de copropriétés et à définir les moyens adéquats permettant de les combler. Le groupe avait également comme mandat juridique d'améliorer les dispositions du *Code civil du Québec* relatives à la copropriété et de suggérer les modifications appropriées. Le rapport final a été remis en mars 2011 au ministre de la Justice. Au moment d'écrire ces lignes, l'autorisation du ministre de la Justice visant la publication du rapport était toujours attendue. Nous sommes confiants que le ministre donnera suite aux recommandations du groupe de travail ce qui devrait rapidement déboucher sur d'importantes modifications législatives.

## Plate-forme LLC

En octobre 2010, la Chambre des notaires demandait aux notaires de ne plus utiliser la plate-forme LLC mise en marché par La Compagnie d'assurances FCT Ltée, n'ayant d'aucune façon été consultée à l'occasion de son développement. Si utilisée par les notaires, cette plate-forme contrevient à leurs obligations en matière de protection du secret professionnel et à la non-transmission à des tiers d'informations à caractère privé. Les négociations avec les propriétaires de cette plate-forme se poursuivent afin de trouver une solution aux problèmes soulevés par l'Ordre.

## Registre foncier

En début de l'année 2010, le gouvernement du Québec a approuvé un projet d'investissement majeur pour le remplacement du parc informatique des bureaux de la publicité foncière.

Parallèlement à cette implantation d'un nouveau système informatique, le ministre des Ressources naturelles et de la Faune a voulu répondre à des demandes des utilisateurs formulées depuis de nombreuses années. Au cours de l'exercice, les représentants de la Chambre ont participé à plusieurs rencontres de travail. Pour l'instant, les participants se sont engagés à ne pas divulguer la teneur des discussions.

## LÉGISLATION

### Loi sur les mines

En mai 2010, l'Ordre déposait un mémoire auprès de la Commission de l'agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles qui se penche sur la réforme de la *Loi sur les mines*. Dans ce mémoire, la Chambre attire l'attention du législateur sur quelques conséquences de l'activité minière sur la vie quotidienne du citoyen : non-respect de sa propriété qui sera « envahie » par l'équipement lourd de l'entreprise minière qui estime plus économique de forer dans le jardin du citoyen plutôt que quelques centaines de mètres plus loin; pollution causée par la nature du minerai – qu'on songe ici à l'uranium qui contamine les sous-sol, un vice caché pernicieux lors de la revente des propriétés.

### « Mourir dans la dignité »

Dans le cadre d'un mémoire qu'elle présentait en février 2011 à la Commission spéciale sur « le droit de mourir dans la dignité » de l'Assemblée nationale du Québec, la Chambre des notaires du Québec a invité l'État à reconnaître juridiquement le libre choix d'un individu face au suicide assisté.

À notre avis, cette reconnaissance juridique du libre choix d'un individu s'inscrit dans l'esprit que le législateur a retenu lors de la réforme du *Code civil du Québec* en 1980. En effet, au fil des années, le législateur a pris acte de l'opinion citoyenne largement majoritaire en reconnaissant le droit à l'intégrité de la personne et, en corollaire, l'entier pouvoir de l'individu d'écarter toute intervention, soin et examen entourant sa santé et son bien-être.

Si la Chambre des notaires plaide pour la reconnaissance juridique du libre choix d'un individu face à l'euthanasie, elle propose toutefois au gouvernement de nouveaux instruments notariés qui encadreront de façon rigoureuse l'expression du consentement du patient désireux de mettre fin à ses jours dans la dignité.

### Patrimoine culturel

En février 2011, l'Ordre présentait également à la Commission de la culture et de l'éducation, ses commentaires concernant le projet de loi n° 82 *Loi sur le patrimoine culturel*, qui fait suite à la consultation publique sur le Livre vert. L'objectif des travaux parlementaires mentionnés était de moderniser et d'enrichir la loi afin de tenir compte de l'évolution de la notion de patrimoine culturel. La Chambre a demandé au ministre d'exclure du droit de péremption les unités ou appartements de copropriété (condos) situés dans les aires de protection, et ce, afin d'éviter les délais causés par l'avis obligatoire qui doit être transmis au ministre pour lui permettre d'exercer ou non son droit de péremption, ce qui a pour effet de retarder inutilement la conclusion des ventes.

## COMMUNICATIONS

En septembre 2010, la Chambre des notaires du Québec lançait une nouvelle offensive publicitaire à la télévision avec son porte-parole Pierre Légaré. Les messages visaient à augmenter la notoriété du service d'information juridique de première ligne, le 1-800-NOTAIRE. Diffusée exclusivement sur les ondes de Radio-Canada, à l'émission *Tout le monde en parle*, la campagne a rejoint plus de 1,5 millions de téléspectateurs par semaine et a eu comme impact de doubler le nombre d'appels quotidiens au 1-800-NOTAIRE.

Cette dernière campagne de l'Ordre a d'ailleurs été récompensée par les artisans de l'industrie des communications et de la publicité qui lui ont décerné le premier prix du concours PRIX MEDIA, dans la catégorie stratégie télévision. Voilà une belle réussite qui rejaillit sur l'ensemble de notre profession.

Par ailleurs, en janvier 2011, la Chambre des notaires du Québec a encarté la 4<sup>e</sup> édition du magazine *Votre patrimoine* dans tous les quotidiens québécois, y compris le quotidien anglophone *The Gazette*. Les notaires ont également été invités à se procurer ce document d'information qui met l'accent sur le rôle de conseiller juridique du notaire. Ainsi, plus de 1,5 millions d'exemplaires ont été distribués.

Autre initiative de communication mise de l'avant au cours du dernier exercice financier, *Le blogue du président*, un forum Web interactif où les notaires peuvent s'exprimer et réagir aux prises de position et aux activités de l'Ordre.

## CENTRE DE DOCUMENTATION ET INFOROUTE

Le dernier exercice financier aura vu la concrétisation d'une promesse faite aux notaires lors de la dernière campagne électorale à la présidence de notre ordre professionnel : l'accès gratuit pour tous les notaires au Centre de documentation de la Chambre et à l'Inforoute notariale. Je suis évidemment très fier de cette réalisation dont l'ensemble des membres bénéficie et qui a généré une augmentation significative des demandes de recherche présentées au Centre de documentation. Notez par ailleurs que le Centre de documentation subira dans les prochains mois une restructuration majeure pour un service en ligne de premier ordre.

Quant à l'Inforoute notariale, outre le fait qu'elle soit maintenant accessible à tous les notaires, elle a été considérablement remodelée afin de

>>> Suite à la page suivante

## RAPPORT ANNUEL 2010-2011

tenir compte des commentaires et des attentes des utilisateurs. En fait, cette nouvelle Inforoute deviendra au cours des prochaines années un véritable portail, un réseau d'information et de communication où il sera notamment possible de transiger en ligne avec l'Ordre.

### NOUVEAUX PROGRAMMES DE RECONNAISSANCE

Au cours de l'exercice 2010-2011, l'Ordre a lancé trois nouveaux programmes de reconnaissance visant à renforcer le sentiment d'appartenance et d'identification des notaires à la profession notariale.

Un premier programme vise à souligner les 25 ans de pratique d'un notaire. Quelque 1 200 notaires ont ainsi reçu un certificat de la présidence soulignant l'atteinte de cette étape importante dans la vie d'un professionnel. Quant au second programme, il vise à souligner les 35 ans de pratique d'un notaire et ce, dans le cadre d'une activité régionale animée par le représentant du district. Quelque 500 membres étaient éligibles à ce programme qui a été fort apprécié par les notaires présents aux rencontres régionales. Enfin, le troisième programme est la création de la Médaille d'honneur de la Chambre des notaires du Québec qui souligne la contribution exceptionnelle d'un notaire dans un domaine particulier et dont l'honneur a rejailli sur l'ensemble de la profession. C'est dans le cadre des Cours de perfectionnement de l'automne 2010 que cette distinction a été remise pour la première fois à 10 notaires.

### COMITÉ SUR LE CURATEUR PUBLIC

Le Comité de travail sur la réforme du Curateur public a été formé au printemps 2009. Le Comité a

pour but de travailler avec le Curateur public dans le cadre d'un projet de réforme des dispositifs de protection des personnes vulnérables. Ainsi, les travaux du Comité se sont poursuivis au cours du dernier exercice et un projet de réforme devrait être déposé au mois de juin 2011 auprès du législateur et fournira aux notaires, espérons-le, des occasions de services professionnels intéressantes.

### RÉFORME DE LA FORMATION NOTARIALE

En mai 2010, le groupe de travail sur l'actualisation de la formation préadmission à l'exercice de la profession de notaire a déposé auprès du Conseil d'administration de l'Ordre un rapport d'étape présentant la vision commune de la Chambre et des universités Laval, de Montréal, d'Ottawa et de Sherbrooke. La recommandation principale de ce rapport consiste à créer un microprogramme, sorte de laboratoire d'études pratiques s'étendant sur huit semaines. Ce projet ayant été approuvé par les élus, il fait maintenant l'objet d'une analyse par l'Office des professions du Québec et devrait continuer à cheminer dans les instances appropriées avant sa concrétisation.

### AVENIR DES SERVICES JURIDIQUES AU CANADA

Autre fait saillant du dernier exercice : la mise sur pied d'un groupe de travail sur l'avenir de la profession afin que le notariat puisse tirer son épingle du jeu dans le remue-ménage causé par l'évolution fulgurante des technologies de l'information et l'entrée sur le marché de nouveaux produits de service en droit et de nouveaux professionnels offrant leurs services à partir de pays émergents.

En effet, comme bien d'autres professionnels, il faudra nous adapter et abandonner certaines façons de faire et certains services présentant peu de valeur ajoutée au profit de produits et de services répondant mieux aux besoins actuels et nouveaux de nos concitoyens.

Les trois prochaines années seront déterminantes et il nous appartient de tout mettre en œuvre pour saisir toutes les occasions qui se présenteront. Il nous faudra surtout les détecter et se les approprier avant la concurrence.

En novembre dernier, le Conseil d'administration a approuvé à l'unanimité le rapport du Groupe de travail provisoire sur l'avenir des services juridiques. Ce rapport jette les bases d'un vaste chantier de réflexions, de recommandations et d'actions qui s'amorce et qui devrait trouver son aboutissement à la fin du prochain exercice. Toutefois, 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.

### Autres dossiers

Au cours du dernier exercice financier, la Chambre des notaires du Québec s'est penchée sur de nombreux autres dossiers. Soulignons notamment :

- > la nouvelle *Loi sur les sociétés par actions*;
- > la révision des dispositions législatives en matière de règlement des successions;
- > l'avant-projet de loi en matière d'adoption et d'autorité parentale;
- > le secret professionnel;
- > l'hébergement et la sauvegarde en ligne des données informatiques détenues par les notaires;
- > la réforme du *Code de procédure civile*;

- > l'analyse du *Code des professions* afin de permettre le vote électronique;
- > la révision du *Code d'éthique et de déontologie* de la CNQ et de ses organismes affiliés;
- > la révision du règlement sur le greffe notarial;
- > la révision du règlement sur la formation continue obligatoire.

### Activités de représentation

Au cours de l'exercice 2010-2011, la Chambre des notaires du Québec a poursuivi son implication auprès de ses partenaires tant sur la scène provinciale et nationale qu'internationale. Sur la scène québécoise et nationale, l'Ordre a participé aux différentes consultations menées par les ministères produisant avis et mémoires sur diverses initiatives du gouvernement. De plus, les relations avec la Fédération des ordres professionnels de juristes du Canada, l'Office des professions, le Conseil interprofessionnel du Québec, les autres ordres professionnels – particulièrement le Barreau du Québec – et Éducaloi se sont maintenues sous le signe d'une excellente collaboration.

### REMERCIEMENTS

Je termine ce survol des activités en remerciant bien sincèrement tous les membres du Conseil d'administration et des divers comités et groupes de travail, le directeur général, le personnel de la Chambre des notaires et plus particulièrement mes collègues du Comité exécutif pour leur appui et leur collaboration de tous les instants. Enfin, je tiens à remercier ma fidèle et inestimable collaboratrice, Sylvie Senneville, pour son apport à la gestion des dossiers de la présidence. ●

# Rapport du directeur général

C'est avec plaisir que je vous présente un bilan des principales activités de notre organisation pour l'exercice financier 2010-2011.

### PROTECTION DU PUBLIC

L'équipe de la Direction de la protection du public en était à la dernière année de la mise en œuvre de son plan stratégique triennal adopté en 2008. Ainsi, tous les professionnels de la Direction ont bénéficié notamment d'une formation adaptée aux réalités interculturelles et intergénérationnelles. Une autre formation portant sur le Registre des droits personnels et réels mobiliers (RDPRM) a également été offerte

au personnel professionnel; au bureau du syndic, une formation a été offerte sur la vulgarisation des termes juridiques.

Au cours du dernier exercice, trois employés ont quitté l'organisation après plusieurs années de service. Il s'agit de Daniel Gervais, notaire, directeur général adjoint, de Jocelyne Pellerin, notaire, inspecteur, et de Michel Villeneuve, notaire, syndic adjoint.

En matière d'indemnisation, le total des réclamations versées a été inférieur à celui de l'exercice précédent. En effet, 73 réclamations ont été déposées au cours de l'exercice 2010-2011 pour un total de 4,25 millions de dollars comparativement à 113 dossiers totalisant 9,2 millions de dollars en 2009-2010. Cette baisse est liée à la diminution du nombre de réclamations relatives à des dossiers immobiliers.



par Christian Tremblay,  
directeur général

Pour ce qui est des demandes de révision, il faut noter une légère augmentation avec 77 demandes en 2010-2011. Quant aux demandes de

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

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

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

**MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORDRE :**  
**Abitibi** - M<sup>e</sup> André Gilbert  
**Bas St-Laurent-Gaspésie** - M<sup>e</sup> Serge Bernier  
**Beauce** - M<sup>e</sup> Martin Houle  
**Beauharnois-Iberville** - M<sup>e</sup> Gilles Marois  
**Bedford-St-Hyacinthe** - M<sup>e</sup> Catherine Allen-Dénomé  
**Hull** - M<sup>e</sup> Anne Philippe  
**Joliette** - M<sup>e</sup> Louise Archambault  
**Laval** - M<sup>e</sup> Louis-Martin Beaumont  
**Longueuil** - M<sup>e</sup> François Bibeau

**Montréal** - M<sup>e</sup> Francine Pager, M<sup>e</sup> Denise Courtemanche  
 M<sup>e</sup> Maurice Piette et M<sup>e</sup> Michel Turcot  
**Québec** - M<sup>e</sup> Charlaïne Bouchard, M<sup>e</sup> Nancy Chamberland  
**Richelieu-Drummond** - M<sup>e</sup> Stéphane Denis Lacombe  
**Saguenay-Lac-Saint-Jean-Côte-Nord** - M<sup>e</sup> Josée Noël  
**Saint-François** - M<sup>e</sup> Maurice Paré  
**Terrebonne** - M<sup>e</sup> François Lefebvre  
**Trois-Rivières** - M<sup>e</sup> Renée Leboeuf  
**ADMINISTRATEURS EXTERNES** - M. Jean-Paul Morin,  
 M. Daniel Pinard, M<sup>me</sup> Lise Casgrain, M<sup>me</sup> Micheline L. Ulrich

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

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

ISSN : 1193-3763

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

## RAPPORT ANNUEL 2010-2011

conciliation des comptes d'honoraires, elles ont été stables à 140.

Le Conseil de discipline a entendu 50 plaintes provenant du bureau du syndic et deux plaintes privées. Notons que pendant l'exercice, 93 % des décisions ont été rendues en moins de 90 jours. Enfin, l'Ordre a tenu une journée complète de formation sur le processus disciplinaire à laquelle ont participé la très grande majorité des membres du Conseil de discipline.

### Syndic

Le bureau du syndic a ouvert 795 dossiers d'enquête au cours de l'exercice, ce qui représente une hausse de 30 % par rapport à l'exercice précédent. Préoccupé de maintenir la diligence désirée dans le traitement des requêtes, l'Ordre n'a donc pas hésité à embaucher un syndic adjoint additionnel pour répondre à la demande. Par ailleurs, 147 dossiers d'enquête provenaient du Comité d'inspection professionnelle, soit le double de l'exercice précédent.

### Inspection professionnelle

L'exercice 2010-2011 a été marqué par l'arrivée de deux nouveaux inspecteurs afin de préparer la relève et d'accroître l'efficacité de la Direction de l'inspection professionnelle. Cet ajout de personnel permettra de répondre aux enjeux émergents et à de nouveaux modes de fonctionnement.

Le dernier exercice a été très révélateur quant aux difficultés éprouvées par les jeunes notaires dans leurs premières années de pratique. Il apparaît significatif que parmi les 233 notaires ayant moins de cinq années de pratique et qui ont été inspectés au cours du dernier exercice, 82 aient fait l'objet d'une décision formelle du Comité d'inspection professionnelle. De ce nombre, 36 ont été référés au bureau du syndic.

Cette problématique a d'ailleurs été au centre des préoccupations de l'Ordre dans le cadre de l'identification des priorités pour les années à venir. De façon concrète et à très court terme, la Direction de l'inspection professionnelle a mis au point, en février 2011, un processus (inspection d'accompagnement professionnel) qui vise à rencontrer tous les jeunes dans la première année de leur pratique. Dans le cadre de ces rencontres, le jeune notaire a l'occasion d'échanger sur divers enjeux et préoccupations qui lui sont propres et surtout d'être rassuré par un inspecteur d'expérience et qui répond à ses interrogations.

### DÉVELOPPEMENT DE LA PROFESSION

La Direction du développement de la profession a également connu une année très occupée et s'est démarquée par la remise en question de ses façons de faire.

Autre année record en ce qui concerne le nombre de stagiaires et d'assermentés. Ainsi, soulignons l'arrivée de 214 stagiaires et de 190 nouveaux notaires. Afin de faire face à cette augmentation importante, la Direction a mis en place une plate-forme électronique d'échanges et d'accompagnement du candidat dans l'apprentissage des compétences spécifiques au notariat. Dans les prochains mois, cette plate-

forme devrait également intégrer les activités liées à l'inscription au Tableau de l'Ordre et à l'assermentation.

L'offre de formation de la CNQ est assurément l'une des plus diversifiées qu'il s'agisse des sujets abordés, des disponibilités en région ou encore en ce qui concerne les modes de diffusion. Ainsi, 1 765 notaires ont participé aux formations en région, 1 483 à la session des Cours de perfectionnement de l'automne et 814 aux sessions de Web diffusion.

### Centre d'expertise en droit immobilier (CEDI)

L'équipe réduite du CEDI a pleinement joué son rôle de soutien aux notaires et d'interlocuteur auprès des institutions financières. Parmi les dossiers traités par le CEDI au cours du dernier exercice, mentionnons la compensation, les prêts/ventes simultanés, la copropriété, les états de comptes et les refus de publication au Registre foncier.

Le CEDI a également été très impliqué dans le dossier de l'exercice illégal des centres de traitement, l'élaboration de solutions de transferts électroniques de fonds et la nouvelle plate-forme de traitement des radiations.

Par ailleurs, à la suite d'un sondage mené auprès de 1 180 notaires, la CNQ a pris un « virage vert » avec la *Revue du Notariat* en offrant aux notaires la possibilité de recevoir cette publication en version électronique réduisant ainsi les coûts de production. De la même manière, la « Documentation professionnelle », soit le répertoire complet des lois et règlements régissant la profession, est maintenant disponible en version électronique pour tous les membres et ce, sans frais.

Ce « virage vert » a également été effectué au sein de l'équipe de la formation continue puisque la totalité des inscriptions à nos différentes activités est maintenant effectuée en ligne.

### Centre de documentation

Les travaux de modernisation du Centre de documentation ont repris à la suite d'un rapport d'une firme spécialisée qui a été approuvé par le Conseil d'administration et dont les résultats devraient déboucher, au cours du prochain exercice, sur un centre à la fine pointe des tendances et de la technologie. De plus, grâce à notre nouvelle Inforoute, l'Ordre sera en mesure d'offrir à ses membres une solution pleinement intégrée.

### 1-800-NOTAIRE

Répondant à un besoin évident de la population, le service d'information juridique de première ligne, le 1-800-NOTAIRE, a connu une progression de 45 % du nombre d'appels quotidiens. Par ailleurs, un sondage réalisé auprès des usagers du service révèle que plus de 86 % d'entre eux sont satisfaits ou très satisfaits du service reçu. Il faut également retenir que plus du quart des appelants référés à des notaires passent à l'action et prennent rendez-vous avec l'un d'entre eux.

### SERVICES JURIDIQUES

Depuis 2005, l'Ordre poursuit des démarches visant à faire reconnaître l'inapplicabilité de certaines dispositions de la *Loi de l'impôt sur*

*le revenu* (L.I.R.) donnant lieu à des demandes péremptoires lorsqu'elles visent des documents et renseignements *prima facie* protégés par le secret professionnel. À la suite d'une décision rendue par la Cour supérieure et favorable à la position de la CNQ, l'Agence des douanes et du Revenu du Canada a demandé l'intervention de la Cour d'appel en octobre 2010.

En juin 2010, le Conseil d'administration a mis sur pied un comité de réglementation dont le mandat est de conseiller les administrateurs quant à la pertinence de modifier ou créer certains règlements. Par la même occasion, le Conseil d'administration a également créé un comité de législation dont le mandat est d'assurer une vigie exhaustive des législations fédérales et provinciales.

Deux ans après son entrée en vigueur, le *Règlement sur la formation continue obligatoire des notaires* a été revu en profondeur afin d'éliminer certains irritants et surtout de responsabiliser les notaires quant au maintien de leurs connaissances. Le projet est actuellement à l'étude à l'Office des professions.

### REGISTRES

Le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le Registre des testaments célébrait son 50<sup>e</sup> anniversaire. En effet, en 1961, la CNQ a été le premier notariat au monde à mettre sur pied un tel registre. Aujourd'hui, le Registre compte plus de 6,6 millions de testaments inscrits. Quant au Registre des consentements au don d'organes et de tissus, il célébrait cette année son 5<sup>e</sup> anniversaire. Ce registre compte maintenant plus de 600 000 inscriptions.

### SERVICES ADMINISTRATIFS

#### Ressources humaines

Les résultats d'un sondage organisationnel mené auprès des employés démontrent une nette amélioration alors que l'indice de satisfaction global atteint 77 % comparativement à 69 % lors d'un sondage réalisé en 2007. Par ailleurs, la Chambre a rempli ses obligations en matière d'équité salariale en publiant un avis officiel à cet effet, et ce, à l'intérieur des délais prévus par la loi.

#### Régime de retraite

Le régime de retraite a fait l'objet d'une évaluation actuarielle en décembre 2009. Cette évaluation a permis de constater que le régime était déficitaire de 2,4 millions de dollars sur une base de continuité et de 4,1 millions de dollars sur une base de solvabilité. Des discussions sont en cours avec les groupes de participants afin d'en arriver à une entente quant à l'augmentation de la cotisation.

#### Fidécimmis

Le solde moyen des comptes en fidécimmis a connu une hausse de 33 % par rapport à l'exercice précédent pour atteindre 1,4 milliards de dollars. Jumelée au renouvellement de l'entente sur les intérêts perçus avec le Mouvement Desjardins, cette situation a permis de générer des revenus de 13,4 millions de dollars, soit environ 4 millions de dollars de plus que prévu.

L'exercice 2010-2011 a également été marqué par une réflexion en profondeur visant à identifier des

outils de stabilisation des revenus de l'Ordre. La solution identifiée devrait être mise en œuvre au début de la nouvelle année financière.

### Revenus

L'Ordre a procédé au cours de l'exercice à une révision complète de sa politique de tarification de tous les produits et services offerts de même que sur les amendes, pénalités, frais administratifs et intérêts pour paiement en retard de tout solde dû.

### NOTARIUS

Notarius a maintenu ses efforts pour déployer la signature numérique au sein des autres ordres professionnels. Ainsi, au 31 mars 2011, le Centre de certification gérait plus de 6 600 certificats de signature numérique. La répartition des diverses clientèles se détaille comme suit :

- > 2 656 notaires
- > 2 523 ingénieurs
- > 271 évaluateurs agréés
- > 269 arpenteurs-géomètres
- > 653 autres professionnels

Au cours de l'exercice 2010-2011, les ordres professionnels suivants se sont ajoutés à la clientèle :

- > Ordre des architectes du Québec
- > Association of Professional Engineers, Geologists and Geophysicists of Alberta
- > Association of Professional Engineers and Geoscientists of Manitoba

En matière de conformité juridique, conjointement avec la CNQ, Notarius a poursuivi ses efforts visant à l'encadrement et au contrôle des fournisseurs de logiciels de gestion d'études et de sauvegarde. Ainsi, les notaires peuvent maintenant avoir accès à une brochette de fournisseurs capables d'assurer la sécurité et la confidentialité de leurs dossiers de gestion.

En collaboration avec la Direction de l'inspection professionnelle, Notarius a produit divers outils de communication visant à la sensibilisation des membres en matière de sécurité des technologies.

Enfin, l'équipe de Notarius a été très impliquée dans plusieurs autres dossiers, notamment la nouvelle Inforoute notariale, le renouvellement de l'inscription au Tableau de l'Ordre et le passage à l'électronique des travaux liés aux comités d'indemnisation et de révision.

### REMERCIEMENTS

Je termine en remerciant sincèrement mes collègues de l'équipe de direction, mon adjointe Jocelyne Couture ainsi que tous les employés de la Chambre des notaires pour leur apport et leur dévouement tout au long de cet exercice financier.

J'adresse également des remerciements au président Lambert, aux membres du Conseil d'administration et du Comité exécutif pour leur soutien et surtout pour la confiance dont ils font preuve à mon endroit de même qu'à l'égard des employés de l'Ordre. ●

**FORMATIONS SUR MESURE !!!****8 Notaires max.**

Sous la responsabilité de :

Me Julie Lebreux,  
Notaire, M.Fisc, pl.fin.

Nous offrons des formations privées ( 8 notaires max.), sur mesure, aux notaires voulant approfondir les sujets suivants :

Droit fiscal de base

Pour ceux qui souhaitent se remémorer la théorie du cours de droit fiscal du DDN et la mettre en pratique avec des situations concrètes.

Rédaction fiducie testamentaire ( niveau 1)

Pour ceux qui veulent comprendre, clause par clause, les formulaires concernant le testament fiduciaire du Répertoire de Droit.

Rédaction fiducie testamentaire (niveau 2)

Pour ceux qui veulent rédiger des testaments fiduciaires appropriés pour 5 situations familiales courantes.

Diverses fiducies entrevifs pour vos clients

Pour ceux qui veulent détecter des opportunités pour mettre en place une fiducie tout en comprenant les aspects légal et fiscal spécifiques à chacune des fiducies ( Fiducie familiale corporative, fiducie de protection d'actifs, fiducie immobilière, fiducie d'éducation et fiducie exclusive au conjoint).

Une journée de formation privée consacrée entièrement à la maîtrise des divers sujets.

**Contactez-nous !**

450-777-3910

1-800-411-0466

jlebreux@notarius.net

**RAPPORT ANNUEL 2010-2011****Résultats financiers****Exercice financier terminé le 31 mars 2011**

	PRÉVISION BUDGÉTAIRE 2010-2011	RÉSULTAT RÉEL 2010-2011	RÉSULTAT RÉEL 2009-2010
<b>PRODUITS</b>			
Intérêts comptes en fidéicomis	9 500 000 \$	13 428 254 \$	11 711 711 \$
Registres des testaments et mandats	3 615 675 \$	3 677 113 \$	3 692 695 \$
Intérêts et dividendes sur placements	3 240 000 \$	2 681 813 \$	2 841 001 \$
Gains ou (pertes) sur placements	0 \$	650 554 \$	(2 382 811 \$)
Cotisations	2 828 750 \$	2 754 163 \$	2 323 800 \$
Formation et inscriptions	856 300 \$	923 224 \$	951 180 \$
Publications	217 000 \$	196 657 \$	249 299 \$
Congrès 2009	0 \$	0 \$	319 475 \$
Autres	482 705 \$	567 100 \$	924 866 \$
	<b>20 740 430 \$</b>	<b>24 878 878 \$</b>	<b>20 631 216 \$</b>
<b>CHARGES</b>			
<b>Fonds général</b>			
Inspection professionnelle	1 319 327 \$	1 272 814 \$	1 100 269 \$
Syndic	2 083 316 \$	2 187 487 \$	1 813 711 \$
Discipline, conciliation et révision	1 054 715 \$	906 206 \$	867 194 \$
Registres des testaments et mandats	2 511 604 \$	2 410 584 \$	2 205 222 \$
Communications	2 001 069 \$	2 547 719 \$	2 117 100 \$
Congrès 2009	0 \$	0 \$	286 654 \$
Développement de la profession	5 488 538 \$	5 065 100 \$	4 765 565 \$
1 800 NOTAIRE	1 137 377 \$	1 076 493 \$	998 695 \$
Services juridiques	1 815 502 \$	2 894 703 \$	1 921 528 \$
Secrétariat	1 332 843 \$	1 490 869 \$	1 230 681 \$
Affaires corporatives	1 254 626 \$	1 125 311 \$	1 117 171 \$
Administration (note)	554 625 \$	746 920 \$	542 358 \$
	<b>20 553 542 \$</b>	<b>21 724 206 \$</b>	<b>18 966 148 \$</b>
<b>Fonds d'indemnisation</b>			
Réclamations	1 000 000 \$	1 758 775 \$	254 641 \$
Autres	549 537 \$	559 828 \$	501 529 \$
	<b>1 549 537 \$</b>	<b>2 318 603 \$</b>	<b>756 170 \$</b>
<b>Fonds d'études notariales</b>			
Inspection comptabilité en fidéicomis	269 476 \$	249 529 \$	247 144 \$
Frais relatifs ententes en fidéicomis	158 000 \$	162 228 \$	182 355 \$
Gestion des placements	183 200 \$	299 080 \$	200 717 \$
Subventions	425 000 \$	438 105 \$	302 400 \$
Autres	459 809 \$	391 675 \$	460 253 \$
	<b>1 495 485 \$</b>	<b>1 540 617 \$</b>	<b>1 392 869 \$</b>
<b>Total des charges consolidées avant plans d'action</b>	<b>23 598 564 \$</b>	<b>25 583 426 \$</b>	<b>21 115 187 \$</b>
<b>Excédent (insuffisance) avant plans d'action</b>	<b>(2 858 134 \$)</b>	<b>(704 548 \$)</b>	<b>(483 971 \$)</b>
Plan d'action 2008-2011	960 000 \$	819 445 \$	731 614 \$
Plan immobilier	65 000 \$	85 498 \$	377 481 \$
Plan stratégique des technologies	1 744 748 \$	1 423 520 \$	1 031 297 \$
	<b>2 769 748 \$</b>	<b>2 328 463 \$</b>	<b>2 140 392 \$</b>
<b>Excédent (insuffisance) net consolidé</b>	<b>(5 627 882 \$)</b>	<b>(3 033 011 \$)</b>	<b>(2 624 363 \$)</b>

(note) : la plupart des frais administratifs ont été répartis aux différents secteurs d'activité.

**Rapport annuel 2010-2011**

Tous les notaires sont invités à se procurer le rapport annuel des activités de la Chambre des notaires du Québec, de ses directions et de ses comités pour l'exercice financier 2010-2011. Pour recevoir votre exemplaire, il vous suffit de remplir ce coupon réponse et de nous le retourner avant le 1<sup>er</sup> novembre 2011. Le rapport annuel de l'Ordre est également disponible en format électronique sur l'Inforoute notariale.

Nom : \_\_\_\_\_

Code de notaire : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_

Retourner à : Chambre des notaires du Québec – Direction des communications  
600-1801, avenue Mc Gill College, Montréal (Québec) H3A 0A7 ou par télécopieur au 514-879-1923

## PLANIFICATION FINANCIÈRE

# Fonds distincts

À l'instar des fonds communs de placement, les fonds distincts constituent des mises en commun d'épargnes investies par des gestionnaires professionnels dans différentes catégories d'actifs financiers. Là s'arrêtent cependant les similitudes entre ces deux différents types d'investissement.

### CARACTÉRISTIQUES

Les fonds distincts diffèrent des fonds communs de placement sur plusieurs aspects :

1. Les unités de fonds distincts sont détenues par un assureur qui les attribue à un contrat d'assurance appartenant à un titulaire déterminé, alors que les unités de fonds communs de placement sont détenues directement par l'investisseur.
2. Les revenus de placement, s'il y a lieu, sont déclarés annuellement comme dans le cas des fonds communs de placement. Cependant ils ne sont pas distribués aux investisseurs mais leur sont attribués, ce qui engendre une augmentation du prix de base rajusté plutôt qu'une augmentation du nombre d'unités et une diminution de leur valeur unitaire.
3. Les fonds distincts peuvent transférer aux titulaires de contrats les pertes en capital réalisées au cours d'une année, ce que ne peuvent faire les fonds communs de placement. Ces derniers doivent obligatoirement appliquer toute perte en capital réalisée à l'encontre d'un gain en capital et ne peuvent transférer aux porteurs de parts que des gains en capital.
4. Les fonds distincts qui sont des contrats d'assurance peuvent être insaisissables dans la mesure où ils font l'objet d'une désignation de bénéficiaires appropriée et que les fonds sont investis bien avant l'insolvabilité du rentier.
5. Les fonds distincts sont généralement assortis d'une garantie de capital en cas de décès et d'une garantie à l'échéance, alors qu'il n'est pas de la nature des fonds communs de placement d'offrir des garanties quant à la valeur future des investissements.

### GARANTIES

Voyons maintenant quelles sont les garanties usuelles qui peuvent être associées aux fonds distincts :

- > **Garantie au décès** : advenant le décès du dernier rentier avant la date d'échéance du contrat, l'assureur s'engage à rembourser au bénéficiaire ou, à défaut, au titulaire du contrat ou à ses ayants droits, la différence entre la valeur marchande des investissements au jour du décès et un pourcentage déterminé (typiquement 75 % ou 100 %) du montant investi, réduit de tout rachat. La base de calcul de la garantie au décès bénéficie généralement d'une revalorisation automatique aux trois ans, lorsque la valeur des investissements est supérieure à la base de calcul de la garantie au décès en vigueur immédiatement avant la date anniversaire du contrat.
- > **Garantie à échéance** : advenant qu'à la date d'échéance convenue (normalement dix ans), la valeur des unités de fonds distincts attribuées à la police soit inférieure au montant garanti (typiquement 75 % ou 100 % du montant investi déduction faite des rachats), l'assureur s'engage à rembourser au titulaire la différence pour porter la valeur marchande au montant de la garantie applicable. Un avis écrit expédié à l'assureur avant l'arrivée de l'échéance sera généralement requis si l'on souhaite se prévaloir de cette garantie. La base de calcul de la garantie à échéance peut faire l'objet de revalorisations automatiques ou sur demande. Les règles à cet égard peuvent varier considérablement selon l'assureur qui a procédé à l'émission du contrat.
- > **Garantie de retrait minimum** : cette dernière procure un revenu minimum garanti pour une période d'au moins vingt ans. Les options les plus populaires sont celles qui offrent une garantie de revenu minimum viager. Ces dernières procurent un revenu garanti tant que le rentier est vivant. Ce revenu est établi en fonction d'un pourcentage (généralement entre 4 % et 6 %) déterminé par l'âge du rentier au moment où débutent les versements périodiques. Ce pourcentage est appliqué à la base du retrait viager qui est essentiellement constituée du total des primes versées majoré des bonis et revalorisations automatiques, s'il y a lieu, et réduite de tout rachat excédentaire.

Les bonis s'établissent habituellement à 5 % de la base de boni et s'ajoutent à la base du retrait viager pour chacune des années pendant lesquelles il n'y a pas de retrait. La base de boni est généralement constituée du total des primes versées majoré des revalorisations automatiques et réduites des retraits.

Les revalorisations automatiques sont normalement effectuées tous les trois ans et permettent un rehaussement de la base du retrait viager lorsque, à la suite de conditions de marché favorables, la valeur marchande des investissements excède la base du retrait viager.

Enfin, on conclura à un rachat excédentaire lorsque le rachat excède le montant du revenu viager ou le montant minimum au titre d'un FERR, si ce dernier est plus élevé.

### FRAIS

Chacune des garanties offertes par les fonds distincts est associée à des frais qui peuvent varier selon l'étendue de la garantie et les catégories d'actifs visées par les fonds sous-jacents. Ces frais peuvent souvent représenter 5 à 30 points de base (0,05 % à 0,30 %) pour les options de garantie au décès ou de garantie à l'échéance et 25 à 85 points de base pour la garantie de retrait minimum. Ces frais s'ajoutent aux frais de gestion habituels des fonds communs de placement.

### TRAITEMENT FISCAL DES GARANTIES

À la disposition des contrats de fonds distincts non enregistrés le titulaire peut réaliser un gain ou une perte en capital, selon la différence entre le prix de base rajusté et la juste valeur marchande des investissements, laquelle peut comprendre à l'occasion des actifs provenant de la réalisation des garanties liées aux fonds distincts. Il en va ainsi en cas de décès du rentier. Le titulaire du contrat se verra alors imposer une disposition présumée des actifs détenus sous forme de fonds distincts.

### ÉLÉMENTS DE PLANIFICATION

Un soin particulier doit être accordé à la manière dont sera structuré le contrat de fonds distincts non enregistrés de manière à éviter des conséquences défavorables, surtout sur le plan fiscal.

Retenons tout d'abord que le contrat prendra fin lors du décès du rentier (ou du décès du dernier rentier dans le cas des rentiers conjoints). Les conséquences d'une fin de contrat peuvent être importantes puisqu'il en résulte une disposition sur le plan fiscal, laquelle peut entraîner la réalisation de gains imposables entre les mains du titulaire. Le décès du titulaire peut également avoir des conséquences fiscales non souhaitées parce qu'il entraîne la disposition présumée des droits du défunt dans le contrat de fonds distincts.

Il résulte de l'application de ces règles que les fonds distincts non enregistrés ne peuvent faire l'objet d'un transfert libre d'impôt au profit d'un conjoint, si ce dernier n'a pas été désigné corentier et titulaire subrogé. Ainsi, si l'on souhaite tirer profit des règles de roulement entre conjoints, on évitera d'établir la police avec un titulaire rentier unique dont le conjoint est désigné bénéficiaire. Pour éviter tout impact fiscal au décès d'un conjoint, la meilleure structure consiste à établir un contrat en propriété conjointe avec les conjoints comme corentiers et avec la désignation de chacun d'eux comme titulaire subrogé de l'autre.

Dans le cas des contrats de fonds distincts enregistrés, le rentier et le titulaire doivent être la même personne. De plus, pour que les prestations périodiques puissent se poursuivre après le décès du titulaire, le conjoint doit être désigné comme bénéficiaire unique.



par Denis Lapointe, notaire

### STRATÉGIE

Les fonds distincts peuvent devenir un outil de planification successorale particulièrement utile dans le cas des familles recomposées. En effet, ils permettent de répondre aux préoccupations de plusieurs membres de ces unions qui souhaitent avantager leur conjoint tout en s'assurant d'un transfert ultime à leurs descendants des actifs mis entre-temps à la disposition de leur conjoint. Ainsi, en désignant le conjoint comme rentier remplaçant d'un FERR ou FRV et en désignant ses enfants comme bénéficiaires irrévocables, on s'assure que les actifs du régime resteront à l'intérieur de sa famille immédiate après le décès de son conjoint.

### DÉONTOLOGIE

La distribution de fonds distincts par les conseillers en sécurité financière peut parfois être associée à certains enjeux déontologiques importants. En effet, comme il s'agit d'un produit conçu pour réduire l'impact de certains risques pouvant menacer particulièrement la situation financière de certains retraités (risque d'inflation, risque de volatilité du marché et de la séquence des rendements, risque de longévité), certains pourraient être tentés de mettre de l'avant ces attributs en passant sous silence les désavantages du produit. Comme le conseiller se doit de divulguer tous les renseignements pertinents à l'investisseur et d'éviter de lui transmettre des informations trompeuses ou incomplètes, on ne peut que lui suggérer de faire ressortir notamment les caractéristiques suivantes de ce produit :

- > **frais élevés** : l'investisseur doit bien réaliser que les frais associés aux fonds distincts sont plus élevés que ceux des fonds communs de placement. Il doit comprendre que les diverses garanties offertes ont un coût, lequel se répercute sur les frais et ultimement sur le rendement des actifs ;
- > **base de retrait et valeur marchande** : dans la tête de l'investisseur il peut être facile de confondre la base de retrait à partir de laquelle sont fixés les paiements minimums garantis et la valeur marchande du contrat qui lui sera remise s'il décide de mettre fin au contrat. Sur le plan successoral, la confusion de ces deux concepts peut engendrer d'amères déceptions au moment d'un décès ;
- > **placement à long terme** : le retrait prématuré des sommes investies peut faire perdre le bénéfice de certaines garanties et même dans certains cas, engendrer des frais de sortie importants.

La mécanique entourant les garanties associées aux fonds distincts est assez complexe. Or, plus un produit financier s'avère difficile à comprendre et à apprécier, plus la tâche d'information imposée aux conseillers et conseillères rémunérés pour distribuer le produit s'avère lourde, car ils ont la responsabilité de s'assurer que la clientèle concernée comprenne bien les tenants et aboutissants des placements proposés. ●

## PROTECTION DU PUBLIC

## Travail ardu mais honoraires perdus

par **Johanne Ayotte**, conciliateur des comptes et secrétaire du Comité d'arbitrage

Enfin arrivée cette période de vacances bien méritées pour les notaires œuvrant dans le domaine de l'immobilier, avec le sentiment du travail bien accompli. Mais qu'en est-il vraiment? Malheureusement, plusieurs d'entre eux devront justifier leur travail, d'abord à leurs clients, si leurs relevés d'honoraires ne sont pas suffisamment détaillés ou à leur ordre professionnel, même si, lors de la clôture d'une vente, les parties ont signé sans se plaindre de l'état des débours et ont consenti à ce que leur notaire perçoive ses honoraires à même les fonds détenus en fidéicommis

**Cas numéro 1**

Le client a signé l'état des débours. Il ne s'agit pas pour autant de l'estimation «préalable» prévue à l'article 51 du *Code de déontologie des notaires*, ni de l'acceptation de sa part du montant des honoraires facturés. En réalité, le client, surpris de se voir facturer des honoraires n'ose en discuter devant toutes les parties à la transaction. Il se sent pris au piège et se tait, ne voulant pas risquer de voir la transaction échouer.

**Cas numéro 2**

Le client n'a jamais discuté avec le notaire du montant de ses honoraires. En fait, l'article 51 du *Code de déontologie des notaires* oblige le notaire à prévenir le client du coût approximatif de ses services. S'il prévoit dépasser le coût approximatif fixé, le notaire doit en informer son client dans les meilleurs délais.

**Conciliation**

Advenant que le processus de conciliation des comptes d'honoraires ne permet pas au conciliateur d'arriver à une entente, le client aura un délai de trente jours suivant la réception du rapport de conciliation pour demander l'arbitrage du compte du notaire (lire le texte publié dans *l'Entracte* le 15 octobre 2010).

**Arbitrage**

Le notaire devra faire la preuve, entre autres, qu'il a fourni à son client une estimation de ses services, idéalement par écrit, sinon verbalement. De plus, si le notaire prévoit dépasser cette estimation, il doit en aviser son client et être en mesure de prouver que le client a approuvé cet excédent. Si cette preuve ne peut être faite, le compte d'honoraires du notaire sera systématiquement réduit.

Le conseil d'arbitrage portera une attention particulière aux articles suivants pour statuer sur le montant des honoraires dus à un notaire.

Articles 49 à 54 du *Code de déontologie des notaires* qui se lisent ainsi :

## Section VIII FIXATION ET PAIEMENT DES HONORAIRES

49. Le notaire doit exiger des honoraires justes et raisonnables qui sont justifiés par les circonstances et proportionnels aux services rendus et doit s'interdire toute compétition déloyale envers ses confrères à cet égard. Il doit notamment tenir compte des facteurs suivants pour la fixation de ses honoraires : 1° son expérience ou son expertise; 2° le temps

consacré à l'exécution du service professionnel; 3° la difficulté et l'importance du service; 4° la prestation de services inhabituels ou exigeant une compétence particulière ou une célérité exceptionnelle; 5° l'importance de la responsabilité assumée; 6° le résultat obtenu dans une affaire qui présentait des difficultés spéciales ou dont l'issue était incertaine.

50. Le notaire doit fournir à son client toutes les explications nécessaires à la compréhension de son relevé d'honoraires détaillé.
51. Le notaire doit prévenir le client du coût approximatif de ses services. Il doit éviter de fixer le montant de ses honoraires sans connaître tous les éléments nécessaires lui permettant de les établir. S'il prévoit dépasser le coût approximatif fixé, il doit en informer son client dans les meilleurs délais.
52. Le notaire ne peut exiger par anticipation le paiement de ses honoraires; il peut cependant exiger des avances sur ses honoraires et débours.
53. Le notaire ne peut percevoir d'intérêts sur les comptes en souffrance qu'après en avoir dûment avisé son client. Les intérêts ainsi exigés doivent être d'un taux raisonnable.
54. Le notaire ne peut, sans l'autorisation écrite de son client, prélever ses honoraires et débours à même les fonds de celui-ci, à quelque titre qu'il les détienne.

**DOSSIERS DE VENTE****Règles de base, autant pour le vendeur que pour l'acquéreur :**

Le notaire doit toujours garder en mémoire ce qui suit :

- > éviter de donner un prix lorsqu'il n'a pas toutes les informations requises;
- > aviser au préalable le client s'il prévoit consacrer plus de temps que prévu ou si une difficulté survient;
- > les honoraires doivent être justes et raisonnables;
- > utiliser un contrat de service, afin d'informer adéquatement le client sur la façon de calculer ses honoraires.

La promesse d'achat pourra prévoir laquelle des parties est responsable du paiement de certains frais. En l'absence d'avant-contrat, voici quelques précisions visant à déterminer lequel entre le vendeur ou l'acquéreur aura à assumer certains frais.

Les honoraires d'un acte de vente, payables par l'acquéreur, comprennent nécessairement ce qui suit :

- > l'examen des titres (la vérification de concordance du lot rénové, le cas échéant, y serait incluse);
- > l'examen du certificat de localisation;
- > l'examen des certificats de taxes;
- > la réception des fonds de l'acquéreur, l'émission du chèque pour le vendeur et la gestion du compte en fidéicommis;
- > l'ouverture, la tenue, la conservation du dossier ainsi que sa fermeture;
- > copie de l'acte de vente au vendeur (les promesses d'achat, en général, prévoient que l'acquéreur paiera les frais de copie pour toutes les parties);
- > la préparation des ajustements (frais à être divisés entre le vendeur et l'acquéreur).

**Honoraires du vendeur**

Depuis longtemps, les clients-vendeurs reconnaissent généralement qu'ils auront à payer le notaire pour la radiation de leur hypothèque. Cependant plusieurs seront surpris de la facture du notaire, le jour de la vente :

- > frais de quittance ou mainlevée (bien aviser le vendeur lorsqu'il y a plus d'une radiation à effectuer). Ces frais comprennent le chèque émis en faveur du créancier;
- > émission du chèque en faveur du courtier immobilier du vendeur; cependant, si une convention entre agents fait qu'un chèque devra être émis au courtier de l'acquéreur, alors ce dernier devra en assumer les coûts;
- > toutes les démarches effectuées par le notaire sont habituellement aux frais de celui qui devra payer le certificat de localisation, ainsi que le chèque émis pour en payer le coût;
- > le chèque représentant le produit de la vente étant déjà couvert dans les frais de l'acquéreur, tout autre chèque émis à la demande du vendeur sera à ses frais, notamment lorsqu'il y a pluralité de chèques entre les vendeurs;
- > émission de chèques pour payer des arrrages de taxes ou de frais de copropriété;
- > frais de gestion du compte en fidéicommis en regard des chèques émis ci-dessus;
- > la préparation des ajustements (frais à être divisés entre le vendeur et l'acquéreur);
- > dépôt du chèque du vendeur à son institution financière ou faire certifier un chèque, lorsque le vendeur en fait la demande;
- > la pluralité de rendez-vous sera à la charge de celui qui en bénéficie;
- > quant aux taxes : le vendeur doit fournir les certificats de taxes appropriés; si ces documents ne sont pas complets, qu'ils nécessitent des démarches additionnelles ou que le notaire le juge utile, les frais seront à la charge du vendeur. Cependant le temps requis pour les examiner fait partie des frais chargés à l'acquéreur;
- > la même règle que pour les taxes s'applique pour les frais de copropriété.

Au moment de la prise d'informations auprès du vendeur, pourquoi ne pas profiter de l'occasion pour faire parvenir à ce dernier un formulaire qu'il devra compléter, signer et vous retourner d'avance. Ce formulaire pourrait servir autant pour valider l'orthographe des nom et prénom, l'adresse de la résidence, l'état matrimonial, numéro de prêt et succursale de l'institution financière ou demander toute autre information pertinente que pour faire savoir au vendeur quels sont les documents requis par le notaire, notamment l'état certifié des taxes, contrat de mariage, certificat de divorce, etc. Ce formulaire comprendrait également une grille tarifaire informant le vendeur des frais et honoraires qu'il pourrait s'attendre à payer, suivant les particularités de son dossier.

Depuis les deux dernières années, sur 284 demandes de conciliation, 84 demandes concernaient les honoraires de vendeur, soit environ 30%. Sur ces demandes, aucun notaire n'avait fait signer un contrat de service ou une convention d'honoraires. ●



**LE PAN**

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

**CONSULTATIONS GRATUITES!**

**1 888 687-9197**  
**418 687-9197**

**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



**CYBERNOTES**

# Haut les masques!

Depuis quelque temps, les pays occidentaux jonglent avec la délicate question du voile islamique, notamment dans la recherche de règles encadrant le droit de pouvoir, en certaines circonstances comme celles entourant l'exercice du droit de vote, exiger son retrait. Récemment, lors des émeutes de Londres, les médias britanniques ont proposé de criminaliser le fait de porter un masque en public, certains émeutiers ayant usé de ce stratagème pour se soustraire aux conséquences de leurs actes. Pour ma part, et malgré ces tendances, je commence à penser que la seule façon de protéger notre vie privée à l'avenir pourrait justement être de choisir de porter un masque...



par Bertrand Salvat, notaire

À ce point-ci de ma chronique, je dois vous avertir : ce que vous lirez dans les prochaines lignes risque de vous déranger, particulièrement si votre vie privée vous tient à cœur. Personnellement ces nouvelles me dérangent, car nous parlons aujourd'hui de la reconnaissance faciale, qui représente à mon avis la fonction la plus inquiétante dont j'ai jamais eu l'occasion de vous parler en ces pages.

Le concept de reconnaissance faciale n'est pas nouveau. À la limite, les outils de création de portraits-robots utilisés par les forces de l'ordre se qualifient tout à fait comme en faisant partie. Ces outils comportent en effet des reproductions de toutes les caractéristiques faciales possibles, permettant de créer des visages types qui comportent les éléments faciaux distinctifs d'un suspect. Autrefois confinés à l'univers papier, ces systèmes ont depuis longtemps migré vers l'informatique pour créer des logiciels de création de portraits robots très puissants. Mais même ces systèmes semblent archaïques lorsque comparés aux récents développements en matière de reconnaissance faciale.

Les services de police de certaines villes disposent déjà de caméras leur permettant de surveiller en permanence l'activité en cours sur des rues plus problématiques. Au moyen de logiciels spéciaux, les policiers peuvent aussi maintenant numériser les photographies de certains suspects, permettant à un ordinateur de les aviser s'ils se pointent dans les images captées par les caméras. Cette possibilité déjà digne de *Big Brother*<sup>1</sup>, a au moins l'avantage d'être limitée à un usage policier et à des fins de sécurité publique. Son encadrement est donc moins problématique.

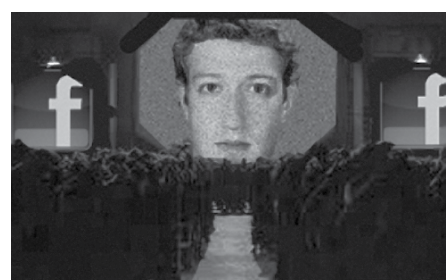
En gros, ces systèmes analysent les caractéristiques faciales d'un individu et leur appliquent certaines opérations et algorithmes mathématiques. Le résultat est une « signature » mathématique unique à chaque visage, qu'un logiciel pourra

utiliser par la suite pour reconnaître l'individu sur d'autres images qu'on lui présente, ou qu'il retrouve dans une banque de données.

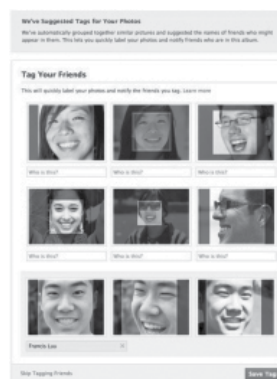
Le jour où nous pourrons entrer dans une boîte de recherche non pas du texte mais bien une image n'est peut-être pas, malheureusement, si lointain. Car cette technologie risque maintenant d'être disponible au grand public à la suite de son adoption par Facebook.

*Big Brother s'appellerait-il Mark?*

Pour ceux qui se demandaient quelle compagnie, entre Google et Facebook, était la plus aventureuse en matière de vie privée peuvent arrêter de se questionner car Google a annoncé qu'elle n'emprunterait pas la voie de la reconnaissance faciale, qu'elle considère comme inquiétante<sup>2</sup>. Mais il faut comprendre ici que Google a choisi de ne pas être la première à franchir cette limite, laissant à d'autres le soin de subir les foudres du public et des instances de protection de la vie privée.



Autrement dit, Google a décidé d'envoyer son rival Facebook au casse-pipe et attendra la fin de la tempête pour entrer dans la danse. Quant à Facebook, son fondateur Mark Zuckerberg a prouvé depuis longtemps que la vie privée était le dernier de ses soucis. La reconnaissance faciale a donc fait son entrée sur le plus grand réseau social au monde cet été, mais par la porte arrière comme d'habitude chez Facebook. Cette ouverture se présente donc par la fonction permettant aux usagers d'identifier des personnes sur les photos qu'elles ajoutent à leur profil.



Sous le prétexte de faciliter cette tâche présentée comme fastidieuse lorsque faite manuellement, Facebook propose maintenant la fonction « tag suggestion » qui, lors du téléchargement d'une photo, suggérera des profils d'usagers pour identifier les gens qui y apparaissent d'après l'analyse de leurs « signatures faciales ». Une fois la correspondance confirmée, la base de données pousse l'intrusion en intégrant la nouvelle photo à son dossier d'analyse faciale pour le raffiner. On pousse donc le cynisme jusqu'à mettre les millions d'abonnés du site à contribution pour constituer une base de données inquiétante sur eux. Ainsi, plus nos « amis » nous identifient, plus Facebook nous reconnaîtra facilement. Brrrr...

Évidemment, encore selon la « bonne » habitude de Facebook, ces fonctions s'appliquent par défaut à tous les comptes à moins que l'utilisateur décide de s'y soustraire. Mais en pareil cas, seule la fonction qui présente votre profil comme choix à un usager qui télécharge une photo contenant sur son profil est désactivée. Autrement dit, le logiciel de Facebook continuera quand même d'identifier toutes les personnes se trouvant sur les photos reçues, et d'accumuler ces informations... pour référence future.

*Cachez ce visage que je ne saurais voir...*  
Quand on pense que deux cents millions d'images s'ajoutent chaque jour à la masse documentaire

de Facebook évaluée déjà à près de cent milliards de photos, l'ampleur du problème et le potentiel d'abus nous apparaissent dans toute leur horreur<sup>4</sup>. Pour l'instant la seule parade possible serait, selon certains observateurs, de tenter de dérouter l'ordinateur de Facebook en y téléchargeant de nombreuses images d'objets au hasard et de les identifier comme étant nous. Mais parions que les programmeurs trouveront avant longtemps le moyen de les éliminer.

Maigre consolation, cette fonction n'est pas pour le moment disponible au Canada<sup>5</sup>. Serait-ce parce que nos lois sont plus sévères en matière de protection de la vie privée ou que Facebook a déjà été semoncé chez nous pour ses pratiques douteuses<sup>6</sup>? Chose certaine, même si Facebook rode son système ailleurs, le doigt est définitivement dans l'engrenage et nous y passerons d'ici longtemps... à moins que nos gouvernements ne s'en mêlent.

Je vous laisse là-dessus et je vais de ce pas m'acheter un masque. Ce sera Batman ou Darth Vader?

À la prochaine! ●

1 [http://fr.wikipedia.org/wiki/Big\\_Brother](http://fr.wikipedia.org/wiki/Big_Brother)  
 2 Google Won't Dabble in Facial Recognition Search System, [http://www.pcworld.com/article/228209/google\\_wont\\_dabble\\_in\\_facial\\_recognition\\_search\\_system.html](http://www.pcworld.com/article/228209/google_wont_dabble_in_facial_recognition_search_system.html)  
 3 Photo montage par B.Salvat  
 4 Why Facebook's Facial Recognition is Creepy, [http://www.pcworld.com/article/229742/why\\_facebooks\\_facial\\_recognition\\_is\\_creepy.html](http://www.pcworld.com/article/229742/why_facebooks_facial_recognition_is_creepy.html)  
 Facebook Facial Recognition: Its Quiet Rise and Dangerous Future, [http://www.pcworld.com/article/226228/facebook\\_facial\\_recognition\\_its\\_quiet\\_rise\\_and\\_dangerous\\_future.html](http://www.pcworld.com/article/226228/facebook_facial_recognition_its_quiet_rise_and_dangerous_future.html)  
 5 Facebook facial-recognition feature won't be available to Canadians, <http://www.theglobeandmail.com/news/national/facebook-facial-recognition-feature-wont-be-available-to-canadians/article2110892/>  
 6 Facebook breaches Canadian privacy law: commissioner, <http://www.cbc.ca/news/technology/story/2009/07/16/facebook-privacy-commissioner.html>

**Coffre-Forts CB-2000 Inc** Expertise-conseil en sécurité depuis 30 ans  
**DIRECTEMENT DU FABRICANT**  
 Le meilleur choix qualité-prix dans l'industrie

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

**URGENCE 24H**

ESTIMATION GRATUITE

514 257-5880  
 1-877-857-5880  
[www.cb2000.ca](http://www.cb2000.ca)  
 2405 Ville-Marie

**CLAUDE DION**  
 ÉVALUATIONS INC.

**Claude Dion É.A.**  
 Évaluateur Agréé  
[claudedionevaluations.com](mailto:claudedionevaluations.com)  
 T. 514.288.1202  
 F. 514.288.9306

**Claude Dion, Évaluations Inc.**  
 1212 St-Mathieu,  
 Montréal QC H3H 2H7  
[www.claudedionevaluations.com](http://www.claudedionevaluations.com)

## INFORMATION JURIDIQUE

# La Loi sur les sociétés par actions / La réforme de la Loi sur les compagnies



par Michel Perreault,  
notaire, LL.M.

Dans le cadre de l'examen des changements apportés par la *Loi sur les sociétés par actions* (LSA), entrée en vigueur le 14 février 2011, nous nous arrêtons cette fois à certaines règles qui concernent les administrateurs, le conseil d'administration et la tenue des réunions des administrateurs. Auparavant, voici quelques mots au sujet du registre des entreprises. Nous rappelons que les chiffres entre parenthèses réfèrent à un article de la LSA.

## L'AVENTURE DU REGISTRE DES ENTREPRISES

Nous sommes plusieurs à avoir subi les effets parfois dévastateurs de la mise en fonction de la nouvelle plate-forme informatique MIRE, qui remplace le CIDREQ, au registre des entreprises. Rappelons que cette nouvelle plate-forme a été installée notamment pour permettre le traitement informatique des documents déposés au registre des entreprises.

Un comité d'experts juristes, aussi associés à la pratique privée, a été mis en place depuis le mois de mai dernier pour faire des recommandations quant aux aspects juridiques à corriger et quant à la manière d'effectuer les corrections. Ce comité a également comme mandat de commenter les propositions soumises par les juristes du gouvernement qui travaillent en étroite collaboration avec le registraire.

Dès le début du mois de mars, une liste impressionnante de récriminations avait été adressée au registraire par plusieurs bureaux d'avocats et de notaires. Certains problèmes étaient névralgiques. Progressivement, la situation s'améliore. Des changements importants ont été recommandés par le comité d'experts et ont été apportés par l'équipe du registraire. Toutefois, certaines modifications, pourtant évidentes à première vue, impliquent des corrections à plusieurs niveaux lorsqu'elles sont transposées dans le contexte informatique.

Il faut donc faire preuve d'un peu de patience sans pour autant cesser d'insister auprès du registraire pour un règlement plus rapide des dossiers et sans cesser de suggérer des modifications qui peuvent rendre le système plus efficace.

## LES ADMINISTRATEURS

Il n'y a pas de révolution en ce qui concerne les règles applicables aux administrateurs. Toutefois, à l'occasion, des ajustements ont été apportés soit pour codifier une règle jurisprudentielle, soit pour préciser une règle généralement convenue en pratique.

### Certaines qualités d'un administrateur

Rappelons deux règles de base :

- l'administrateur doit être une personne physique (108); seule une convention unanime des actionnaires peut permettre à une personne morale d'exercer des pouvoirs de gestion en attribuant à un actionnaire corporatif de la société ou à un tiers, des pouvoirs habituellement exercés par un administrateur;
- la qualité d'actionnaire n'est pas nécessaire pour être administrateur (109).

### La durée

Le mandat d'un administrateur ne peut dépasser trois ans. La durée est établie dans le règlement intérieur. Si ce dernier est muet, le mandat de l'administrateur se termine à la clôture de l'assemblée annuelle qui suit sa désignation (110).

À moins de démission, le mandat des premiers administrateurs commence à la date de la constitution de la société et prend fin à la clôture de la première assemblée des actionnaires (107).

Autrement, le mandat des administrateurs élus commence au moment où il a accepté cette charge, expressément ou tacitement.

Si la durée de son mandat n'a pas été expressément déterminée, celui-ci prend fin à la clôture de la première assemblée annuelle des actionnaires qui suit son élection (110).

Dans tous les cas, l'administrateur demeure en fonction jusqu'à ce qu'il soit réélu ou remplacé, à moins qu'il ne démissionne (143).

### Les règles régissant l'administrateur

L'administrateur est considéré comme un mandataire de la société par l'application conjuguée de l'article 119 LSA et de l'article 321 C.c.Q. Il ne peut être libéré de ses obligations sauf par l'effet d'une convention unanime des actionnaires (120).

L'administrateur doit agir dans l'intérêt de la société et non seulement dans l'intérêt des actionnaires; il doit agir avec honnêteté et loyauté, avec prudence et diligence (119). Il est présumé agir avec prudence et diligence si, de bonne foi et de façon raisonnable, il appuie sa décision sur une information ou une opinion provenant d'une personne compétente en la matière, identifiée à l'article 121. Il s'agit d'une présomption simple qui peut être renversée.

### Le pouvoir d'un administrateur

À moins d'être administrateur unique, un administrateur seul ne peut engager la société. Il agit collectivement avec les autres administrateurs, par le conseil d'administration.

### La dénonciation d'intérêts

La LSA prévoit une série d'articles (122 à 133) que l'on désigne généralement comme étant les « règles de conflit d'intérêts ».

Le principe est le suivant : un administrateur ou un dirigeant doit dénoncer par écrit, à la première occasion, la nature et la valeur de tout intérêt que lui ou une personne qui lui est proche ou un groupement auquel il participe, a dans un contrat ou dans une opération auquel la société est partie. Sauf lors des circonstances prévues à l'article 127, l'administrateur ou le dirigeant ne peut prendre part au vote sur la résolution se prononçant sur le contrat ou l'opération visée. Une contravention à ces règles peut entraîner l'annulation du contrat, à la demande de la société ou d'un actionnaire.

## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

### Le rôle du conseil d'administration

Le conseil d'administration exerce tous les pouvoirs nécessaires pour gérer les activités et les affaires internes de la société ou en surveiller la gestion (112). Le terme « activités » fait référence à l'ensemble des activités exercées par une entreprise dans le cadre de ses opérations : la gestion, la production, la vente, la planification, etc. L'expression « affaires internes » a une définition bien précise prévue à l'article 2 LSA : « les relations, autres que d'entreprise, entre la société, les personnes morales du même groupe et leurs actionnaires, administrateurs et dirigeants ». La surveillance de la gestion réfère au contrôle que doit exercer le conseil d'administration sur les pouvoirs qu'il a pu déléguer aux dirigeants ou aux comités de la société.

### Les pouvoirs du conseil d'administration

Parmi les pouvoirs que peut exercer le conseil d'administration, rappelons que la loi lui permet de contracter des emprunts et de donner des garanties sur les biens de la société, sans autorisation des actionnaires, à moins que le règlement intérieur ou qu'une convention unanime des actionnaires ne lui retire ce pouvoir ou ne le restreigne (115). Il n'est plus nécessaire que ce pouvoir lui soit attribué dans les statuts ou dans un règlement. Toutefois, le pouvoir peut être restreint, modifié ou retiré aux termes d'une convention unanime des actionnaires ou dans le règlement intérieur.

Certains pouvoirs ne peuvent être délégués par le conseil d'administration. Ces pouvoirs sont énoncés à l'article 118.

Rappelons que ce n'est pas le conseil d'administration qui autorise la modification des statuts, la fusion ordinaire de sociétés ou la continuation d'une société sous le régime d'une loi d'une autre autorité législative que le Québec; ce sont les actionnaires (241, 279, 298).

Le conseil d'administration peut toutefois autoriser seul :

- > la correction des statuts lorsque les droits des actionnaires ou des créanciers ne sont pas visés (251);
- > la refonte des statuts (261);
- > l'annulation des statuts lorsque les droits des actionnaires ou des créanciers ne sont pas visés (265);
- > la fusion simplifiée de sociétés (281, 282);
- > la dissolution d'une société qui n'a ni bien, ni obligation, ni actionnaire (316).

### La disparition du conseil d'administration

Il est possible de ne pas constituer de conseil d'administration lorsque, par l'effet d'une convention unanime des actionnaires, tous les pouvoirs ont été retirés au conseil d'administration (216, 217).

## LES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### Les réunions par moyens technologiques

Les membres du conseil d'administration peuvent tenir des réunions par tous moyens leur permettant de communiquer entre eux immédiatement; chacun doit donc avoir l'opportunité de s'exprimer en temps réel. Pour ce faire, deux conditions :

- tous les membres du conseil d'administration doivent y consentir;
- le règlement intérieur ne doit pas l'interdire.

### La présomption d'acquiescement à une décision

La LSA apporte un changement important en ce qui concerne le sort des décisions qui sont prises en l'absence d'un administrateur. Avant l'entrée en vigueur de la LSA, l'administrateur qui était absent d'une réunion au cours de laquelle une décision avait été prise était présumé ne pas l'avoir approuvée (123.86 LCQ); cette présomption pouvait être inversée par une preuve contraire. Depuis, l'administrateur absent est **réputé** avoir acquiescé à toute décision prise lors de la tenue d'une réunion. La seule façon par laquelle il peut se soustraire aux effets de cette présomption est de faire valoir sa dissidence dans les sept jours suivants celui où il a eu connaissance de la décision.

### Réponse à une question soulevée par des notaires

### Par quelle loi sont maintenant régies les personnes morales constituées sous la partie III de la Loi sur les compagnies ?

Comme son nom l'indique, la *Loi sur les sociétés par actions* régit les sociétés par actions, ce que ne sont pas les personnes morales à but non lucratif constituées en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies*. Cette dernière est toujours en vigueur et continue de régir ces personnes morales. Il n'y a aucun changement à ce chapitre. Il faut savoir cependant qu'une importante réforme de la législation québécoise régissant les associations personnifiées est en préparation; un projet de loi est attendu en automne 2011. ●

## INFORMATION JURIDIQUE

# La société en commandite : un mode « inusité » de détention d'un complexe immobilier de plus de 150 logements (cooperative ownership)



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

**Dans Société en commandite Complexe d'habitation 67 c. Montréal (Ville de)<sup>1</sup>, la société en commandite est utilisée comme une alternative à la copropriété divise. En effet, la Société en commandite Complexe d'habitation 67 conteste l'évaluation foncière de son complexe immobilier au motif que la valeur inscrite au rôle ne correspond pas à la valeur réelle de l'unité d'évaluation. La question est donc de qualifier ce mode de détention, cette unité d'évaluation au sens de la Loi sur la fiscalité municipale<sup>2</sup>. Au titre de ses caractéristiques, l'unité d'évaluation appartient à un seul propriétaire, la Société en commandite, les commanditaires détiennent dans la société un certain nombre de parts correspondant au nombre de modules qui composent leur appartement. Ils n'ont aucun droit réel dans l'immeuble; ils n'ont qu'un droit personnel à l'occupation exclusive d'un appartement.**

## FAITS

La Société en commandite Complexe d'habitation 67 est propriétaire d'un complexe résidentiel connu sous le nom d'Habitat 67. Le complexe fut construit dans le cadre de l'exposition universelle de 1967 dont l'habitat constituait l'un des thèmes principaux. Le projet, développé par l'architecte Moshe Safdie, fut choisi en raison de l'originalité de la construction et des nouvelles techniques de préfabrication utilisées. À la fin de l'exposition, le complexe fut confié à la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) qui l'exploita comme une conciergerie traditionnelle. En 1986, la SCHL vend le complexe à un notaire, lequel le revend quelques jours plus tard à la Société en commandite Complexe d'habitation 67.

La Société en commandite est composée d'un commandité, Complexe de la Cité du Havre inc., et de commanditaires, les souscripteurs de parts de la Société. À cet effet, la Société en commandite a émis 354 parts, correspondant au nombre de modules que comporte le complexe. Selon le contrat de société, chaque certificat de part sociale est lié à un appartement. Les premiers commanditaires furent ainsi les locataires des baux conclus avec la SCHL et cédés, par la suite, à la Société. Les commanditaires ont souscrit à un nombre de parts égal au nombre de modules que comporte leur appartement. Dans les nouveaux baux liant l'appartement d'un commanditaire à son certificat de part sociale, le loyer est calculé sur la base du nombre de modules qui composent un appartement; l'objectif est que chaque commanditaire contribue à tous les frais découlant de l'exploitation de la société proportionnellement au nombre de parts qu'il détient par rapport aux 354 parts émises.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2005, la date de référence pertinente aux fins de l'évaluation foncière, les 354 parts émises correspondent à 147 appartements, dont 143 sont liés à des certificats de parts de commanditaires; les quatre autres appartements sont

loués par la Société à des locataires qui n'ont pas souscrit de parts et dont les baux sont régis par le C.c.Q. et la Loi sur la régie du logement<sup>3</sup>.

Le complexe est porté au rôle d'évaluation quadriennale 2007-2010 de la Ville de Montréal en une seule unité d'évaluation inscrite au nom de la Société en commandite, dont la valeur indiquée est de 43 000 000 \$. En avril 2007, le commandité dépose une demande de révision administrative auprès de la Ville parce que « la valeur inscrite au rôle ne correspond pas à la valeur réelle de l'unité d'évaluation à la date de référence ». Selon le commandité, la valeur réelle du complexe serait de 25 000 000 \$. Presqu'un an plus tard, le 30 janvier 2008, l'évaluateur municipal est d'avis qu'il n'y a aucune modification à proposer à la suite de la révision effectuée, d'où le recours devant le Tribunal administratif du Québec (T.A.Q.) pour contester la réponse de l'évaluateur municipal.

## PRÉTENTIONS DES PARTIES

La partie requérante reproche à l'expert de la Ville d'avoir assimilé chacun des 147 logements de l'unité d'évaluation à un condominium ou copropriété divise et d'évaluer chacun de ces logements comme un immeuble distinct. La Société requérante est en effet d'avis que, même s'ils sont détenteurs de parts dans la Société qui détient l'immeuble, les commanditaires sont propriétaires de leurs parts, mais locataires de leurs logements.

Quant à la Ville, d'un point de vue juridique, le procureur plaide qu'Habitat 67 est « un immeuble atypique » regroupant des unités résidentielles à usage privatif par l'achat de parts intimement liées à un bail en propriété. D'un point de vue fiscal, Habitat 67 est aussi un immeuble atypique regroupant des unités d'exploitation bénéficiant du traitement réservé aux résidences principales : « l'Agence du revenu du Canada reconnaît la détention des parts d'une société en commandite liées à un bail au même titre qu'une résidence principale »<sup>4</sup>. Par conséquent, le statut juridique particulier d'Habitat 67 ne laisse pas le choix : selon le T.A.Q., il conduit obligatoirement à l'inscription au rôle d'une seule unité d'évaluation : « en l'absence d'une déclaration de copropriété, il aurait été illégal de scinder le tout en 147 unités d'évaluation et de l'inscrire au nom de leurs occupants commanditaires. Cependant, dit-il, il ne faut pas occulter la réalité du marché. Habitat 67 n'est pas une conciergerie et ses unités résidentielles se transigent sur le marché immobilier »<sup>5</sup>.

## QUESTION DE DROIT

La question posée au Tribunal administratif concerne le mode de détention d'Habitat 67, qui ne constitue ni un immeuble locatif, ni une copropriété divise, ni une copropriété indivise. La Cour devra donc s'interroger sur la nature juridique de l'unité d'évaluation puisque la requérante, la Société en commandite Complexe d'habitation 67, conteste la valeur foncière du complexe pour le motif que la valeur

inscrite au rôle ne correspond pas à la valeur réelle de l'unité d'évaluation.

## ANALYSE DU TRIBUNAL

Le Tribunal précise tout d'abord que selon la désignation contenue au titre de propriété mis en preuve, l'unité d'évaluation comporte un seul terrain et un seul bâtiment de 157 unités de logement composées de 354 éléments modulaires. L'immeuble appartient à un seul propriétaire, la Société requérante. Les commanditaires étaient, à l'origine, les anciens locataires de la SCHL, lesquels ont acquis un nombre de parts correspondant au nombre de modules composant leur appartement et « leur donnant droit d'inclure ces modules dans une description d'unité exclusive lors de la transformation éventuelle de l'immeuble en copropriété divise. À ce jour, telle transformation n'a jamais été effectuée »<sup>6</sup>.

Chaque certificat de parts sociales donne ainsi droit à son détenteur, le commanditaire, à la jouissance exclusive de l'appartement. Le commanditaire ne paie donc aucun loyer, il est plutôt tenu de contribuer, en proportion du nombre de parts qu'il possède dans la société, à toutes les charges découlant de l'exploitation d'Habitat 67. Les commanditaires ne possèdent donc aucun droit réel dans l'immeuble. Ils n'ont que l'occupation exclusive d'un appartement lié à la part qu'ils détiennent dans la Société. Les commanditaires ne peuvent donc être assimilés ni à des copropriétaires indivis ni à des copropriétaires divis comme le prévoit l'article 1010 C.c.Q. Or, comme le mentionne le Tribunal, ce n'est que dans l'hypothèse d'une copropriété divise que la loi permet exceptionnellement le fractionnement d'un immeuble en plusieurs unités d'évaluation :

41. Si un immeuble a fait l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1052 du Code civil, chacune de ses parties faisant l'objet d'une propriété divise constitue une unité d'exploitation distincte portée au rôle au nom de son propriétaire. La quote-part d'un copropriétaire dans les parties communes de l'immeuble fait partie de l'unité d'évaluation constituée par sa partie exclusive de l'immeuble<sup>7</sup>.

Dans les autres cas, l'unité d'évaluation doit être constituée selon la règle générale prescrite au premier alinéa de l'article 34 :

34. Constitue une unité d'évaluation le plus grand ensemble possible d'immeubles qui rempli les conditions suivantes :

1. le terrain ou le groupe de terrains appartient à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires par indivis;
2. les terrains sont contigus ou le seraient s'ils n'étaient pas séparés par un cours d'eau, une voie de communication ou un réseau d'utilité publique;

3. si les immeubles sont utilisés, ils le sont à une même fin prédominante; et
4. les immeubles ne peuvent normalement et à court terme être cédés que globalement et non par parties, compte tenu de l'utilisation la plus probable qui peut en être faite.

L'article 34 de la Loi sur la fiscalité municipale permet de regrouper sous une seule inscription au rôle, tous les immeubles contigus appartenant à une même personne et utilisés à une même fin. Il en va ainsi du complexe d'habitation 67 qui appartient à un seul propriétaire et est utilisé comme complexe immobilier résidentiel.

Le Tribunal arrive donc à la conclusion que les parties se sont embourbées dans l'interprétation de cette disposition. L'imbrroglio proviendrait du fait que, « de façon unanime, tous les experts s'entendent pour dire qu'il est fort peu probable qu'Habitat 67 puisse faire l'objet d'une vente à court terme en raison de son mode de détention »<sup>8</sup>. Il s'agirait, selon la Cour, d'un faux problème, puisqu'en l'absence d'une déclaration de copropriété, Habitat 67 ne peut être cédée par parties. Par conséquent, puisque Habitat 67 ne peut être cédée que globalement, il faut en déterminer la valeur réelle dans ces circonstances.

Selon le T.A.Q., bien que peu commun, le mode de détention d'Habitat 67, un immeuble multi-résidentiel dont les occupants sont non seulement « locataires » mais aussi détenteurs d'une participation dans la Société propriétaire de l'immeuble, n'est pas unique en son genre. En effet, l'évaluateur de la Ville de Montréal est d'avis qu'au moins une vingtaine<sup>9</sup> d'autres immeubles de la métropole font l'objet d'un mode de détention similaire, le Cooperative Ownership, mieux connu aux États-Unis comme :

A form of ownership in which each owner of stock in a cooperative apartment building or housing corporation receives a proprietary lease on a specific apartment and is obligated to pay a monthly maintenance charge that represents the proportionate share of operating expenses and debt service on the underlying mortgage, which is paid by the corporation. The proportionate share is based on the proportion of the total stock owned<sup>10</sup>.

Le Tribunal explique le parcours historique de cet usage au Québec. Deux facteurs sont, selon la Cour, à l'origine de ce mode de détention. Tout d'abord, le T.A.Q. précise que ce n'est qu'en 1969 que le C.c.B.C. a été modifié pour autoriser la copropriété

>>> Suite à la page suivante

## INFORMATION JURIDIQUE

divise : «Auparavant, la formule d'achat d'une participation dans la société propriétaire a été imaginée pour permettre à des personnes de posséder un droit d'usage exclusif d'un appartement, un droit collectif à des espaces communs, tout en disposant du droit de vendre leur participation associée à ce droit d'usage d'un appartement et de jouir de l'augmentation de sa valeur, ou gain en capital, au moment de la vente»<sup>11</sup>. C'est donc ce qui explique pourquoi ce mode de détention a été privilégié à Montréal dans *Les Appartements Port-Royal*<sup>12</sup>. Par ailleurs, il faut se rappeler qu'un moratoire sur la conversion des immeubles locatifs en copropriété divise a été imposé, en 1975, sur l'ensemble du territoire québécois. Le moratoire a été levé en 1987, sauf pour l'agglomération de Montréal.

Ainsi, pour une société propriétaire d'un immeuble locatif, comme Habitat 67, la vente à ses locataires de parts sociales rattachées au droit à la jouissance exclusive de leur appartement et l'ajustement du loyer pour qu'il ne corresponde plus qu'à une quote-part des dépenses d'exploitation et de financement de l'immeuble constituent une alternative légale qui se rapproche de la copropriété divise. Toutefois, le parallèle s'arrête là. Le commanditaire n'a aucun droit réel dans l'appartement qu'il habite, ni dans quelque autre partie de l'immeuble; l'appartement ne peut non plus être hypothéqué pour financer l'achat des parts sociales auxquelles il est associé; et, pour paraphraser le T.A.Q. «il est uniquement probable, donc non certain, que l'appartement soit reconnu

comme résidence principale par les autorités fiscales»<sup>13</sup>. Le T.A.Q. mentionne d'ailleurs qu'il sait gré aux évaluateurs des deux parties de ne pas avoir cherché à estimer la valeur de l'immeuble en cause à l'aide du marché des condominiums.

Le T.A.Q. arrive donc à la conclusion qu'en raison de son mode inusité de détention, «il est fort peu probable qu'Habitat 67 puisse faire l'objet d'une vente globale à court terme»<sup>14</sup>. Toutefois, bien qu'Habitat 67 ne soit pas susceptible d'être vendue, la loi prévoit dans cette situation de simuler la vente et d'en établir la valeur marchande en considérant son état, son utilisation la plus probable, ainsi que les conditions du marché immobilier. En ce qui a trait à l'état de l'unité d'évaluation, la loi ne réfère pas seulement à la condition physique dans laquelle se trouve l'unité, mais également à sa situation juridique et économique (article 46 LFM). Ce qui amène le Tribunal à conclure que «le mode de détention d'Habitat 67 fait partie de sa situation juridique et rend invraisemblable sa reconversion en un immeuble locatif. Son utilisation actuelle constitue en conséquence son utilisation optimale.»<sup>15</sup>

### COMMENTAIRE SUR DE LA DÉCISION

Le Complexe d'Habitat 67 ne constitue ni un immeuble locatif, ni un immeuble en copropriété divise, ni une copropriété indivise. Il s'agit, en effet, d'un immeuble d'une rare originalité tant en ce qui a trait à sa tenure inusitée, pour reprendre le qualificatif du T.A.Q., que par son

architecture et sa localisation. Cette singularité conduit le Tribunal à la prudence : «les données tirées des transactions impliquant des parties de cette unité d'évaluation doivent être préférées à celles tirées de créneaux de marché différents.»<sup>16</sup> En d'autres termes, ce mode de détention d'un immeuble ne correspond à aucune catégorie connue. Il faut donc être extrêmement prudent dans la méthode d'évaluation à adopter.

Juridiquement, les appartements ne sont pas vendus sur le marché, ce sont seulement les parts sociales, associées aux appartements, qui sont transigées. Pour les fins de comparaison avec un immeuble locatif, les appartements sont occupés par des commanditaires qui détiennent exclusivement des parts dans la société; le loyer payé par les commanditaires correspond à une quote-part des frais d'exploitation et non pas au loyer marchand; à la fin du bail, le locataire quitte l'immeuble sans bénéficier de la plus-value de l'appartement loué, alors que la valeur des parts des commanditaires varie en fonction des fluctuations du marché immobilier; et, autre différence importante, les appartements de la Société ne sont pas offerts en location par la société en commandite, mais ce sont seulement les parts sociales qui sont mises en vente sur le marché immobilier de la même façon que s'il s'agissait de la vente d'un condominium.

D'un point de vue économique toutefois, comme les parts sociales sont rattachées à un appartement et que la Société n'a pas été constituée pour

l'exploitation d'une entreprise, il est raisonnable, selon le TAQ, «d'estimer que le prix de vente de celles-ci correspond à la valeur marchande de l'appartement auquel elles sont associées. Cette conclusion est d'autant plus justifiée que ces parts se transigent sur le marché immobilier et non sur le marché des valeurs mobilières»<sup>17</sup>. ●

- 1 *Société en commandite Complexe d'habitation 67 c. Montréal (Ville de)*, 2010 QCTAQ 03492.
- 2 *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., c. F-2.1.
- 3 *Loi sur la régie du logement*, L.R.Q., c. R-8.1.
- 4 *Société en commandite Complexe d'habitation 67 c. Montréal (Ville de)*, 2010 QCTAQ 03492, no 82.
- 5 *Société en commandite Complexe d'habitation 67 c. Montréal (Ville de)*, 2010 QCTAQ 03492, no 83.
- 6 *Société en commandite Complexe d'habitation 67 c. Montréal (Ville de)*, 2010 QCTAQ 03492, no 96.
- 7 *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., c. F-2.1.
- 8 *Société en commandite Complexe d'habitation 67 c. Montréal (Ville de)*, 2010 QCTAQ 03492, no 103.
- 9 *Les Appartements Port-Royal inc.*, (1975) R.J.E.F. 1152, 1154; *Debulquet c. Carignan*, J.E. 2004-1647 (C.Q.).
- 10 *Société en commandite Complexe d'habitation 67 c. Montréal (Ville de)*, 2010 QCTAQ 03492, no 107.
- 11 *Société en commandite Complexe d'habitation 67 c. Montréal (Ville de)*, 2010 QCTAQ 03492, no 109.
- 12 *Les Appartements Port-Royal inc.*, (1975) R.J.E.F. 1152, 1154.
- 13 *Société en commandite Complexe d'habitation 67 c. Montréal (Ville de)*, 2010 QCTAQ 03492, no 112.
- 14 *Société en commandite Complexe d'habitation 67 c. Montréal (Ville de)*, 2010 QCTAQ 03492, no 114.
- 15 *Société en commandite Complexe d'habitation 67 c. Montréal (Ville de)*, 2010 QCTAQ 03492, no 117.
- 16 *Société en commandite Complexe d'habitation 67 c. Montréal (Ville de)*, 2010 QCTAQ 03492, no 119.
- 17 *Société en commandite Complexe d'habitation 67 c. Montréal (Ville de)*, 2010 QCTAQ 03492, no 120.

## Conférences 2011 : droit des sociétés et des OSBL

Une journée, deux conférences, un événement à ne pas manquer

### EN AVANT-MIDI

#### Loi sur les sociétés par actions du Québec

Cette conférence portera sur le fonctionnement du nouveau registraire des entreprises, le capital-actions, la recherche de nom et la convention entre actionnaires.

**Horaire :** 9 h à 12 h

**Durée :** 3 heures

**Coût :** 259 \$ (295,07 \$ taxes incluses)

Petit-déjeuner style buffet inclus

*En voie de reconnaissance auprès de la  
Chambre des notaires du Québec*

### EN APRÈS-MIDI

#### Loi canadienne sur les organisations à but non lucratif

Cette conférence de deux heures permettra aux participants de connaître les faits saillants et multiples nouveautés de cette loi et de réviser les notions entourant les organismes de charité.

**Horaire :** 13 h 30 à 15 h 30

**Durée :** 2 heures

**Coût :** 179 \$ (203,93 \$ taxes incluses)

*En voie de reconnaissance auprès de la  
Chambre des notaires du Québec*

### SEPTEMBRE

26 Rivière-du-Loup  
27 Rimouski  
28 Bonaventure

### OCTOBRE

4 Laval  
13 Chicoutimi  
14 Québec  
18 Montréal  
26 Montréal

### NOVEMBRE

8 Sept-Îles  
15 Montréal  
18 Boucherville

**Participez aux deux conférences : 438 \$ par personne (499 \$ taxes incluses)**

**INSCRIVEZ-VOUS DÈS MAINTENANT : [www.marquedor.com](http://www.marquedor.com) • 514 393-9900**

**MARQUE D'OR**



THOMSON REUTERS

# Les fiducies réputées : conséquences en matière immobilière

par Marc Boudreault, notaire<sup>1</sup>, et Yves Prévost, notaire<sup>2</sup>

**Il existe plusieurs mécanismes qui permettent à un créancier de pouvoir obtenir le droit d'être payé sur les biens de son débiteur par préférence aux autres créanciers de ce dernier. La fiducie réputée constitue un de ces mécanismes.**

L'État utilise ce mécanisme de deux façons : premièrement, en assimilant certains biens à des biens détenus en fiducie lorsque des montants déduits, retenus ou perçus pour l'État ne lui ont pas été remis<sup>3</sup> et, deuxièmement, en prévoyant qu'une demande formelle de paiement adressée aux débiteurs d'un contribuable, équivaut à un transfert de propriété réputé fait en faveur de l'État en vue de garantir le paiement de la dette fiscale du contribuable. Lorsque de telles fiducies réputées existent, les biens affectés sont réputés ne plus faire partie du patrimoine du débiteur. Si les biens affectés font l'objet d'une réalisation, le produit de réalisation doit être versé à l'État jusqu'à concurrence de la créance garantie, et ce, par priorité à tout droit de garantie pouvant affecter ces biens, sous réserve des exceptions prévues par la loi ou par règlement. L'État cherche ainsi à obtenir une garantie ayant, en principe, préférence sur tout autre créancier, prioritaire, hypothécaire ou ordinaire de la personne dont les biens sont affectés par la fiducie réputée. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle ces fiducies réputées sont souvent qualifiées en pratique de « super priorités ». De telles garanties peuvent-elles, en matière immobilière, présenter certains risques? C'est ce que le présent texte vise à déterminer.

## 1. CONDITIONS D'EXISTENCE DES FIDUCIES RÉPUTÉES

On peut distinguer entre deux catégories de fiducies réputées, celles prévues pour les montants déduits, retenus ou perçus pour l'État et celles résultant d'une demande formelle de paiement adressée à une tierce personne, débitrice du contribuable. Ces fiducies réputées peuvent être créées en faveur de l'État fédéral ou québécois.

### 1.1 Montants déduits, retenus ou perçus pour l'État

Les fiducies réputées créées par les lois fédérales pour garantir les montants déduits, retenus ou perçus pour l'État couvrent essentiellement deux types de créances : les montants déduits ou retenus en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*<sup>4</sup>, de la *Loi sur l'assurance-emploi*<sup>5</sup> et de la *Loi sur le régime de pensions du Canada*<sup>6</sup> (retenues à la source) et les montants perçus en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise* en rapport avec la perception de la taxe sur les produits et services (TPS)<sup>7</sup>.

Pour les retenues à la source, les créances garanties sont les montants déduits ou retenus qui n'ont pas été remis au receveur général conformément aux exigences des différentes lois applicables. Pour la taxe sur les produits et services, la créance garantie est le montant des taxes perçues, déduction faite des montants que la personne chargée de les percevoir peut retirer des fonds qu'elle détient, soit le crédit de taxe sur les intrants qu'elle demande dans une déclaration produite conformément aux exigences de la loi pour sa période de déclaration et le montant qu'elle peut déduire dans le calcul de sa taxe nette pour sa période de déclaration<sup>8</sup>.

Il est à noter que la fiducie réputée n'existe que pour les montants déduits, retenus ou perçus. Si les retenues à la source n'ont pas été effectuées ou si les taxes n'ont pas été perçues, l'État ne bénéficie d'aucune fiducie réputée pour les montants qui auraient dû être retenus, déduits ou perçus. Le cas échéant, l'État pourra toutefois se voir accorder un recours personnel contre la personne en défaut et se prévaloir des autres droits que ces lois pourraient lui conférer.

Sont exclus de la garantie, les intérêts, pénalités ou autres sommes pouvant être réclamés de la personne ayant fait défaut de remettre à l'État les sommes déduites, retenues ou perçues. Est également exclue de la garantie, la cotisation patronale correspondante que l'employeur est tenu de verser en vertu de la LAE ou de la LRPC.

En cas de non-versement des montants en question selon les modalités et dans les délais prévus, l'ensemble des biens meubles et immeubles du débiteur fiscal, détenus par lui ou par un de ses créanciers à titre de garantie, sont réputés, pour une valeur égale aux montants déduits, retenus ou perçus, être détenus en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada, rétroactivement au moment où les montants ont été déduits, retenus ou perçus<sup>9</sup>. Cette garantie confère à l'État un droit de bénéficiaire sur les biens en question et sur le produit en découlant, malgré toute autre garantie, et le produit découlant de ces biens doit être payé au receveur général par priorité sur une telle garantie. Cette garantie s'applique de façon continue et s'étend également aux biens acquis subséquemment par le débiteur, tant et aussi longtemps que les sommes dues à l'État ne lui ont pas été payées<sup>10</sup>.

Au Québec, les fiducies réputées créées pour garantir les montants déduits, retenus ou perçus pour l'État québécois résultent de l'article 20 de la *Loi sur l'administration fiscale*<sup>11</sup> qui prévoit que :

Toute personne qui déduit, retient ou perçoit un montant quelconque en vertu d'une loi fiscale est réputée le détenir en fiducie pour l'État, séparé de son patrimoine et de ses propres fonds, et en vue de le verser à l'État selon les modalités et dans le délai prévu par une loi fiscale.

En cas de non-versement à l'État, selon les modalités et dans le délai prévu par une loi fiscale, (...) un montant égal au montant ainsi déduit, retenu ou perçu est réputé, à compter du moment où le montant est déduit, retenu ou perçu, être détenu en fiducie pour l'État, séparé de son patrimoine et de ses propres fonds, et former un fonds séparé ne faisant pas partie des biens de cette personne, que ce montant ait été ou non, dans les faits, tenu séparé du patrimoine de cette personne ou de ses propres fonds.

Les créances garanties sont les montants déduits, retenus ou perçus par toute personne en vertu d'une loi fiscale québécoise et qui n'ont pas été remis à l'État québécois suivant les modalités et dans le délai prévus par les lois concernées<sup>12</sup>. La fiducie réputée créée par l'article 20 LAF rejoint donc les mêmes catégories de créances que sous les lois fédérales, soit les montants devant être retenus à la source en vertu des lois québécoises, telles les déductions à la source en vertu de la *Loi sur les impôts*<sup>13</sup> ou de la *Loi sur le régime de rentes du Québec*<sup>14</sup> ainsi que les montants perçus au titre de la taxe de vente du Québec (TVQ). Mais elle peut, en outre, viser tout autre montant déduit, retenu ou perçu en vertu d'une loi fiscale québécoise<sup>15</sup>. Tout comme pour les retenues à la source en vertu des lois fédérales, la rédaction de l'article 20 LAF permet de conclure que sont exclus de la garantie, les intérêts, pénalités ou autres sommes pouvant être réclamés de la personne ayant fait défaut de remettre les montants en question.

L'article 20 LAF n'indique pas expressément quels sont les biens visés, mais on reconnaît qu'en cas de non-versement, l'État québécois bénéficie d'une garantie affectant l'ensemble des biens meubles et immeubles du débiteur fiscal et que cette garantie lui permet de réclamer les montants en question à même tout fonds appartenant à la personne visée ou à même le produit de réalisation de tout bien appartenant à cette dernière<sup>16</sup>. Cette garantie prime les droits de tout autre créancier garanti puisque les montants déduits, retenus ou perçus sont réputés être détenus en fiducie pour le compte de l'État et n'avoir jamais fait partie du patrimoine de la personne visée.

### 1.2 Demandes formelles de paiement

La deuxième catégorie de fiducies réputées résulte des demandes formelles de paiement qui peuvent être définies comme « une saisie en main-tierce par laquelle le fisc s'approprie les créances d'un débiteur fiscal, y incluant ses comptes à recevoir, en vue d'assurer le paiement de certaines créances fiscales en priorité sur tous les autres créanciers »<sup>17</sup>.

Deux demandes formelles de paiement sont énoncées aux articles 224 (1.2) LIR et 317 (3) LTA<sup>18</sup>. Ces dispositions indiquent que si le ministre sait ou soupçonne qu'une personne est ou deviendra débitrice d'une somme, dans les douze mois, soit à un débiteur fiscal, soit à un créancier garanti, qui grâce à sa garantie a le droit de recevoir la somme autrement payable au débiteur fiscal, le ministre peut, par avis écrit, obliger la personne à verser au receveur général toute ou partie de cette somme, immédiatement ou dès qu'elle deviendra payable, au titre du montant dont le débiteur fiscal est redevable selon la cotisation établie par le ministre. Sur réception d'une telle demande formelle de paiement, les sommes payables deviennent la propriété de Sa Majesté et doivent être payées au receveur général par priorité sur toute autre garantie, jusqu'à concurrence du montant de la cotisation dont le débiteur fiscal est redevable.

La créance garantie est aux termes de l'article 224 (1.2) LIR le montant de la cotisation fiscale dont le débiteur fiscal est redevable. Cette cotisation peut être établie pour tout montant payable par une personne en vertu de l'article 227 (10.1) LIR, incluant, entre autres, l'impôt impayé ainsi que les montants déduits ou retenus, mais non remis, en vertu de la LIR<sup>19</sup>, de la LAE<sup>20</sup> ou du RPC<sup>21</sup>. Il est à noter que le montant réclamé en vertu d'une telle cotisation peut couvrir les cotisations patronales impayées par ce débiteur fiscal aux termes de la LAE ou du RPC de même que le capital, les intérêts et les pénalités exigibles du débiteur fiscal<sup>22</sup>. L'article 317 (3) LTA est au même effet, mais en rapport avec un montant dont le débiteur fiscal est redevable aux termes d'une cotisation établie selon les dispositions relatives à la TPS, qu'il s'agisse de sommes perçues et non remises à l'État ou de taxes non payées par l'acquéreur d'un bien, avec encore là les intérêts et les pénalités pouvant être exigées du débiteur fiscal<sup>23</sup>.

Du côté québécois, l'article 15 LAF prévoit ce qui suit :

«Le ministre peut, par avis signifié ou transmis par courrier recommandé, exiger d'une personne qui, en vertu d'une obligation existante, est ou sera tenue de faire un paiement à une personne qui est redevable d'un montant exigible en vertu d'une loi fiscale, qu'elle lui verse, à l'acquit de son créancier, la totalité ou une partie du montant qu'elle a ou aura à payer à ce dernier, et ce, au moment où ce montant devient payable au créancier.

Il en va de même à l'égard d'un paiement devant être fait à un créancier détenant une sûreté fournie par la personne redevable d'un montant exigible en vertu d'une loi fiscale lorsque ce paiement, si ce n'était de la sûreté, devrait être fait à cette personne.»

L'article 15.3.1 LAF ajoute que sur réception de cet avis, le montant qui est indiqué comme devant être versé au ministre devient la propriété de l'État et doit lui être remis par priorité sur toute autre sûreté donnée à l'égard de ce montant. L'article 15 LAF correspond donc essentiellement aux articles 224 (1.2) LIR et 317 (3) LTA.

## CENTRE D'EXPERTISE EN DROIT IMMOBILIER

Il est à noter que les demandes formelles de paiement se distinguent par leur objet des fiducies réputées pour les montants déduits, retenus ou perçus par l'État. Alors que ces dernières portent sur l'ensemble des biens du débiteur fiscal, les demandes formelles de paiement ne peuvent avoir pour objet que les sommes qu'une tierce personne doit ou pourra devoir au débiteur fiscal. Il s'agit donc d'une garantie visant essentiellement les créances que le débiteur fiscal peut détenir contre un tiers. En matière immobilière, une demande formelle de paiement peut donc apparaître, au premier abord, sans danger puisqu'elle ne peut avoir pour objet un immeuble. Il faut cependant réaliser qu'une telle demande peut être adressée à l'acheteur d'un immeuble afin d'exiger que le prix d'achat de cet immeuble, détenu par ce dernier, par le notaire chargé de réaliser la transaction ou par un créancier du vendeur, soit remis à l'État pour couvrir les dettes fiscales du vendeur.

### 2. RANG

#### 2.1 Montants déduits, retenus ou perçus

Les principes quant à l'opposabilité et au rang des fiducies réputées prévues pour les montants déduits, retenus ou perçus sont les mêmes pour les fiducies résultant des lois fédérales, soit la LIR<sup>24</sup>, la LAE<sup>25</sup>, la RPC<sup>26</sup> et la LTA<sup>27</sup>, que pour celles résultant de l'article 20 de la LAF<sup>28</sup>.

Ces fiducies réputées prennent naissance et deviennent opposables aux tiers, sans aucune exigence de publicité, à compter du moment où les montants ont été déduits, retenus ou perçus<sup>29</sup>. À compter du même moment, mais conditionnellement à ce que le débiteur fasse défaut de remettre les montants en question, l'État obtient alors sur tous les biens meubles et immeubles du débiteur, détenus par lui ou par un de ses créanciers à titre de garantie (lesquels sont réputés être séparés et ne plus faire partie du patrimoine du débiteur), un « droit de bénéficiaire » s'étendant au produit de ces biens et primant « toute autre garantie »<sup>30</sup>. L'État bénéficie donc d'une super priorité lui conférant un droit de préférence sur tout autre créancier détenant une garantie, au sens de l'article 224 (1.3) LIR, à moins d'exceptions prévues par règlement<sup>31</sup>.

L'article 224 (1.3) LIR définit le terme « garantie » comme un droit sur un bien qui garantit l'exécution d'une obligation, comprenant notamment les hypothèques, privilèges, nantissements, sûretés, fiducies réputées ou réelles, cessions et charges, quelle qu'en soit la nature, de quelque façon ou à quelque date qu'elles soient créées, réputées exister ou prévues par ailleurs. Cet article a été interprété de façon très large et inclurait vraisemblablement, outre les priorités et les hypothèques, une vente à tempérament, une vente avec faculté de rachat, une clause résolutoire et même l'utilisation de la compensation comme mécanisme de garantie<sup>32</sup>.

Les droits de l'État fédéral priment donc toute garantie pouvant exister sur les biens visés, peu importe la date de naissance de ces garanties, sauf trois exceptions. Les deux premières sont celles résultant des articles 81.1 et 81.2 LFI en faveur d'un fournisseur, d'un agriculteur, d'un pêcheur ou d'un aquiculteur pour des marchandises ou des produits agricoles, aquatiques ou aquicoles livrés et impayés.

La troisième exception découle des règlements<sup>33</sup> qui ne visent qu'une seule garantie, soit une hypothèque affectant un fonds de terre ou un bâtiment du débiteur fiscal, à la condition que cette hypothèque ait été publiée avant la date de naissance de la fiducie réputée. Cette exception ne s'applique qu'à une hypothèque immobilière et au produit de l'assurance ou de l'expropriation lié au fonds de terre ou au bâtiment hypothéqué. Les priorités immobilières, les hypothèques légales et les autres garanties créées par une loi ainsi que les hypothèques de loyers ou de baux ne bénéficient pas de cette exception<sup>34</sup>.

De plus, le montant de la créance hypothécaire qui est protégé par cette exception est limité de trois façons. Premièrement, l'exception est limitée au « montant de l'obligation garantie par l'hypothèque qui est impayé au moment du défaut »<sup>35</sup>. Si l'hypothèque garantit des obligations futures, l'exception ne s'applique donc pas aux obligations nées après le défaut du débiteur fiscal. Deuxièmement, le montant de l'obligation doit être réduit de la valeur des autres garanties que le créancier hypothécaire peut détenir, en plus

de l'hypothèque, aux fins de garantir les obligations en cause (p. ex. : hypothèque mobilière, cautionnement). Troisièmement, le montant de l'obligation bénéficiant de l'exception doit également être réduit « des montants appliqués en réduction après le moment du défaut »<sup>36</sup>. Tous les montants payés par le débiteur après le moment du défaut viendront donc réduire d'autant le montant de la créance hypothécaire bénéficiant de l'exception.

En rapport avec cette troisième exception, il faudrait donc se garder d'affirmer que les hypothèques immobilières, publiées avant le moment où des sommes ont été déduites ou retenues pour l'État, demeurent totalement protégées advenant la naissance d'une fiducie réputée. L'hypothèque pourra effectivement bénéficier de l'exception prévue par le règlement, mais seulement jusqu'à concurrence du montant des obligations garanties existant au moment du défaut du débiteur fiscal, réduit de la valeur de toute garantie additionnelle que le créancier pourrait détenir en rapport avec ces mêmes obligations et réduit de toute somme payée par le débiteur par la suite.

Un créancier voulant obtenir une hypothèque sur un immeuble aura donc intérêt à se méfier, tant au moment de l'inscription de son hypothèque que par la suite, de la naissance d'une fiducie réputée. Les mesures de protection et le rôle du notaire face aux risques que peut entraîner la naissance d'une fiducie réputée seront examinés ci-après au point 4.

#### 2.2 Demandes formelles de paiement

Les principes quant à l'opposabilité et au rang des fiducies réputées sont les mêmes pour une fiducie réputée découlant d'une demande formelle de paiement<sup>37</sup> que pour une fiducie réputée prévue pour des montants déduits, retenus ou perçus.

Sur réception d'une telle demande formelle de paiement, sans autre exigence d'opposabilité ou de publicité, les sommes payables par le tiers saisi deviennent la propriété de l'État et doivent lui être remises par priorité sur toute autre garantie, jusqu'à concurrence du montant de la cotisation dont le débiteur fiscal est redevable.

### 3. SORT DES FIDUCIES RÉPUTÉES AU CAS D'ALIÉNATION D'UN IMMEUBLE VISÉ

La fiducie réputée continue-t-elle à s'appliquer lorsqu'un bien affecté par cette garantie est aliéné par le débiteur fiscal? Ainsi, l'acquéreur d'un immeuble doit-il s'assurer que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une fiducie réputée affectant les biens de son vendeur? Dans l'arrêt *First Vancouver Finance c. M.R.N.*<sup>38</sup>, la Cour suprême a jugé que les biens vendus par le débiteur fiscal dans le cours ordinaire de ses affaires cessent d'être assujettis à la fiducie réputée résultant des articles 227 (4) et (4.1) LIR.

En principe, l'acheteur n'aurait donc pas à se méfier de l'existence possible d'une fiducie réputée lors de l'achat d'un bien, dans la mesure où la transaction est à titre onéreux et en l'absence de toute manœuvre frauduleuse. À l'égard du vendeur par contre, la fiducie continue à subsister en se reportant tout simplement sur le produit de vente de ce bien, tels que l'indiquent les paragraphes (4) et (4.1) de l'article 227 LIR.

On sait toutefois qu'en matière immobilière, le produit de vente sera normalement remis en fidéicommiss au notaire qui se chargera de payer, à même ce produit de vente, les hypothèques et autres charges affectant le bien et qui étaient à la charge du vendeur. Comme la fiducie réputée se reporte sur le produit de vente et que cette garantie prime toute autre garantie affectant les biens du débiteur fiscal, l'État serait-il en droit de réclamer du vendeur, ou du notaire qui détient le prix de vente, que cette somme lui soit remise par préférence aux créances prioritaires ou hypothécaires qui devaient être payées à même ce produit de vente?

Sous réserve de l'exception prévue pour l'hypothèque immobilière, la réponse se doit d'être affirmative. La fiducie réputée se reporte sur le produit de vente du bien et le droit de l'État de recevoir ce produit de vente prime les droits de tout autre créancier du débiteur fiscal qui voudrait, en se fondant sur la garantie qu'il détenait sur le bien vendu, se faire payer à même le produit de vente. Si l'État

réclame ce produit de vente, le vendeur et le notaire deviennent donc tenus de remettre cette somme à l'État, sous réserve de l'exception pouvant exister pour une hypothèque immobilière inscrite avant la date de naissance de la fiducie réputée. Cette solution ne diffère pas de celle applicable lorsque l'État réclame le produit de vente d'un bien de son débiteur vendu en justice ou vendu par suite de l'exercice d'un recours hypothécaire de vente par le créancier ou de vente sous contrôle de justice. L'État a le droit d'exiger d'être payé en premier sur ce produit de vente, au détriment des créanciers qui détiennent des priorités ou des hypothèques sur le bien vendu. Un créancier qui prend le bien en paiement ou qui reçoit le produit d'une vente, volontaire<sup>39</sup> ou forcée, d'un bien assujetti à une fiducie réputée, sans que la créance prioritaire de l'État ait été payée, engage également sa responsabilité personnelle et devient de ce fait redevable envers l'État du montant en question<sup>40</sup>.

Si on revient à l'exemple d'une vente immobilière, cela signifie donc que l'État peut réclamer que le produit de vente d'un immeuble assujetti à une fiducie réputée lui soit remis lorsqu'un notaire détient un tel produit de vente dans son compte en fidéicommiss. Si ce produit de vente devait servir à payer certaines dettes du vendeur, ces dettes continueraient cependant à subsister, avec le danger que l'acquéreur puisse se retrouver avec un bien affecté des charges en question si celles-ci bénéficient d'un droit de suite, comme c'est le cas pour la priorité pour les taxes foncières municipales et scolaires<sup>41</sup> ainsi que pour l'hypothèque immobilière<sup>42</sup>, ou tenu personnellement au paiement de ces charges si celles-ci, à défaut d'un droit de suite, confèrent aux créanciers concernés un recours personnel pouvant être exercé contre tout acquéreur du bien comme c'est le cas pour un droit de mutation<sup>43</sup> ou encore pour les frais d'électricité ou de gaz dans le cas d'un immeuble qui fait l'objet d'une location résidentielle avec un bail prévoyant que le prix du service d'électricité ou de gaz est inclus dans le montant payable au locateur<sup>44</sup>.

On se retrouve donc avec un effet assez singulier : même si l'acquéreur d'un bien n'a pas à craindre l'existence d'un droit de suite découlant d'une fiducie réputée, il doit quand même se méfier de l'existence d'une telle garantie si l'exercice par l'État de ses droits sur le produit de vente laisse subsister une sûreté conférant un droit de suite ou un recours personnel contre l'acquéreur. Ce qui signifie, en pratique, que sauf le cas où un bien vendu n'est affecté d'aucune priorité, hypothèque ou autre charge pouvant conférer un droit de suite ou un recours personnel contre l'acquéreur, ce dernier devra, pour être prudent, s'assurer que les biens de son vendeur ne sont pas affectés par une fiducie réputée.

En matière immobilière, l'exception existant pour les hypothèques inscrites avant la date de naissance de la fiducie réputée pourra toutefois faire en sorte de limiter les dangers encourus par l'acquéreur. Comme mentionné précédemment, cette hypothèque bénéficiera en effet du droit d'être payée par priorité à la garantie de l'État, exception faite toutefois 1) des obligations contractées par le vendeur après la date de naissance de la fiducie présumée; 2) de la réduction du montant bénéficiant de la priorité correspondant à la valeur des autres garanties que le créancier hypothécaire peut détenir en rapport avec ces mêmes obligations et 3) des sommes payées par le débiteur fiscal (c'est-à-dire le vendeur) entre la date de naissance de la fiducie réputée et la date de vente du bien hypothéqué (exception qui ne devrait toutefois pas causer de difficultés puisque ces paiements devraient avoir réduit le montant de l'hypothèque, à moins que d'autres obligations garanties par l'hypothèque aient été contractées entre-temps par le vendeur). En résumé, en matière immobilière, les dangers encourus par l'acquéreur se limiteront donc aux priorités, aux hypothèques (sauf pour le montant pouvant bénéficier d'une priorité de rang sur l'État) et aux charges pouvant conférer un droit de suite sur l'immeuble ou un recours personnel contre l'acquéreur qui pourraient subsister si le prix de vente devait servir à payer l'État plutôt que les créanciers titulaires de ces garanties.

### 4. CONSÉQUENCES POUR UN ACHETEUR, UN CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE OU UN NOTAIRE EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE

Comment un acquéreur ou un créancier hypothécaire pourront-ils s'informer de l'existence de fiducies réputées pouvant affecter l'immeuble sur lesquels ces derniers désirent obtenir des droits?

## CENTRE D'EXPERTISE EN DROIT IMMOBILIER

Ils pourront d'abord faire déclarer à l'acte de vente ou à l'acte d'hypothèque que leur cocontractant n'est débiteur envers l'État d'aucune dette impayée, dans les délais prévus, qui pourrait donner ouverture à une telle garantie. La déclaration du vendeur ou du débiteur pouvant être fautive, il sera cependant préférable d'obtenir, en sus, une autorisation écrite de ces derniers permettant à l'acheteur ou au créancier hypothécaire de procéder aux vérifications requises et, au cas où de telles vérifications pourraient s'avérer positives, se faire consentir le droit de payer les sommes dues à l'État à même les fonds concernés ou le droit d'annuler de façon rétroactive le contrat, dans l'hypothèse où les fonds n'auraient pas encore été distribués et s'avèreraient insuffisants pour payer à la fois l'État et les créanciers qui devaient être remboursés à même le produit de vente. Dans le cas du créancier hypothécaire, l'autorisation de procéder aux vérifications requises devrait également être accordée pour toute la durée de l'hypothèque avec les clauses appropriées en cas de défaut du débiteur.

Quant au notaire, il lui serait préférable, dans le cas d'une hypothèque, d'informer le créancier hypothécaire de l'existence et des effets que ce type de garantie peut avoir sur le rang de sa garantie, tant au moment de la constitution de l'hypothèque qu'en tout temps par la suite. Les réserves appropriées devraient également se retrouver dans tout rapport de titres remis au créancier hypothécaire.

Dans le cas d'une vente, le notaire devrait également informer l'acquéreur de l'existence possible de telles sûretés en faveur de l'État, dans tous les cas où le produit de vente d'un immeuble doit servir à rembourser des créanciers du vendeur pouvant bénéficier de droits opposables à l'acquéreur si ces derniers ne devaient pas être entièrement payés de ce qui leur est dû. Cette information devrait être fournie même si le vendeur est un particulier puisque la possibilité existe toujours que ce dernier puisse être débiteur de l'État pour des montants d'impôt impayés. Les réserves appropriées devraient également se retrouver, le cas échéant, dans tout rapport de titres remis à l'acquéreur.

On remarquera toutefois que même si le client opte pour des vérifications auprès de l'État, les résultats demeureront tout à fait relatifs. D'abord, parce que l'État ne certifie jamais l'exactitude des informations données et, ensuite, parce qu'il n'existe aucun moyen, rappelons-le, de garantir à l'acheteur ou au créancier hypothécaire que l'existence d'une telle fiducie réputée ne sera pas invoquée avant que les fonds aient été utilisés pour rembourser entièrement les créanciers concernés ou, même, avant que l'acte de quittance ait été reçu de ces derniers. Il ne faut pas oublier en effet que l'État pourrait, même après la distribution des fonds, revenir contre les créanciers du débiteur fiscal qui ont obtenu une partie de ces fonds pour leur demander que le produit de vente d'un bien assujéti à une fiducie réputée lui soit remis. Or, il y a fort à parier que dans une telle circonstance, le créancier refusera de signer l'acte de quittance permettant d'officialiser l'extinction de sa garantie.

On pourrait aussi tenter de contourner le problème en suggérant à l'acheteur ou au créancier hypothécaire d'indiquer que le contrat est fait conditionnellement à l'inexistence d'une réclamation prioritaire en faveur de l'État et que si jamais l'État devait réclamer que les fonds prêtés ou devant servir au paiement du prix d'achat lui soient remis, le créancier hypothécaire ou l'acheteur pourrait, par un simple avis unilatéral, confirmer la résolution rétroactive du contrat. Une telle condition aura cependant peu d'intérêt si les fonds ont déjà été distribués, puisque le créancier hypothécaire ou l'acheteur se retrouveront alors créanciers ordinaires et l'acheteur privé de la contrepartie qu'il avait obtenue, soit l'immeuble.

En définitive, il existe peu de moyens de se protéger véritablement contre l'existence d'une fiducie réputée si les fonds concernés doivent servir, dans le cas d'une vente, à payer des créances antérieures garanties par un droit de suite ou par un recours personnel. Il en est de même dans le cas d'une hypothèque où il existe peu de moyens de se protéger contre la possibilité qu'une fiducie réputée puisse prendre naissance à tout moment et du même coup bénéficier d'un rang préférable à celui conféré par l'hypothèque. On constate que le problème en cause ne relève pas tant du travail que le notaire peut effectuer pour tenter de savoir si une telle garantie existe, que du

type de garantie que l'État s'accorde. Il est quand même singulier de constater que lorsqu'il n'est pas impliqué, l'État cherche à imposer un certain équilibre entre les parties et à imposer des mesures visant à protéger la partie la plus vulnérable. Mais que lorsqu'il s'agit de ses propres intérêts, l'État fait abstraction de toute autre considération et s'arroge des pouvoirs et des droits qui peuvent brimer même les droits des tiers qui ont transigé de bonne foi et contre valeur. La solution ne peut donc pas reposer sur les épaules du notaire, mais doit plutôt résulter d'une prise de conscience par l'État des effets résultant des garanties que ce dernier s'octroie.

Cela étant dit, le notaire devrait-il accepter le mandat de procéder aux vérifications nécessaires à l'acquit de l'acheteur ou du créancier hypothécaire? Il faudra d'abord voir avec l'acquéreur ou le créancier hypothécaire si ce dernier désire, après avoir été informé des dangers que peut présenter l'existence d'une telle garantie, assumer les coûts et les délais inhérents à une telle vérification. Si le vendeur ou le débiteur est un particulier, les risques d'existence d'une telle garantie seront déjà plus limités que s'il s'agit d'une personne exploitant une entreprise et agissant à titre d'employeur. Si jamais un tel mandat devait être confié au notaire, ce dernier devra se montrer prudent quant au libellé de ce mandat et quant aux effets d'une telle vérification. Cette vérification pourra prendre un certain temps et les informations obtenues ne fourniront aucune certitude quant à l'existence ou non d'une telle garantie et quant au montant de cette garantie. En conséquence, le notaire devrait, dans le cadre de son contrat de services professionnels, préciser les limites de la vérification qu'il peut faire tenant compte de la qualité incertaine des informations pouvant être recueillies<sup>45</sup>. Il serait également prudent de consigner par écrit, au moyen d'une clause préventive<sup>46</sup>, que le client a été informé des conséquences juridiques et pratiques découlant de ce type de garantie ainsi que de l'impossibilité de s'assurer de l'existence et du montant d'une telle garantie et que, bien qu'informé de cette situation, ce dernier a décidé de conclure la transaction. Le notaire pourra ainsi se protéger contre l'existence possible d'une telle garantie et, le cas échéant, contre l'inexactitude des informations ayant pu être obtenues. Comme le dit le dicton : « à l'impossible nul n'est tenu » et ici le notaire, tout comme les parties, doivent comprendre qu'ils font face à un adversaire impossible à contrer. ●

1 Notaire et professeur titulaire, Faculté de droit, Section de droit civil, Université d'Ottawa.  
 2 Notaire de l'étude Watson Poitevin Turcot Prévost.  
 3 Voir l'article 86 de la *Loi sur l'assurance-emploi*, L.C. 1996, c. 23, ci-après citée « LAE »; l'article 227 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, L.R.C. (1985), c. 1, 5<sup>e</sup> supplément, ci-après citée « LIR »; l'article 23 de la *Loi sur le Régime de pensions du Canada*, L.R.C. (1985), c. C-8, ci-après citée « RPC »; l'article 222 de la *Loi sur la taxe d'accise*, L.R.C. 1985, c. E-15, ci-après citée « LTA » et l'article 20 de la *Loi sur l'administration fiscale*, L.R.Q., c. A-6.002, ci-après citée « LAF ». Pour une analyse détaillée de la fiducie réputée de la LIR, voir Louis L'HEUREUX, *La fiducie réputée de la Loi de l'impôt sur le revenu*, Carswell, Toronto, 2009.  
 4 LIR, art. 227.  
 5 LAE, art. 82 et 86.  
 6 RPC, art. 21 et 23.  
 7 LTA, art. 221 et 222. Il peut exister d'autres types de créances garanties par une fiducie réputée. Voir à titre d'exemple la *Loi sur le droit pour la sécurité des passagers du transport aérien*, L.C. 2002, ch. 9, art. 5. Pour garantir les montants perçus par des transporteurs aériens au titre de droit relatif au service de transport aérien d'un particulier, cette loi crée une fiducie réputée au cas de non versement au receveur général des montants perçus en rapport avec ces droits ainsi qu'une fiducie réputée résultant d'une demande formelle de paiement dont la nature et le rang sont identiques à celles des lois fédérales que nous examinerons ci-après. Voir à cet égard les articles 15 (1) et (4) et 75 (3) de la loi en question.  
 8 LTA, art. 222 (2).  
 9 LAE, art. 86 (2.1); LIR, art. 227 (4.1); LTA, art. 222 (3); RPC, art. 23 (4). Voir également en ce sens *First Vancouver Finance c. M.R.N.*, [2002] 2 R.C.S. 720, par. 29 et 33.  
 10 *First Vancouver Finance c. M.R.N.*, [2002] 2 R.C.S. 720, par. 31 à 38; *Caisse populaire Desjardins de l'Est de Drummond c. Canada*, [2009] 2 R.C.S. 94, par. 59.  
 11 L.R.Q., c. A-6.002, ci-après citée « LAF ». Cette loi portait auparavant le titre suivant : « *Loi sur le ministère du Revenu* », L.R.Q., c. M-31. Ce titre a été remplacé par l'article 91 du chapitre 31 des lois de 2010.  
 12 LAF, art. 20, al. 2. Comme mentionné précédemment pour les lois fédérales, les montants qui n'ont pas été déduits, retenus ou perçus ne donnent pas droit à une fiducie réputée. Le cas échéant, l'État québécois peut toutefois se voir accorder un recours personnel contre la personne en défaut et se prévaloir de la priorité (2651 4o C.c.Q.), de l'hypothèque légale (2724 4o C.c.Q.) ou des autres droits que les lois concernées pourraient lui conférer.  
 13 L.R.Q., c. I-3.  
 14 L.R.Q., c. R-9. L'article 73 de cette loi prévoit que celle-ci est une loi fiscale au sens de la LAF.

15 Ce qui correspond à toute loi imposant des droits dont l'application est confiée au ministre du Revenu.  
 16 Pour une opinion plus nuancée, voir cependant Louis L'HEUREUX, *La fiducie réputée de la Loi de l'impôt sur le revenu*, Carswell, Toronto, 2009, p. 90.  
 17 Définition donnée par M<sup>e</sup> Nicolas Plourde lors de la conférence annuelle sur les sûretés organisée par l'Institut Canadien en 2005 et dont fait état un article de M<sup>e</sup> Mélanie Beaudoin, intitulé « Sûretés de l'État - En savoir plus sur les superpriorités » publié dans le *Journal du Barreau*, vol. 37, n° 6, 1<sup>er</sup> avril 2005.  
 18 On pourrait en ajouter une troisième, résultant également d'une loi fédérale, soit celle prévue à l'article 75 de la *Loi sur le droit pour la sécurité des passagers du transport aérien*, L.C. 2002, ch. 9, art. 5. Pour garantir les montants perçus par des transporteurs aériens au titre de droit relatif au service de transport aérien d'un particulier, cette loi crée une fiducie réputée au cas de non versement au receveur général des montants perçus en rapport avec ces droits (art. 15 de la loi en question) ainsi qu'une fiducie réputée résultant d'une demande formelle de paiement dont la nature et le rang sont identiques à celles des lois fédérales ci-dessus mentionnées.  
 19 LIR, art. 227 (9.4).  
 20 LAE, art. 99.  
 21 RPC, art. 23 (2).  
 22 LAE, art. 99 et RPC, art. 23 (2), lesquels prescrivent notamment que les articles 223 à 224.3 ainsi que les paragraphes (9), (9.2), (9.3), (9.4) et (10.1) de l'article 227 LIR s'appliquent aux cotisations, intérêts, pénalités et autres montants payables par une personne en vertu des lois concernées.  
 23 Les paragraphes (1) et (2) de l'article 317 LTA indiquent que les sommes payables par la personne visée le sont au titre du montant ou de l'obligation dont le débiteur fiscal est redevable selon la présente partie, soit la partie IX. Cette partie IX, consacrée à la Taxe sur les produits et services, s'étend de l'article 122 à l'article 363.1, incluant notamment les articles 221 à 251 portant sur la perception et le versement des taxes ainsi que les articles 278 à 285 portant sur les déclarations, pénalités et intérêts.  
 24 LIR, art. 224 et 227 (4.1) et (4.2).  
 25 Les paragraphes (2.1) et (2.2) de l'article 86 LAE sont des reproductions des paragraphes (4.1) et (4.2) de l'article 227 LIR.  
 26 Les paragraphes (4) et (4.1) de l'article 23 RPC sont des reproductions des paragraphes (4.1) et (4.2) de l'article 227 LIR.  
 27 LTA, art. 222 et 317. Les paragraphes (3) et (4) de l'article 222 LTA sont des reproductions des paragraphes (4.1) et (4.2) de l'article 227 LIR.  
 28 Art. 15. Les exceptions devraient également être les mêmes puisque les articles 81.1 et 81.2 LFI sont prévus dans une loi fédérale qui a préséance sur toute loi provinciale et que la troisième exception, découlant d'un règlement déterminant les garanties exclues et non visées par la garantie accordée à l'État, est tacitement reconnue par l'État québécois.  
 29 LIR, art. 227 (4.1); LAE, art. 86 (2.1); RPC, art. 23 (4) et LTA, art. 222 (3).  
 30 LIR, art. 227 (4) et (4.1).  
 31 LIR, art. 277 (4.2).  
 32 *Caisse populaire Desjardins de l'Est de Drummond c. Canada*, [2009] 2 R.C.S. 94, par. 15; *Dagg c. Canada (Ministre des Finances)*, [1997] 2 R.C.S. 403, par. 68. Au même effet, voir *Syndic de Denis Cimaf inc.*, J.E. 98-167 (C.A.).  
 33 *Règlement de l'impôt sur le revenu*, C.R.C., ch. 945, art. 2201, lequel s'applique également à tout autre montant que le débiteur fiscal est réputé détenir en fiducie pour l'État en vertu d'un texte législatif, ce qui fait que la même exception s'applique également aux fiducies réputées résultant de la *Loi sur l'assurance-emploi*. Voir également, au même effet, le *Règlement sur les droits en garantie (TPS/TVH)*, DORS/2011-55, 3 mars 2011 et le *Règlement sur le régime de pensions du Canada*, C.R.C., ch. 385, art. 8.3. Le législateur québécois reconnaît aussi, implicitement, cette exception pour les fiducies réputées résultant de la LAF.  
 34 RIR, art. 2201 (3).  
 35 RIR, art. 2201 (2).  
 36 RIR, art. 2201 (2) b).  
 37 LIR, art. 224 (1.2), LTA, art. 317 (3) et LAF, art. 15.  
 38 [2002] 2 R.C.S. 720, par. 33 et 38.  
 39 *Canada (P.G.) c. Caisse populaire de Lyster/Inverness/Val-Alain*, [2005] CF 949, confirmé par [2006] CAF 367.  
 40 *Canada (P.G.) c. Banque Nationale du Canada*, [2004] CAF 92 (permission d'en appeler à la Cour suprême du Canada refusée le 14 octobre 2004, CSC 30311). Les créanciers garantis ne peuvent également pas être assimilés à des tiers-acquéreurs et bénéficiaires de la protection accordée à ces derniers (par. 30 du jugement en question).  
 41 C.c.Q., art. 2654.1.  
 42 C.c.Q., art. 2660 et 2751.  
 43 *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, L.R.Q., c. D-15.1, art. 12.1.  
 44 *Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz dans certains immeubles*, L.R.Q., c. M-37, art. 1, al. 2.  
 45 *Stosik c. Chagnon*, 2011 QCCS 490.  
 46 Chambre des notaires du Québec, *R.D./N.S.*, « Pratique notariale », Formulaire - Document 12.

www.droitaerien.ca

**COPILOTE**  
Droit aérien

**Me ERIC LIPPÉ**  
E.Lippe@droitaerien.ca

**T : 514-331-1410**  
F : 514-332-5991  
260, Henri-Bourassa ouest, suite 200  
Montréal, Québec H3L 1N6

# Le devoir de vérification du notaire en matière de TPS et de TVQ

par Yves Prévost, notaire<sup>1</sup>

Il importe de rappeler qu'un notaire qui prépare et instrumente un acte de vente d'une propriété immobilière se doit de faire diverses vérifications dans le cadre de l'accomplissement de son mandat.

Ainsi en est-il des vérifications d'usage relatives à la taxe sur les produits et services (TPS)<sup>1</sup> et à la taxe de vente du Québec (TVQ)<sup>2</sup>.

Le notaire doit assister les parties afin de déterminer si une vente est exonérée de TPS et de TVQ ou si elle est taxable au sens des lois concernées.

Lorsque la vente est taxable, le vendeur doit, à titre de mandataire, prélever le montant de la TPS et de la TVQ<sup>3</sup> et le remettre aux autorités concernées.

Il existe toutefois des exceptions à ce principe dont celle relative à la fourniture taxable par vente d'un immeuble en faveur d'un acquéreur qui est lui-même inscrit aux fins de la TPS et de la TVQ, et, s'il est un particulier, lorsque l'immeuble n'est pas un immeuble d'habitation<sup>4</sup>. Dans un tel cas, la responsabilité de la perception de ces taxes n'est plus celle du vendeur, mais repose plutôt sur les épaules de l'acquéreur.

Encore faut-il s'assurer que l'acquéreur est bel et bien inscrit auprès des autorités concernées.

Deux décisions de la Cour du Québec<sup>5</sup> viennent traiter de l'étendue du devoir du notaire dans un tel cas.

Les faits de l'arrêt 2008 concernent une vente où il s'avère que les numéros de TPS et de TVQ fournis par l'acquéreur JMG Company (JMG) n'appartenaient pas à cette dernière et, qu'en réalité, elle ne détenait pas de numéros d'inscription pour de telles taxes.

Conséquemment, les ministères concernés cotisent la venderesse, Développement Daoust inc., en lieu et place de l'acquéreur. La question posée en l'espèce était de savoir si une faute avait été commise lors de la vente, et si oui, était-ce par le notaire instrumentant ou JMG?

Malgré le témoignage d'un notaire indiquant que c'est de la routine d'obtenir les certificats

d'inscription pour les numéros de taxes, notamment en validant sur les sites Web, et malgré que le vendeur ait admis qu'il connaissait le système d'enregistrement, la Cour conclut que le notaire n'a pas été négligent ni commis une faute professionnelle. Que la faute en fait, était celle du représentant de JMG qui a fourni les numéros d'inscription erronés au notaire instrumentant.

La Cour termine en indiquant que le notaire n'a pas une obligation de résultat, mais de prudence et de diligence. Le fait que le notaire savait et constatait que des avocats préparaient ou vérifiaient le précontrat, l'a convaincu que les numéros de taxes fournis par JMG ne pouvaient être faux ou erronés.

Les faits de l'arrêt 2010 sont les suivants : deux entreprises sont propriétaires de plusieurs terrains qu'ils revendent à des entrepreneurs et parfois à des particuliers. Dans le cas qui nous concerne, les acquéreurs, Lucie Divergilio et Jean Pouliot, se disent enregistrés et fournissent à la notaire, par l'intermédiaire de leur gérant d'affaires, leurs numéros de TPS et de TVQ. Il ressort des faits que la notaire n'a fait aucune autre vérification pour s'assurer de la validité des informations qui lui ont été ainsi fournies. Par la suite, il s'est avéré que les numéros de TPS et de TVQ fournis étaient en fait ceux de 9153-6987 Québec inc., dont Lucie Divergilio était la seule actionnaire.

Conséquemment, le gouvernement cotise la venderesse Les Aménagements C.L.C. inc., compte tenu que les acquéreurs n'étaient pas des entrepreneurs au moment de la vente et ne pouvaient pas bénéficier de l'exemption du paiement de la TPS et de la TVQ.

La notaire plaide sa bonne foi et avoue qu'elle ignorait l'existence des Registres de la TPS et de la TVQ, et qu'elle n'a pas obtenu les certificats attestant des enregistrements des acquéreurs.

Le tribunal rappelle les principes législatifs applicables dans le cas d'une transaction taxable que nous résumons au début du présent texte.

Après avoir retenu la responsabilité des acquéreurs et les avoir condamné à rembourser la

demanderesse les sommes réclamées par le gouvernement, le tribunal analyse le rôle de la notaire, et plus particulièrement si celle-ci devait vérifier la validité des numéros de TPS et de TVQ qui lui avaient été fournis.

À ce sujet, le tribunal note ce qui suit :

« – les notaires ont une tâche éminemment importante et traditionnellement, le public leur accorde une confiance quasi aveugle;

– la jurisprudence est très sévère à l'endroit de la profession notariale, et la doctrine établit la responsabilité du notaire (comme celle de l'avocat) de procéder, dans certaines circonstances, à des recherches pour vérifier l'état du droit applicable et éviter de se fier à des informations superficielles, le notaire n'étant toutefois pas responsable de ses erreurs de conseil que dans la mesure où un notaire raisonnablement informé, prudent et diligent ne les aurait pas commises »<sup>7</sup>.

L'absence de vérification des numéros de TPS et de TVQ constituait-elle une faute de la notaire comparativement au travail d'un autre notaire prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances? Pouvait-elle envisager qu'à défaut de la validité de ces numéros de taxes, que l'une ou l'autre des parties pouvaient être cotisée par les institutions gouvernementales?

Le tribunal conclut que la notaire n'a pas été diligente et prudente et qu'elle aurait très bien pu obtenir les certificats de TPS et de TVQ, mais qu'elle a omis de le faire. Le tribunal ajoute qu'au surplus, la notaire aurait très bien pu effectuer des recherches dans les registres gouvernementaux, ce qu'elle n'a pas fait non plus.

Le tribunal conclut donc à la faute professionnelle de la notaire en ajoutant qu'il s'agissait d'une vérification d'usage et facilement accessible à tout professionnel placé en pareilles circonstances, et que lors d'un transfert immobilier, le notaire agit pour les deux parties et que celles-ci sont justifiées de s'attendre à ce que le notaire ait fait les vérifications élémentaires, soit la vérification et la conformité des numéros de TPS et de TVQ.

Ces deux jugements semblent en principe contradictoires dans l'appréciation du devoir du notaire, mais traitent tous les deux de prudence et diligence.

Quant à nous, la clé de l'arrêt 2008 nous apparaît être le fait que des avocats étaient impliqués au dossier au préalable, notamment pour les questions de TPS et de TVQ, ce qui semble avoir eu pour effet de mettre de côté la responsabilité du notaire à cet égard.

Il nous apparaît toutefois que l'arrêt 2010, même s'il retient la responsabilité de la notaire, ne vient pas ajouter, mais plutôt confirmer le devoir général du notaire de faire les vérifications appropriées lors de la conclusion d'une vente. Compte tenu de l'importance des montants des taxes concernées, il nous apparaît que le notaire ne peut échapper au devoir de faire les vérifications appropriées, surtout qu'il est facile d'y procéder, soit en obtenant une copie des certificats d'inscription de l'acquéreur, ou en effectuant une simple recherche sur les registres informatisés suivants :

– au Fédéral : [www.cra-arc.gc.ca/esrvc-srvce/tx/bsnss/gsthstrgstry/menu-fra.html](http://www.cra-arc.gc.ca/esrvc-srvce/tx/bsnss/gsthstrgstry/menu-fra.html)

– au Provincial : [www.revenu.gouv.qc.ca/fr/sepf/services/sgp\\_validation\\_tvq/default.aspx](http://www.revenu.gouv.qc.ca/fr/sepf/services/sgp_validation_tvq/default.aspx)

C'est donc avec prudence que les notaires devraient agir lors de la conclusion d'actes de vente, et force est d'admettre qu'il doit tenir compte de l'arrêt 2010 dans le cadre de la réalisation de leur mandat. ●

1 Notaire de l'étude Watson Poitevin Turcot Prévost s.e.n.c.r.l.

2 *Loi sur la taxe d'accise*, L.R.C. (1985), c. E-15 LTA.

3 *Loi sur la taxe de vente du Québec* L.R.Q., chapitre T-0.1 LTVQ.

4 Article 221 (1) LTA et article 422 LTVQ.

5 Article 221 (2) b), LTA et article 423 2° LTVQ.

6 *Développement Daoust inc. c. Znaty* 2008 QCCQ 7263 (l'arrêt 2008) et *Aménagements CLC inc. c. Verdon* 2010 QCCQ 7848 (l'arrêt 2010).

7 Jean-Louis BEAUDOIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 7<sup>e</sup> éd., vol. II, Responsabilité professionnelle, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, p. 154 et suiv.

ÉTUDE  
GÉNÉALOGIQUE



S A V A R Y

## 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](mailto:info@etude-savary.com)

[www.etude-savary.com](http://www.etude-savary.com)





# Date d'expiration d'un certificat de localisation

par **Johanne Piette**, notaire  
et chef de service du CEDI

Les notaires nous questionnent régulièrement en matière de validité d'un certificat de localisation. Récemment, le président de l'Ordre des arpenteurs-géomètres, M. Daniel Parent, se prononçait de la manière suivante, qui à notre avis, pourrait constituer un guide pratique pour les notaires dans leur évaluation. Nous reproduisons le texte qui ne doit pas être considéré comme la position officielle de notre ordre professionnel, mais comme un outil pour vous aider à prendre votre décision sur l'utilité ou la nécessité d'exiger un nouveau certificat de localisation.

« On me demande souvent quelle est la durée de vie d'un certificat de localisation. Je mentionne, à ce sujet, que le certificat de localisation est utile à condition de respecter trois critères :

## 1) À JOUR

> Aucune nouvelle construction (bâtiments, clôtures, abris, etc.) sur le terrain faisant partie du certificat de localisation et sur les terrains adjacents.

> À jour avec la réglementation municipale (bande de protection riveraine, zone inondable, zone de contrainte (gaz, chemin de fer, etc.)) et le règlement de zonage (norme d'implantation).

## 2) MOINS DE 10 ANS

> Pour éviter la prescription décennale (art. 2917 C.c.Q.) : « Le délai de prescription acquisitive est de dix ans, s'il n'est autrement fixé par la loi ».

## 3) PORTANT SUR LE BON NUMÉRO DE LOT

> Avec l'arrivée de la rénovation cadastrale, il est important de savoir s'il y a une concordance avec le nouveau cadastre par rapport à l'ancien, l'occupation et les titres.

En bref, le certificat de localisation est un constat à un moment donné.<sup>1</sup>

Nous désirons apporter également quelques précisions sur cette question :

**Instructions du prêteur :** vous devez également bien vérifier les instructions du créancier hypothécaire, lorsqu'elles comportent des directives claires à ce sujet et obliger votre emprunteur à les suivre pour respecter votre mandat.

**Zone inondable :** ce n'est que depuis 2002 que le *Règlement sur les normes de pratique relatives au certificat de localisation* a été modifié pour obliger les arpenteurs-géomètres à vérifier si le bien-fonds est situé dans une zone inondable cartographiée. Je vous réfère à l'article de M<sup>e</sup> Catherine Boily, dans le journal *Entracte* du 15 juillet 2011 sur ce sujet. Par conséquent, si votre immeuble est situé dans une municipalité mentionnée dans la liste des zones inondables du gouvernement du Québec, sans que le certificat de localisation ne le spécifie, il ne devrait pas être considéré comme étant acceptable, même s'il date de moins de dix ans.

**Utilisation du certificat de localisation :** vous devez vérifier les restrictions mentionnées dans le certificat de localisation quant à son utilisation et obtenir une autorisation spécifique du signataire ou de son cessionnaire. Cette question a été exposée par M<sup>e</sup> Nelson Tessier dans le journal *Entracte* du 15 juillet 2011 et par M<sup>e</sup> François Brochu dans l'édition du 15 mai 2004. Le CEDI a de nouveau demandé à l'Ordre des arpenteurs-géomètres, par lettre datée du 23 juin 2011, de se prononcer sur une clause contenue dans un certificat de localisation qui se lisait comme suit :

« Ce certificat de localisation et le plan l'accompagnant qui en fait partie intégrante ont été préparés pour le seul bénéfice de XXX et XXX dans le but de vendre leur propriété et pour l'acquéreur, d'obtenir un prêt hypothécaire auprès d'une institution financière. »

Or, notre argument suivant lequel ce genre de restriction est contraire à l'article 11 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation* a été rejeté par l'Ordre des arpenteurs-géomètres, dans une lettre du 30 juin dernier. L'Ordre s'appuie sur l'opinion juridique de M<sup>e</sup> Anne Picher, publiée dans la revue *Géomatique*, vol. 31, n° 3, Automne 2004, dans laquelle l'avocate représentant l'Ordre des arpenteurs-géomètres contredit notre argumentation ci-dessus et celle de M<sup>e</sup> Brochu précitée et affirme que :

« L'utilisation d'un certificat de localisation par un tiers doit nécessairement faire l'objet d'une autorisation préalable de l'arpenteur-géomètre l'ayant préparé ».

Même si nous ne sommes pas d'accord avec les arguments légaux de l'Ordre des arpenteurs-géomètres, il est nécessaire de vous faire connaître leur position officielle sur cette interprétation de leurs règlements.

**Offre d'achat :** vous devez toujours vérifier également les stipulations contenues dans l'offre d'achat signée entre les parties. Le formulaire obligatoire de courtage immobilier se réfère à « un certificat de localisation démontrant l'état actuel des lieux », sans plus de précisions. Lors de la révision des formulaires de courtage immobilier utilisés par les membres de l'OACIQ par notre ordre professionnel durant les mois à venir, nous porterons une attention spéciale à préciser davantage les devoirs du vendeur à remettre une copie authentique d'un certificat de localisation jugé valide et acceptable par le notaire instrumentant pour la protection des parties à la transaction immobilière.

Cette question demeure l'objet de plusieurs débats entre les intervenants lors de la conclusion d'un acte notarié d'un immeuble et nous espérons que ces informations vous aideront à prendre vos décisions dans vos prochains dossiers. ●

<sup>1</sup> *Géomatique*, p. 4, volume 8 – Printemps 2011.

## Hydro-Québec

Hydro-Québec nous informe qu'actuellement, toute question ou demande relativement aux servitudes doivent être faites en communiquant avec leur Service à la clientèle aux numéros de téléphone suivants :

Pour la région de Montréal : 514-385-7252, option 3

Pour ailleurs au Québec : 1-888-385-7252, option 3

Par ailleurs, Hydro-Québec travaille activement à l'élaboration d'une nouvelle procédure pour traiter ce genre de demandes. Toutefois, aucune date d'implantation n'est actuellement prévue. Nous vous tiendrons informés des développements.

Le Centre d'expertise en droit immobilier ●



**Desjardins**

## Communiqué aux notaires qui exécutent des mandats hypothécaires pour les caisses Desjardins

La Fédération des caisses Desjardins du Québec souhaite obtenir la collaboration des notaires qui exécutent des mandats hypothécaires pour les caisses Desjardins, à l'égard de ce qui suit.

Depuis janvier 2009, le formulaire *Acte de garantie hypothécaire immobilière (particuliers)* (CF-01255-620) prévoit que l'hypothèque garantit non seulement le crédit consenti, mais également les sommes additionnelles pouvant être dues à la caisse en raison d'augmentation(s) éventuelle(s) du montant du prêt ou de l'octroi d'autre(s) prêt(s) ou autre(s) forme(s) de crédit que les parties pourront convenir d'assujettir aux dispositions et aux hypothèques prévues à l'acte hypothécaire.

Or, il arrive qu'après quelques années, la caisse et l'emprunteur veuillent se prévaloir de cet ajout et augmenter le montant du prêt ou qu'un nouveau crédit soit octroyé et soit assujéti à l'hypothèque déjà consentie. En outre, il arrive qu'ils veuillent faire assurer ces sommes additionnelles par la SCHL alors que le prêt consenti initialement n'est pas assuré par cet organisme. La caisse est alors confrontée au fait que l'acte hypothécaire ne contient pas l'article 23 *Clauses applicables si le prêt assuré par la SCHL*, soit parce que le notaire a enlevé cet article du formulaire disponible sur l'Inforoute notariale, soit parce que cela s'est fait automatiquement par la plate-forme *AssystImmobilier*.

Le nécessaire a été fait à l'égard de cette plate-forme pour que l'article 23 susmentionné ne soit plus retiré automatiquement du formulaire. Ce changement est en vigueur le 22 août 2011. Nous demandons la collaboration des notaires pour que cet article 23 ne soit plus enlevé du formulaire, qu'il s'agisse d'un acte hypothécaire qu'ils obtiendront sur l'Inforoute notariale ou d'un acte hypothécaire produit par la plate-forme *AssystImmobilier* à compter de la date susmentionnée. La première phrase de l'article 23 a d'ailleurs été modifiée légèrement, dans la nouvelle version du formulaire datée de 2011-08, pour que cet article ne laisse pas entendre que le prêt est assuré par la SCHL si ce n'est pas le cas. ●

Nous remercions les notaires de leur collaboration.

Fédération des Caisses Desjardins du Québec  
Le 22 août 2011

## INFORMATION JURIDIQUE

# Les nouveautés du Centre de documentation

### DROIT DE LA CONSTRUCTION

Barreau du Québec. – Service de la formation continue. – Développements récents en droit de la construction. – (2011). – Cowansville : Éd. Yvon Blais, 2011 – xi, 220 p. – (Développements récents; 336). – Textes des conférences qui se sont tenues à Montréal le 20 mai 2011.

### TABLE DES MATIÈRES

- > L'approche du client versus celle de l'entrepreneur dans le cadre d'un dossier de réclamation : comment les concilier?  
*Nancy Demers*

- > L'arbitrage international et interne : toujours la meilleure solution pour résoudre les litiges dans le domaine de la construction? – Considérations pratiques et juridiques  
*Olivier F. Kott et Rachel Bendayan*
- > La résiliation unilatérale de l'article 2125 C.c.Q. : un droit incontestable ou un privilège limité?  
*Christian J. Brossard*
- > La force majeure comme mécanisme contractuel d'allocation des risques  
*Frédéric Pérodeau*

- > Les clauses de réserve en matière d'appel d'offres : leur étendue et leurs limites  
*Yvan Houle*
- > De la chambre commerciale à la Cour suprême du Canada, les cautionnements de l'industrie de la construction font parler d'eux  
*Nicolas Gagnon*
- > Les changements en cours d'exécution, les pièges à éviter si l'on veut faciliter le règlement de différends  
*Mario Welsh*

Prix : 57,95 \$

### DROIT DES ASSURANCES

Barreau du Québec. – Service de la formation continue. – Développements récents en droit des assurances. – (2011). – Cowansville : Éd. Yvon Blais, 2011. – xi, 189 p. – (Développements récents; 337). – Textes des conférences qui se sont tenues à Montréal le 27 mai 2011.

### TABLE DES MATIÈRES

- > Les clauses d'exclusion en matière d'acte criminel en assurance de dommages : tendances et perspectives  
*Louis P. Brien*
- > La responsabilité professionnelle du courtier d'assurances  
*Céline Gervais*
- > *Bergeron c. Promutuel Lac Saint-Pierre* – Les Forges et la mauvaise foi dans la gestion de réclamation : étude de cas sur quoi ne pas faire  
*François Duprat*
- > Les montants de rétention self-insured retention : quelle est leur étendue en droit civil québécois?  
*Louis Charette, Bernard Larocque et Maude Lafortune-Bélair*
- > Assurance de personnes : le nouveau Règlement sur les assurances  
*Élyse Lemay et Sylvia Reiter*
- > Burden of Proof in Fire Claims : Where Science Meets the Law  
*Ronald W. Silverson*

Prix : 42,95 \$

### NON-CONCURRENCE

Barreau du Québec. – Service de la formation continue. – Développements récents en droit de la non-concurrence. – (2011). – Cowansville : Éd. Yvon Blais, 2011. – xi, 189 p. – (Développements récents; 338). – Textes des conférences qui se sont tenues à Montréal le 10 juin 2011.

### TABLE DES MATIÈRES

- > Les clauses de non-concurrence en droit français – Protection légitime ou insécurité juridique?  
*Judith Beckhard-Cardoso*
- > La rédaction des clauses restrictives d'emploi et de commerce : quelles sont les meilleures pratiques à adopter et quels sont les pièges à éviter?  
*Marianne St-Pierre-Plamondon*
- > La nouvelle *Loi sur la concurrence* : y avez-vous pensé?  
*Madeleine Renaud et Dominic Thérien*
- > Les clauses de non-concurrence en matière d'emploi et en matière de vente d'entreprise : du pareil au même?  
*Nathalie-Anne Béliveau et Sébastien LeBel*
- > Le préjudice du créancier de l'obligation de non-concurrence : remèdes et quantification  
*Jean Lemoine et Émilie Courchesne Tardif*

Prix : 57,95 \$ ●

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

## À PART LE SIÈGE EN CUIR JE SUIS TOUT ÉQUIPÉ

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

**CONCILIEZ AUTOMATIQUEMENT**  
 tous vos comptes bancaires.

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

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

**PUBLIEZ AU REGISTRE FONCIER**  
 directement de votre document Word.

**GÉNÉREZ TOUTES VOS PAIES**  
 d'un simple clic.

 [www.pronotaire.com](http://www.pronotaire.com)
 [www.acomba.com/suitenotaire](http://www.acomba.com/suitenotaire)
 [www.surfpublication.com](http://www.surfpublication.com)

1 800 862-5922

**INFORMATION JURIDIQUE**

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

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

**Par courriel** : [centre.doc@cdnq.org](mailto:centre.doc@cdnq.org)  
**Par téléphone** : 514-879-1793 ou  
 1-800-263-1793 poste 5043  
**Par télécopieur** : 514-879-1697

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

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

**NOTE :**  
**Depuis le 1<sup>er</sup> 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.**

**DISPOSITIONS TESTAMENTAIRES ET SÉPARATION LÉGALE**

Recherche bibliographique concernant les effets des dispositions ou clauses testamentaires lors d'une séparation légale.

Référence : G-11.1 (dossier à jour en mars 2011)

**RÉPARATIONS MAJEURES ET ART. 1071 C.c.Q.**

Recherche bibliographique concernant l'interprétation de l'expression « réparations majeures » en vertu de l'article 1071 C.c.Q.

Référence : G-837 (dossier à jour en mars 2011)

**ACTE NOTARIÉ ET REPRODUCTION DES SIGNATURES SUR LA COPIE**

Recherche bibliographique portant sur la copie d'un acte notarié, à savoir si la reproduction des signatures des parties à l'acte se retrouvant sur l'original est obligatoire sur la copie.

Référence : G-42.11 (dossier à jour en juin 2011) ●



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

Une importante étude de Boucherville, faisant partie du réseau PME INTER NOTAIRES, le plus grand regroupement notarial au Québec, est à la recherche d'un(e) préposé(e) à l'administration et à la comptabilité, pour un poste permanent et à temps plein.



**PRÉPOSÉ(E)  
ADMINISTRATION**

**DATE D'ENTRÉE EN FONCTION :** Octobre 2011

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

M<sup>c</sup> Louis Vincent, directeur général  
 par courriel : [lvincent@notarius.net](mailto:lvincent@notarius.net)

**EXIGENCES REQUISES :**

Habilités relationnelles. Polyvalence, initiative et discrétion. Formation reconnue en techniques administratives ou équivalent. Habileté informatique et connaissance des logiciels comptables, des logiciels Word et Excel. Français écrit et parlé impeccable. Expérience pertinente en comptabilité financière et en comptabilité en fidéicommissaires serait un atout.

**RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES :**

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

Pour une carrière stimulante et pleine de défis, rejoignez l'équipe de PRUD'HOMME FONTAINE DOLAN, S.E.N.C.R.L. - [www.pmeinter.com/pfd](http://www.pmeinter.com/pfd)

**MCLAUGHLIN CHAMPAGNE TRUCHON INC.**  
 société de professionnels multidisciplinaire

offre un soutien  
 aux notaires dans  
 le conseil fiscal  
 de leurs clients



McLaughlin  
 Champagne  
 Truchon

IL NOUS FERA  
 PLAISIR DE  
 SE DÉPLACER

450 964-0544 [mctfiscalite.com](http://mctfiscalite.com)

207-3433, boul. de La Pinière, Terrebonne (Qc) J6X 0A1

**Vente d'actions ou d'entreprise**

Déduction pour gain en capital de 750 000 \$

**Succession** - Réduction de l'impôt au décès d'un actionnaire d'une société par actions

**Protection d'actif** - Fiducie et structure corporative

**Transferts inter-générationnels** - Gel successoral



**INFORMATION JURIDIQUE****La Référence – Doctrine et jurisprudence**

Depuis juin 2011, les Éditions Yvon Blais ont regroupé les produits autrefois appelés REJB, DCL et La référence RH sous la nouvelle bannière **La Référence**.

Le Bulletin Repères a été remplacé par le bulletin **En bref Droit civil**.

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**

8 au 29 juin et 5 au 20 juillet 2011

**ENRICHISSEMENT INJUSTIFIÉ ET CONJOINT DE FAIT**

GRANT, Jane. – Commentaire sur la décision *Roy c. Maheu* – L'approche libérale et globale en matière d'enrichissement injustifié entre conjoints de fait... une approche rassurante. – (Dans – Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, juin 2011, EYB2011REP1054).

Extrait :

«L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour du Québec se penche sur les éléments à prouver lors d'un recours en enrichissement injustifié découlant d'une union de fait.»

**ASSURANCE ET INDEMNITÉ PROPORTIONNELLE**

HUDON, Isabelle. – Commentaire sur la décision *Intact, compagnie d'assurance (Compagnie d'assurances ING du Canada) c. Harvey* – Application de l'article 2493 C.c.Q. en cas de sous-assurance même en l'absence de toute clause dans le contrat. – (Dans – Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, juin 2011, EYB2011REP1058).

Extrait :

«L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour d'appel conclut qu'un assureur peut appliquer la règle de l'indemnité proportionnelle prévue à l'article 2493 C.c.Q. si le montant d'assurance est inférieur à la valeur du bien, et ce, même en l'absence de renvoi à cet article dans le contrat d'assurance.»

**COPROPRIÉTÉ ET RÉPARATIONS**

PARADIS, Michel. – Commentaire sur la décision *Syndicat des copropriétaires du Château Corot c. Tanaka* – Dans les copropriétés divisées, les travaux de réparation relèvent du conseil d'administration. – (Dans – Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, juin 2011, EYB2011REP1065).

Extrait :

«L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour du Québec conclut que les décisions définitives relatives aux réparations des parties communes appartiennent aux administrateurs.»

**ORDONNANCE DE SAUVEGARDE**

CANTIN, Marc. – Commentaire sur le projet de loi 131, intitulé «Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant

le domaine municipal» – Les ordonnances de sauvegarde maintenant disponibles à la Régie du logement. – (Dans – Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, juin 2011, EYB2011REP1048).

Extrait :

«L'auteur commente les modifications apportées à la Loi sur la Régie du logement par le projet de loi 131, concernant les ordonnances de sauvegarde en matière de logement résidentiel.»

**GARANTIE ET VICE CACHÉ**

ROBINSON, David. – Commentaire sur la décision *Vitrierie Magog inc. c. 9095-1492 Québec inc.* – L'impact de l'inclusion d'une clause de garantie conventionnelle dans un contrat. – (Dans – Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, juin 2011, EYB2011REP1067).

Extrait :

«L'auteur commente cette décision de la Cour du Québec portant sur l'application de la garantie légale de qualité du vendeur et de la garantie conventionnelle dans le cadre d'une action fondée sur un vice caché.»

**DÉLAISSEMENT ET PRISE EN PAIEMENT**

COMEAU, Pascal. – Commentaire sur la décision *Geloso c. L. (D.)* – La Cour supérieure se prononce sur le délaissement et la prise en paiement d'un immeuble alors qu'une hypothèque légale n'a été publiée que sur une moitié indivise. – (Dans – Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, juin 2011, EYB2011REP1066).

Extrait :

«L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour supérieure du Québec se prononce sur le droit d'un créancier, qui a publié une hypothèque légale sur la moitié indivise d'un immeuble, d'obtenir le délaissement et la prise en paiement de l'immeuble en entier alors qu'un tiers en est devenu propriétaire.»

**MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉ**

SIMART, Gilles. – Chronique – Médiation en copropriété divisée et éléments de transaction notariée. – (Dans – Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, juillet 2011, EYB2011REP1055).

Extrait :

«En matière de conflits, il peut être utile de prévoir l'intervention professionnelle d'un notaire à titre de médiateur accrédité et rédacteur d'une transaction (art. 2631 C.c.Q.). L'auteur traite de la transaction à la suite d'une médiation, du contrat de transaction (art. 2631 C.c.Q.), de l'intervention du notaire et de la transaction notariée. La présente chronique est la deuxième partie d'une chronique parue dans Repères (mars 2011) intitulée «Les conflits en copropriété divisée : piste de solutions.»

**ASSURANCE ET ÉVALUATION DE LA PREUVE**

HUDON, Isabelle. – Commentaire sur la décision *Compagnie mutuelle d'assurances Wawanesa c. Gingras* – Intervention de la Cour d'appel dans l'évaluation de la preuve faite par le juge de

première instance (faute intentionnelle des assurés). – (Dans – Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, juillet 2011, EYB2011REP1064).

Extrait :

«L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour d'appel intervient dans l'évaluation de la preuve faite par le juge de première instance afin de déterminer si les assurés de Wawanesa sont à l'origine de l'incendie criminel ayant détruit leur résidence.»

**DÉFAUT DE CONTENANCE**

LE DRAOULLEC, Ludovic. – Commentaire de la décision *Patel c. Condominium Centro inc.* – L'indemnisation du défaut de contenance en bonne voie de progression! – (Dans – Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, juillet 2011, EYB2011REP1072).

Extrait :

«L'auteur commente cette décision de la Cour du Québec, qui vient compléter la jurisprudence relative au défaut de contenance, tant sur le plan de son appréciation que sur celui de l'indemnisation.»

**EXPERTISE ET DOMMAGES-INTÉRÊTS**

GUILBAULT, Geoffroy. – Commentaire sur la décision *Landry c. Audet* – De la ligne entre le droit et l'expertise que l'expert ne doit pas dépasser, prise 2. – (Dans – Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, juillet 2011, EYB2011REP1074).

Extrait :

«L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour d'appel intervient pour infirmer partiellement une décision de la juge Suzanne Hardy-Lemieux, qui a condamné un chirurgien buccal et maxillo-facial à payer des dommages-intérêts à l'un de ses confrères pour l'avoir diffamé dans le cadre de l'exercice de son mandat d'expert. La Cour d'appel discute de la qualification des dommages-intérêts tout en diminuant substantiellement le montant de la condamnation pour dommages-intérêts compensatoires et en infirmant la décision du juge de première instance quant aux dommages punitifs.»

**ASSURANCE ET FARDEAU DE PREUVE**

VACHON-TERRIEN, Renée-Maude. – Commentaire sur la décision *S. (L.) c. Axa Assurances inc.* – La croyance réelle de l'assuré quant à son état de santé. – (Dans – Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, juillet 2011, EYB2011REP1071).

Extrait :

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

**JUGEMENTS À SIGNALER**

*Chertsey (Municipalité de) c. 9167-2147 Québec inc.*, EYB 2011-186327 (C.M., 14 février 2011)

*Ouellet (Succession de)*, EYB 2011-190764 (C.S., 18 avril 2011)

Extrait :

«La Cour supérieure, procédant sur une requête en inscription de faux, modifie le testament notarié pour prévoir une succession en parts égales

par souche et non par tête, compte tenu du désir d'équité de la testatrice manifesté sa vie durant.»

*Marie-Josée Beaudoin, Avocate et société individuelle c. 2970-7528 Québec inc. (Vente d'autos H. Grégoire)*, EYB 2011-188672 (C.Q., 17 mars 2011)

Extrait :

«La Cour du Québec conclut que la stipulation d'une indemnité à titre de préavis pour rupture unilatérale d'un contrat de services juridiques entre une avocate et un bureau d'avocats ne contrevient pas au droit du client de mettre fin à la relation professionnelle avec son avocat en vertu du Code de déontologie des avocats.»

*C. (H.) c. N. (P.), sub. nom. Droit de la famille – 11152*, EYB 2011-191328 (C.S., 26 mai 2011)

Extrait :

«Les lignes directrices québécoises sont certes discriminatoires envers les mères monoparentales en instance de divorce ou divorcées, mais elles se justifient sous l'article premier (1) de la Charte canadienne des droits et liberté.»

*Adoption – 11117*, EYB 2011-191913 (C.A., 15 juin 2011)

Extrait :

«La Cour d'appel infirme un jugement de la Cour du Québec et conclut que le consentement à l'adoption d'un enfant marocain peut être valablement donné en vue de son adoption au Québec, malgré que les lois marocaines ne reconnaissent pas la rupture du lien de filiation entre l'enfant et ses parents biologiques.»

*N. (E.) c. M. (J.), sub. nom. Droit de la famille – 111764*, EYB 2011-192302 (C.S., 15 juin 2011)

Extrait :

«La signification d'une de procédure au moyen du réseau social Facebook est valable.»

*Bordeleau c. Nantel*, EYB 2011-188878 (C.S., 25 juin 2011)

Extrait :

«Un propriétaire refusant d'admettre l'existence sur son terrain d'une servitude de passage constatée par un acte notarié est considéré avoir abusé de son droit d'ester en justice et est condamné à assumer tous les honoraires extrajudiciaires encourus par le propriétaire du terrain voisin pour faire reconnaître son droit.»

*Boutin c. Gagnon Lambert*, EYB 2011-192684 (C.A., 30 juin 2011)

Extrait :

«Au terme d'une analyse subjective de la notion de «proche parent» contenue dans les articles 761 et 1817 C.c.Q., la Cour d'appel conclut à la validité de legs et de donations faits par la défunte à une petite-cousine au septième degré, membre d'une famille d'accueil.»

*C. (C.) c. C. (M.)*, EYB 2011-192685 (C.A., 5 juillet 2011)

Extrait :

«En cas de division de la curatelle au majeur, seul le curateur à la personne a le pouvoir de le représenter en justice quant à ses biens.» ●

**INFORMATION JURIDIQUE**

## Nouveautés législatives

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

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

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

LÉGISLATION PROVINCIALE	ENTRÉE EN VIGUEUR	GAZETTE OFFICIELLE PARTIE II
Information concernant les projets miniers, Règlement 43-101 (Loi sur les valeurs mobilières) (A.M. 2011-01, arrêté numéro V-1.1-2011-01 du ministre délégué aux Finances en date du 15 juin 2011)	15 juin 2011 (document explicatif)	n° 26, p. 2407
Règlements concordants au Règlement 43-101 sur l'information concernant les projets miniers, (Loi sur les valeurs mobilières) (A.M. 2011-02, arrêté numéro V-1.1-2011-02 du ministre délégué aux Finances en date du 15 juin 2011)	15 juin 2011	n° 26, p. 2426
Contrats de construction des organismes municipaux (Projet de règlement)	Projet de règlement qui entrera en vigueur le : 1 <sup>er</sup> janvier 2012	n° 27, p. 2784
Contrats de travaux de construction des organismes publics – Modification (Règlement modifiant le Règlement des) Décret 681-2011	1 <sup>er</sup> septembre 2011	n° 27, p. 2636
Valeurs mobilières (Règlement modifiant le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et le Règlement modifiant le Règlement 33-109 sur les renseignements concernant l'inscription (A.M. 2011-03, arrêté numéro V-1.1-2011-03 du ministre délégué aux Finances en date du 23 juin 2011)	11 juillet 2011	n° 27, p. 2694
Programme Allocation-logement en faveur des personnes âgées et des familles- Modifications aux conditions et cadre administratif du Décret 66802011	1 <sup>er</sup> octobre 2011	n° 28, p. 2920
Programme pour les résidences endommagées par la pyrrhotite (Concernant la mise en œuvre du Décret 674-2011)	Programme en vigueur	n° 28, p. 2925
Impôts, (Loi sur la taxe de vente du Québec et d'autres dispositions législatives la) (Loi modifiant la Loi sur les) L.Q., 2011, c. 6	Cette loi modifie diverses lois afin de donner suite notamment à des mesures annoncées dans les discours du budget du 19 mars 2009 et du 30 mars 2010 et dans des bulletins d'information publiés par le ministère des Finances en 2009 et 2010 qui est entrée en vigueur le 6 juin 2011	n° 29, p. 3165
Biens non réclamés (Loi sur les) L.Q., 2011, c. 10	La présente loi entre en vigueur le 13 juin 2011, à l'exception des articles 30, 57, 64, 81 et 92, qui entreront en vigueur à la date ou aux dates fixées par le gouvernement	n° 31, p. 3165
Dispositions législatives concernant le domaine municipal (Loi modifiant diverses) L.Q., 2011, c. 11	13 juin 2011	n° 31, p. 3469
Formation continue obligatoire des notaires (Règlement sur la) Avis d'approbation	1 <sup>er</sup> avril 2012	n° 30, p. 3366
Fonds d'indemnisation de la Chambre des notaires du Québec (Règlement sur le)	Projet de règlement	n° 30, p. 3381
Code de déontologie des notaires (Règlement modifiant le)	Projet de règlement	n° 30, p. 3380

# 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](mailto:cedi@cdnq.org)

**RECONNAISSANCE**

# 35 ans de pratique... une étape à souligner!

Au cours des derniers mois, un peu partout au Québec, de belles rencontres ont été organisées par les représentants de district afin de souligner une étape exceptionnelle dans la carrière d'un professionnel : 35 ans de pratique! Pour la très grande majorité de ces rencontres, le président de l'Ordre s'est fait un plaisir d'être présent pour partager ce beau moment avec les notaires honorés et les représentants de district.



**BEAUCE**

Dans la région de la Beauce et de Lac-Mégantic, 17 notaires ont cumulé plus de 35 ans de pratique. Neuf d'entre eux ont accepté l'invitation de leur représentante de district, Manon Tousignant, à venir célébrer cette belle étape de leur carrière, en compagnie du président de l'Ordre, Jean Lambert. Ce sont : Régnald Vachon, Paul Poirier, Claude Mathieu, Éloi Veilleux, Jean-Paul Normand, Régnald Thivierge, François Langlois, Benoît Maheux et Jean-Marc Langlois.



**LONGUEUIL**

À Longueuil, quelque 50 notaires étaient présents pour souligner les 35 ans de pratique de plusieurs collègues. Sur la photo, le représentant du district, François Bibeau, en compagnie des notaires Réal St-Onge, François Lamarre, François De Longchamp, Alain Brisebois, Luc April, André Lassonde, Lomer Gervais, Jules Prévost, Claude Perron et Maurice Piette, vice-président de l'Ordre.



**GASPÉSIE**

Dans le district Bas-Saint-Laurent-Gaspésie, le représentant Gilles Tremblay a eu le privilège et le plaisir de souligner les 35 ans de pratique des notaires Yvon Bourdages, Jacques Bélanger, Joseph Bérubé, Gaston Michaud, Jacques Michaud et Noël Bonneville.



**QUÉBEC**

À Québec, le président Lambert et les deux représentants du district, Michel Y. Gaudreau et François Frenette, étaient heureux de souligner les 35 ans de pratique des notaires Édouard Aubé, Claire Auger, Raymond Bélanger, Marc Boulanger, Claude Robitaille, Gabriel Chevrete, François Crête, Jean Dionne, François Frenette, Jean-Charles Garant, Michel Y. Gaudreau, Stanley Gauvreau, Gilles Huot, Robert L'Heureux, André Lafrenière, Bruno Letarte, Gaétan Lévesque, Marc-André Verville, Roger Martin, Laval Morais, Jean-Pierre Paquet, Jean Poitras, Hugues Poulin, Paul Pouliot, Jean Simard, Jean-Yves Simard, Rodrigue Thibeault et Richard Trudel.



**VALLEYFIELD**

À Valleyfield, le président Lambert était également présent pour souligner les 35 ans de pratique des notaires Gaétan Reid, Josette Marois, Gilles Marois, Conrad Bédard, Claude Chamberland, René Therrien et Jean-Claude Pharand.



**ST-JEAN-SUR-RICHELIEU**

À St-Jean-sur-Richelieu, les notaires honorés étaient Hugues Larivière, Jacques Gamache, André Gagnon, Gilles Lessard et Gérald Lacroix.



**SHERBROOKE**

À Sherbrooke, quelques notaires ont été honorés en présence du président Lambert et du représentant de district, Maurice Paré : Jean-Marc Audet, Jean Sylvestre, Roch Coderre, Armand Bolduc, Henri Gérin, Yves Gérin, Jacques Auger, Jeannot Aubert, Denis Madore, Michel Lecours et Vincent Thibodeau.



**MONTRÉAL**

À Montréal, plusieurs notaires ont accepté l'invitation de leurs représentants de district : Gisèle Archambault, Lucille Bertrand, Charles Bisante, Jean-Pierre Brossard, André Charland, Pierre Chartier, Yvan Corbeil, Robert Côté, Jean-François Delage, Serge H. Filiatrault, Pierre Fillion, Louis Haeck, Chales A. Hamelin, André Hébert, Richard Hébert, Daniel Karpman, Solomon Katz, Claude Laberge, Nicole Laferrière, Jean Lambert, Francine Lapierre, François Larivière, René Leroux, Norman Malus, Demetrius Manolakos, Earl Merling, Sheldon Merling, Stuart Millowitz, Michel Paquette, Yvan Pelletier, Maurice Piette, Ernest Rashkovan, Pierre Robillard, David Robinson, Jeffrey A. Talpis, Nelson Tessier, Pierre Venne et Michel Vermette.



**RICHELIEU/DRUMMOND**

À Drummondville, en présence du président Lambert, on a rendu hommage aux notaires Jacques Lafond, Yvon Langevin, Michel Boileau, Laval Simard, Marc-André Joyal, Jean-louis Michaud, Michel Giguère et Yves Béchard.



**GRANBY**

À Granby, en présence du vice-président de l'Ordre, Maurice Piette, on a rendu hommage aux notaires Marthe Gauthier, André Robitaille, Monique Saurette, Pierre Pétrin, Pierre A. Poitevin, Gilbert Denicourt, Yvon Lemire, Jacques St-François, Hélène M. Goyette, Pierre Beaudry, Michel Robert, Jacques E. Robert et Richard Hénault.

## PUBLICATIONS

# Répertoire de droit/Nouvelle série

## Nouveautés

Voici les mises à jour mises en ligne dans les dernières semaines :

### MISE À JOUR AU RÉPERTOIRE DE DROIT/ NOUVELLE SÉRIE – MODÈLES D’ACTES FRANÇAIS 22 JUIN 2011

#### MANDAT : correctifs dans les modèles suivants

Document 1	Procuration générale avec mandat en prévision de l'incapacité
Document 2	Mandat de protection (mandat donné en prévision de l'incapacité)

#### PRATIQUE NOTARIALE :

##### Correctifs dans le modèle suivant

Document 6	Acte de dépôt – Avertissement
------------	-------------------------------

#### Nouveaux modèles

Document 13.1	Procédure
Document 13.2	Consentement au don d'organes et de tissus
Document 13.3	Refus au don d'organes et de tissus

#### PNC devant NOTAIRE : correctifs dans le modèle suivant

Document 5.2.2.2	Lettres de vérification – Avis de la demande
------------------	--

#### PNC devant TRIBUNAL : mise à jour des modèles suivants

Document 3.1	Tutelle au mineur – Constitution d'un conseil de tutelle (Tutelle légale) – Cheminement de la procédure devant le tribunal
3.1.1	Constitution d'un conseil de tutelle (Tutelle légale) – Déclaration
3.1.2	Avis de convocation
3.1.3	Constitution d'un conseil de tutelle (Tutelle légale) – Procès-verbal des délibérations de l'assemblée de parents, d'alliés ou d'amis
3.1.4	Requête en homologation d'un procès-verbal d'assemblée de constitution d'un conseil de tutelle (tutelle légale)
3.1.5	Affidavit
3.1.6	Avis de présentation
3.1.7	Avis de composition du conseil de tutelle
Document 3.2	Tutelle au mineur – Constitution d'un conseil de tutelle (Tutelle dativée déferée par le père ou la mère) – Cheminement de la procédure devant le tribunal
3.2.1	Constitution d'un conseil de tutelle (Tutelle dativée déferée par le père ou la mère) – Déclaration
3.2.2	Avis de convocation
3.2.3	Constitution d'un conseil de tutelle (Tutelle dativée déferée par le père ou la mère) – Procès-verbal des délibérations de l'assemblée de parents, d'alliés ou d'amis
3.2.4	Requête en homologation d'un procès-verbal d'assemblée de constitution d'un conseil de tutelle (Tutelle dativée déferée par le père ou la mère)
3.2.5	Affidavit du requérant – Affidavit
3.2.6	Avis de présentation
Document 3.3	Tutelle au mineur – Constitution d'un conseil de tutelle et nomination d'un tuteur datif déferé par le tribunal – Cheminement de la procédure devant le tribunal – Avertissement
3.3.1	Constitution d'un conseil de tutelle (Préalablement à la nomination d'un tuteur datif) – Déclaration
3.3.2	Requête pour nommer un tuteur datif
3.3.3	Avis du conseil de tutelle quant à la nomination du tuteur datif

Document 3.4	Requête en révision d'une décision du conseil de tutelle
Document 3.5	Requête en autorisation de vente de gré à gré d'un immeuble appartenant à un mineur
3.5.1	Requête en autorisation de vente de gré à gré d'un bien appartenant à un mineur
Document 3.6	Requête en autorisation de vente par appel d'offres ou aux enchères d'un bien appartenant à un mineur
3.6.1	Vente aux enchères – Avis de vente
3.6.2	Cahier des charges et conditions
3.6.3	Rapport de vente
Document 3.7	Requête pour être autorisé à consentir à des soins
Document 3.8	Requête en demande de garde en établissement et pour un examen psychiatrique
Document 3.9	Requête en nomination d'un tuteur aux biens
Document 3.10	Requête pour être autorisé à signer des conventions matrimoniales
Document 3.11	Requête pour autoriser le tuteur à agir seul

#### VENTE : correctifs dans le modèle suivant

Document 1.1	Promesse d'achat d'immeuble (modèle élaboré)
--------------	--

### MISE À JOUR AU RÉPERTOIRE DE DROIT/ NOUVELLE SÉRIE – MODÈLES D’ACTES ANGLAIS 22 JUIN 2011

#### MANDAT : correctifs dans les modèles suivants

Document 1	General power of attorney with mandate in anticipation of incapacity
Document 2	Protective mandate (mandate given in anticipation of incapacity)

#### PRATIQUE NOTARIALE :

##### Correctifs dans le modèle suivant

Document 6	Deed of deposit – AVERTISSEMENT
------------	---------------------------------

#### Nouveaux modèles

Document 13.1	Procédure
Document 13.2	Consent of organ and tissue donation
Document 13.3	Refusal of organ and tissue donation

#### PNC devant NOTAIRE : correctifs dans le modèle suivant

Document 5.2.2.2	Letters of verification – Notice of the application
------------------	---

#### VENTE : correctifs dans le modèle suivant

Document 1.1	Promise to purchase an immovable (long form)
--------------	--

### MISE À JOUR AU RÉPERTOIRE DE DROIT/NOUVELLE SÉRIE – MODÈLES D’ACTES FRANÇAIS 3 AOÛT 2011

#### PRATIQUE NOTARIALE : mise à jour des sections 9, 10 et 11 seulement du document 1

Document 1	Les comparutions
------------	------------------

#### P.N.C. devant TRIBUNAL : nouveaux modèles

Document 10.1	Requête pour autoriser un notaire à retirer l'original d'un testament signé devant témoins déposé parmi ses minutes
Document 10.2	Affidavit du requérant
Document 10.3	Avis de présentation
Document 10.4	Inventaire des pièces
Document 10.5	Endos
Document 11.1	Requête en remplacement d'un acte authentique perdu (ou détruit)
Document 11.2	Affidavit du requérant



par **Suzie Archambault**,  
notaire aux publications

Document 11.3	Avis de présentation
Document 11.4	Inventaire des pièces
Document 11.5	Endos

#### SUCCESSIONS : mise à jour des modèles suivants

Document 1.2	Inventaire successoral
Document 7.1	État détaillé de la succession
Document 7.2	Proposition de paiement du liquidateur successoral

#### SUCCESSIONS : ajout de nouveaux modèles

Document 7.3	Convention entre les légataires particuliers pour la réduction des legs particuliers
Document 7.4.1	Requête en homologation d'une proposition de paiement
Document 7.4.2	Affidavit
Document 7.4.3	Affidavit de l'expéditeur
Document 7.4.4	Avis de présentation
Document 7.4.5	Inventaire des pièces
Document 7.4.6	Endos
Document 7.4.7	Projet de jugement

#### VENTE : mise à jour des modèles suivants

Document 1.6.1	Promesse d'achat et de vente d'actions (formule élaborée)
Document 1.6.2	Offre d'achat d'actions (formule simple)
Document 3.2.1	Vente d'actions en exécution d'une promesse d'achat et de vente d'actions
Document 3.2.2	Convention d'hypothèque avec dépossession et de dépôt (vente d'actions)

### MISE À JOUR AU RÉPERTOIRE DE DROIT/ NOUVELLE SÉRIE – DOCTRINE 22 JUIN 2011

#### Procédures non contentieuses

Document 4	Droit de l'adoption : adoption interne et internationale <i>Auteur : Alain Roy</i>
------------	---

#### Sociétés

Document 3	L'examen d'un livre d'une société par actions <i>Auteur : Michel Perreault</i>
------------	---

### MISE À JOUR AU RÉPERTOIRE DE DROIT/NOUVELLE SÉRIE – DOCTRINE 3 AOÛT 2011

#### Sociétés

Document 2	Le droit des sociétés par actions et des personnes morales au Québec <i>Auteur : Michel Perreault</i>
------------	--

Les **MODÈLES D'ACTES** sont disponibles sur l'Inforoute notariale en version électronique.

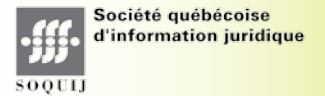
Comme à l'habitude, les textes de **DOCTRINE** peuvent être consultés en version électronique sur l'Inforoute notariale, ou vous pouvez vous procurer le volume auprès de :

#### 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>



## 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](http://soquij.qc.ca/express2.0). La reproduction de ces résumés est interdite sans l'autorisation de SOQUIJ.

J.E. 11-545

**CONTRAT** – clauses particulières – clause résolutoire – vente d'immeuble – opposabilité – interprétation de l'article 1742 C.C.Q. – qualification du délai – délai de déchéance – extinction – interruption du délai de déchéance.

**SÛRETÉS** – hypothèque – exercice des droits et recours – divers – préavis d'exercice – clause résolutoire – extinction – interprétation de l'article 1742 C.C.Q. – délai de déchéance – droit transitoire.

**PRESCRIPTION EXTINCTIVE** – interruption – dépôt d'une demande en justice – clause résolutoire – solde du prix de vente – extinction – délai de déchéance.

**VENTE** – obligations de l'acheteur – immeuble – paiement du solde du prix de vente – clause résolutoire – extinction.

**PUBLICITÉ DES DROITS** – radiation – préavis d'exercice – clause résolutoire – résolution – vente d'immeuble – extinction. Appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant rejeté une requête en radiation d'inscriptions. **Accueilli.**

En 1988, l'intimée a conçu un projet immobilier visant la construction d'immeubles d'habitation de six logements. Chacun des contrats par lesquels elle a vendu les immeubles à ses investisseurs comportait une clause résolutoire, dite « clause spéciale », selon laquelle la vente était conditionnelle à l'obtention par l'acquéreur de son prêt hypothécaire. De plus, des conventions de gestion et d'administration régissant la construction et l'entretien des unités du complexe immobilier ont également été conclues. Le 7 décembre 1988, l'appelant Roussel a, en tant qu'investisseur, acquis l'un de ces immeubles. Pour leur part, Giroux-Boulet et son mari, Boulet, en ont acquis un le 17 janvier 1990. Au moment de l'achat de l'immeuble, ces derniers ont accepté de se porter garants des obligations que les vendeurs, Therrien et Samson, avaient eux-mêmes souscrites envers l'intimée, y compris la clause précitée, dûment publiée au registre foncier. Boulet est décédé en 1991 et Giroux-Boulet, en 2007. Depuis, les appelants, Richer-Monette et Giroux, agissent à titre de liquidateurs de la succession de cette dernière. Le 31 août 1990, l'intimée a intenté une poursuite à l'encontre des investisseurs, alléguant leur refus de payer, en violation des contrats de gestion, certaines des dépenses qu'elle a engagées sur le chantier de construction. Cette poursuite n'a toujours pas été instruite. À la suite d'un amendement à sa requête introductive, en 2006, l'intimée a réclamé à Giroux-Boulet, à titre d'héritière de son mari, une somme correspondant à la prime de la police d'assurance-vie que ce dernier aurait omis de souscrire en sa faveur et elle a également réclamé à Roussel l'indemnisation d'une perte liée à une saisie avant jugement contre elle. Elle a par la suite publié deux avis de préinscription contre leurs lots, mais Roussel et Giroux-Boulet en ont obtenu la radiation. En février 2009, l'intimée a de nouveau publié des préavis d'exercice de la clause résolutoire à l'encontre des deux immeubles appartenant aux appelants. Au moyen d'une requête conjointe, le 27 avril suivant, ces derniers ont demandé la radiation de ces préavis, qui alléguaient leur omission de souscrire une police d'assurance-vie en faveur de l'intimée comme le prévoyaient les conventions de gestion. Au soutien de leur requête

en radiation, les appelants ont prétendu que les droits découlant des clauses résolutoires étaient prescrits. Dans le cas de la succession de Giroux-Boulet, ils ont également fait valoir que la clause résolutoire contenue au contrat par lequel ses auteurs Therrien et Samson ont acquis l'immeuble de l'intimée ne saurait leur être opposable. Estimant que l'action intentée en 1990 était fondée sur les mêmes contrats et découlait de la même source et que, en conséquence, la prescription avait été valablement interrompue, le juge de première instance a conclu que la requête en radiation était mal fondée. Selon les appelants, il ne saurait être question de conclure à une même source d'obligations au sens du deuxième alinéa de l'article 2896 du *Code civil du Québec* (C.C.Q.) et ils soutiennent que le délai de prescription extinctive des recours résolutoires annoncés aux préavis inscrits par l'intimée, en février 2009, était échu.

*M. le juge Hilton:* Comme la mise en oeuvre du droit à l'exécution de la sûreté que constitue la clause résolutoire des actes de vente a eu lieu après l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, le 1er janvier 1994, la demande de radier les préavis doit être tranchée en fonction des dispositions du nouveau code, suivant le deuxième alinéa de l'article 133 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*. En l'espèce, le juge était tenu de vérifier si les droits et recours faisant l'objet des préavis d'exercice dont on lui demandait la radiation étaient, à leur face même et suivant le contenu du dossier, prescrits, nuls ou autrement éteints (art. 3063 C.C.Q.). Or, la question de la nature du délai prévu pour l'exercice d'un recours fondé sur une clause résolutoire - quant à savoir si le deuxième alinéa de l'article 1742 C.C.Q. prévoit un délai de prescription ou un délai de déchéance - est capitale dans la mesure où les délais de déchéance ne sont pas susceptibles d'interruption, contrairement à la prescription extinctive. Ainsi, dès qu'apparaît la « nullité intrinsèque du droit » faisant l'objet de l'inscription, il y a lieu d'accueillir la requête en radiation. Or, même si le texte de l'article 1742 C.C.Q. ne mentionne pas expressément le terme « déchéance » et que le principe voulant que la déchéance ne se présume pas en l'absence d'une indication claire de l'intention du législateur a été réitéré dans *Pierre-Louis c. Québec (Ville de)*, (C.A., 2008-09-11), 2008 QCCA 1687, SOQUIJ AZ-50511955, J.E. 2008-1812, [2008] R.J.Q. 2063, la jurisprudence, qui a qualifié de délais de déchéance ceux mentionnés aux articles 1022, 1117, 1837, 1852 et 2050 C.C.Q., peut être interprétée de façon à ce qu'une telle mention expresse ne soit pas nécessaire afin qu'un délai puisse être qualifié de délai de déchéance au sens de l'article 2878 C.C.Q. Par conséquent, le libellé de l'article 1742 C.C.Q. ne fait pas obstacle à ce que cette disposition soit interprétée comme un délai de déchéance. Par ailleurs, il existe aussi des motifs impérieux pour considérer le délai de cinq ans imparti afin de se prévaloir d'une clause résolutoire comme un délai de déchéance. La stabilité des transactions immobilières est sans aucun doute la raison pour laquelle un terme maximal est imposé. Or, la possibilité d'interrompre ce délai pourrait aisément anéantir les efforts du législateur en la matière. En raison du laps de temps extraordinaire entre les actes de vente initiaux, en 1988, l'inscription des préavis, en février 2009, et l'introduction des plus récents recours en résolution contre les appelants, en juillet 2009, le présent dossier constitue un exemple de ce qui doit être évité. En l'espèce, le recours résolutoire n'était plus disponible à l'intimée, et ce, même si la première action, en 1990, avait été intentée avant l'expiration du délai de cinq ans à compter de la vente. En effet, le

délai de déchéance de cinq ans à compter de la vente n'était pas susceptible d'interruption. La radiation des préavis visant l'exercice des clauses résolutoires aurait dû être ordonnée par le juge puisque la lecture combinée de la clause résolutoire et des préavis d'exercice suffit à établir le vice fatal qui entache le recours. Ainsi, comme il s'agit d'un délai de déchéance, le droit à la résolution que fait valoir l'intimée se révèle éteint à sa face même.

Réf. ant. : (C.S., 2009-06-18), 2009 QCCS 1046, SOQUIJ AZ-50733316.

*Roussel c. Créations Marcel Therrien inc.*, juges Allan R. Hilton, Marie-France Bich et Guy Gagnon, C.A. Montréal 500-09-019837-095, 2011-03-18 (juge Jean-Yves Lalonde, C.S. Terrebonne (Saint-Jérôme) 700-17-005998-090, 2009-06-18, SOQUIJ AZ-50733316, 2009 QCCS 1046), SOQUIJ AZ-50732876, 2011 QCCA 496, 2011EXP-1027, J.E. 2011-545 (27 pages). Retenu pour publication dans le recueil [2011] R.J.Q.

# 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](http://www.chjq.ca)



Chambre des huissiers de justice du Québec



# Bébé est arrivé!

Demandez votre Trousse

## NOUVEAUX PARENTS

LE GROUPE  
**RENAUD**  
ASSOCIÉS INC.

1 888 687 9197



**À VOTRE ÉCOUTE**

## 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](http://soquij.qc.ca/express2.0). La reproduction de ces résumés est interdite sans l'autorisation de SOQUIJ.

## J.E. 11-542

BIENS ET PROPRIÉTÉ – copropriété divise – assemblée des copropriétaires – décision – vote – pourcentage des voix – interprétation de « copropriétaires » (art. 1091 C.C.Q.) – jugement déclaratoire – moyen de non-recevabilité.

INTERPRÉTATION DES LOIS – commentaires du ministre de la Justice – intention du législateur – interprétation de l'article 1091 C.C.Q. – « copropriétaires ».

**Requête en irrecevabilité d'une requête pour jugement déclaratoire. Accueillie.**

Les parties sont copropriétaires d'un immeuble qui, à l'origine, comportait six unités. À la suite d'une fusion des fractions de service avec celles d'habitation, l'immeuble contient maintenant trois fractions détenues en copropriété. Le demandeur en détient deux, lesquelles représentent 69 % des droits de vote de l'assemblée des copropriétaires, tandis que la fraction du défendeur lui rapporte 31 % des voix. Étant donné que les deux copropriétaires ne s'entendent pas sur plusieurs sujets reliés à la copropriété, le demandeur a présenté une requête visant à faire déclarer que sa majorité lui permet de prendre certaines décisions. Selon lui, l'article 1091 du *Code civil du Québec* (C.C.Q.) ne vise que les cas où il y a plus de deux copropriétaires, vu la référence aux « autres copropriétaires ». Pour sa part, le défendeur prétend que le recours n'a aucune chance de succès et qu'il est irrecevable. Quant au fond, il soutient que le propriétaire majoritaire ne peut utiliser sa majorité pour faire ses quatre volontés et il allègue bénéficier d'une minorité de blocage ou d'un droit de veto.

Contrairement à la décision *Rughani c. Syndicats des copropriétaires du condo Elisabeth* (C.S., 2008-07-07), 2008 QCCS 2976, SOQUIJ

AZ-50500253, B.E. 2008BE-870, citée par le demandeur, les parties ne sont pas deux copropriétaires d'une seule et même fraction majoritaire. Par conséquent, il n'y a pas lieu de mettre de côté l'article 1091 C.C.Q. Le terme « copropriétaires » utilisé dans cette disposition peut inclure un seul autre copropriétaire, si le contexte s'y prête, comme en l'espèce. Ainsi, la référence aux autres copropriétaires inclut la possibilité qu'il n'y ait qu'un seul autre copropriétaire (art. 54 de la *Loi d'interprétation*). Les commentaires du ministre de la Justice sur l'article 1091 C.C.Q. confirment que le législateur n'avait pas l'intention de viser seulement les copropriétés de moins de cinq fractions possédées par plus de deux copropriétaires. Par conséquent, la requête du demandeur est mal fondée et il y a lieu d'accueillir la requête en irrecevabilité.

*Moisan c. Durand*, juge Pierre Nolet, C.S. Montréal 500-17-062565-109, 2011-03-08, SOQUIJ AZ-50729817, 2011 QCCS 991, 2011EXP-1023, J.E. 2011-542 (5 pages).

## J.E. 11-496

BIENS ET PROPRIÉTÉ – servitude – droit de passage – accès à un lac – assiette de la servitude – modalités d'exercice – accessoire nécessaire à l'exercice de la servitude – escalier – quai – extinction de la servitude – prescription extinctive.

**Appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant accueilli en partie une requête en reconnaissance d'une servitude de passage ainsi qu'en réclamation de dommages-intérêts et de dommages exemplaires. Rejeté.**

En 1945, Erdos a vendu à Lanthier un terrain sur le bord d'un lac et il lui a consenti, sur une partie du lot dont il avait conservé la propriété, une servitude de passage « à pied comme en voiture » pour rejoindre le chemin public. Après avoir subdivisé son terrain, Lanthier a vendu les lots aux intimés entre 1958 et 1961. Les actes de vente prévoyaient aussi un droit de passage en faveur de ces lots pour se rendre au lac, mais sans toutefois en préciser l'assiette. Depuis 2003, les appelants sont propriétaires du fonds servant. Les intimés ont présenté une requête visant notamment à faire reconnaître leur droit de passage ainsi qu'une requête en injonction permanente pour ordonner aux appelants d'enlever les obstacles les empêchant d'exercer celui-ci. Le juge de première instance a accueilli en partie leur requête et a rejeté la demande reconventionnelle des appelants en négation de la servitude. Ces derniers prétendent que le juge a erré en reconnaissant l'existence des droits de passage en faveur des intimés et en leur accordant

des modalités d'exercice plus généreuses que ce qui est prévu aux actes constitutifs. Selon eux, la servitude d'accès au lac exclut l'installation de quais ou d'escaliers, l'entreposage d'équipement, l'usage de l'automobile ainsi que la baignade. Ils affirment que la tolérance dont ils ont pu faire preuve par le passé ne saurait bonifier les droits des intimés. Enfin, les appelants invoquent la prescription extinctive partielle des servitudes ainsi que l'extinction par non-usage du droit de circuler en voiture vers le lac.

Contrairement aux immeubles des autres intimés, celui de Vaudry bénéficie d'une servitude dont l'assiette est clairement établie dans l'acte constitutif. Par ailleurs, l'absence d'indications claires quant à l'assiette d'une servitude ne fait pas nécessairement échec à son établissement. À défaut d'indication contraire, elle se confond alors avec le fonds servant. En l'espèce, la conclusion du juge selon laquelle les lots des intimés bénéficient d'une servitude d'accès au lac dont l'assiette correspond au terrain des appelants est étayée par la preuve et ne repose pas sur une interprétation erronée des titres. Qui plus est, lorsqu'ils ont acheté leur terrain, les appelants se sont engagés à respecter toutes les servitudes réelles qui le grevaient. Quant aux limites et aux modes d'exercice des servitudes, il ne fait aucun doute que l'auteur commun des parties a accordé non seulement le droit de marcher jusqu'au rivage, mais également le droit de s'y rendre pour pratiquer des activités récréatives. En effet, la servitude s'étend aussi à tout ce qui est nécessaire à son exercice. Les intimés ont le droit d'utiliser un véhicule pour transporter l'équipement nécessaire à la jouissance du lac auquel ils ont accès, la configuration des lieux ne l'empêchant pas. De plus, cet usage ne peut être assujéti à la prescription extinctive. Ils peuvent aussi installer des escaliers et un quai afin de faciliter l'accès sécuritaire au lac, et cette faculté ne peut non plus être éteinte par prescription. Enfin, en faisant l'acquisition du fonds servant, en 1986, l'auteur des appelants a reconnu que cet immeuble était grevé de droits de passage et cette reconnaissance a eu pour effet d'interrompre la prescription invoquée par les appelants. Ceux-ci n'ont pas établi que les servitudes grevant les immeubles des intimés avaient été éteintes par prescription décennale à compter de l'année 1994.

Réf. ant. : (C.S., 2009-06-23), 2009 QCCS 2857, SOQUIJ AZ-50562419, J.E. 2009-1360; (C.A., 2009-09-21), 2009 QCCA 1806, SOQUIJ AZ-50576784.

*Couture c. Vigneault*, juges Louis Rochette, Jacques A. Léger et Jacques Viens (*ad hoc*), C.A. Montréal 500-09-019836-097, 2011-03-09 (juge Michel Déziel, C.S. Terrebonne (Saint-Jérôme) 700-17-004194-071, 2009-06-23, SOQUIJ AZ-50562419, 2009 QCCS 2857), SOQUIJ AZ-50730503, 2011 QCCA 437, 2011EXP-934, J.E. 2011-496 (9 pages).

## Jean Prince, M.G.A.

Bachelier en Histoire

Maître Généalogiste Agréé  
1-819-695-0099 cellulaire  
1-819-378-9172 télécopie  
«sourcesdupasse@sympatico.ca»

## RECHERCHE D'HÉRITIERS

Vingt années d'expérience en recherches généalogiques

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

## PREMIÈRE ÉDITION

27 AU 29 OCTOBRE - PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL

— La —  
GRANDE  
DÉGUSTATION  
DE Montréal 2011

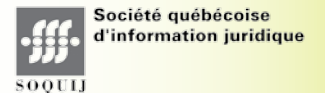
VINS, BIÈRES ET SPIRITUEUX

LAGRANDEDEGUSTATION.COM

présentée par

ASSOCIATION QUÉBÉCOISE DES AGENCES  
DE VINS, BIÈRES ET SPIRITUEUX INC.

## 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](http://soquij.qc.ca/express2.0). La reproduction de ces résumés est interdite sans l'autorisation de SOQUIJ.

### J.E. 11-575

SÛRETÉS – hypothèque – principes généraux – extinction de l'obligation – remise de dette – donation – fardeau de la preuve – obligation principale – obligation accessoire – prescription extinctive.

SÛRETÉS – hypothèque – exercice des droits et recours – mesures préliminaires – délaissement forcé – prise en paiement – prescription extinctive.

PRÊT – prêt d'argent – remise de dette – fardeau de la preuve – prescription extinctive – obligation à exécution successive – point de départ du calcul du délai.

**Requête en délaissement forcé à des fins de prise en paiement. Rejetée.**

Le 24 novembre 1989, le demandeur a consenti un prêt de 40 000 \$ à son fils, le défendeur, remboursable par versements mensuels à compter du 24 décembre suivant, et ce, jusqu'à parfait paiement. Ce dernier a toutefois omis d'effectuer les paiements prévus. Cette somme lui a cependant permis d'acheter, comme convenu, un immeuble de six logements pour 165 000 \$ et d'emprunter à la caisse populaire le solde de 125 000 \$. À l'échéance du premier terme, afin de désintéresser la caisse populaire, le demandeur a accepté d'avancer une somme de 125 000 \$ au défendeur et il est devenu créancier hypothécaire de premier rang. Le 24 février 2010, il a présenté une requête en délaissement forcé et prise en paiement à l'encontre du défendeur. Il soutient que ce dernier a omis de lui verser une somme de 120 000 \$, soit 40 000 \$ en capital et les intérêts accumulés depuis le 24 décembre 1989. Pour sa part, le défendeur soutient que la somme de 40 000 \$ lui a été donnée par son père et que la signature de l'acte de prêt et l'enregistrement de l'hypothèque n'étaient qu'une précaution pour sauver l'immeuble dans l'éventualité où il éprouverait des difficultés financières. Subsidièrement, il invoque la prescription extinctive de la réclamation du demandeur (art. 2925 du Code civil du Québec (C.C.Q.)), sauf pour une somme de 13 000 \$, qu'il a, par ailleurs, offerte et consignée. En l'absence d'un commencement de preuve, le défendeur ne peut, par son témoignage, contredire ou changer les termes de l'acte de prêt (art. 2863 C.C.Q.). Par conséquent, il est impossible de conclure qu'il y a eu remise de l'obligation par le demandeur. Par ailleurs, c'est à bon droit que le défendeur prétend que le recours du demandeur est prescrit jusqu'à concurrence des versements qui étaient dus dans les trois ans qui ont précédé le 24 février 2010. Comme l'acte de prêt a eu pour effet de créer une obligation à exécution successive, chaque versement mensuel dû se prescrit distinctement des autres (art. 2931 C.C.Q.). Par conséquent, tous les versements échus depuis le 24 décembre 1989 sont prescrits, sauf ceux échus et dus dans

les 36 mois précédant l'introduction du recours du demandeur. L'offre et consignation d'une somme de 11 778 \$ en capital et intérêts et de 1 222 \$ en frais est donc bonne, valable, suffisante et libératoire quant à la demande en délaissement forcé et prise en paiement.

*Boissy c. Boissy*, juge Jean Lemelin, C.S. Québec 200-17-012632-105, 2011-02-03, SOQUIJ AZ-50729781, 2011 QCCS 986, 2011EXP-1083, J.E. 2011-575 (5 pages).

### J.E. 11-410

VENTE – offre, promesse et autres accords préalables – offre d'achat acceptée – immeuble – refus d'acheter – offre conditionnelle – réalisation de la condition – délai – règlement municipal – dommages-intérêts.

COMPAGNIES – administrateur – responsabilité personnelle – offre d'achat acceptée – refus d'acheter – immeuble – absence de fraude ou d'abus de droit.

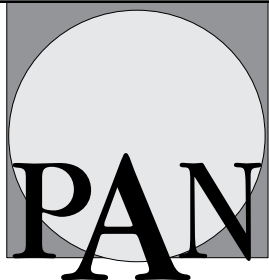
Requête en dommages-intérêts (169 272 \$). Accueillie en partie (107 878 \$).

Le 12 octobre 2007, à la suite de discussions intervenues entre les demandeurs, Maurice et Lascelles, et les défendeurs Geloso et Dupuis, la défenderesse 9007-7228 Québec inc. a présenté une offre d'achat d'un terrain et d'un immeuble appartenant aux demandeurs. Geloso et Dupuis prévoient alors y ouvrir un restaurant haut de gamme. Le prix de vente convenu était de 687 000 \$ et un acompte de 15 000 \$ a été versé. La signature du contrat de vente était prévue pour février 2008. Lors des négociations, Geloso a avisé les demandeurs que l'offre d'achat devait être conditionnelle à l'obtention d'un nombre suffisant de places de stationnement. D'ailleurs, deux jours avant la signature de l'offre, la municipalité de Rosemère a adopté une résolution l'informant qu'il devait obtenir assez de places puisque le stationnement dans la rue était interdit. L'offre d'achat accordait un délai 90 jours à 9007 pour inspecter l'immeuble et constater à sa satisfaction tous les aspects de la construction projetée. À défaut d'aviser les demandeurs par écrit de son insatisfaction, l'offre de vente serait valide et demeurerait en vigueur. À la fin du mois de février 2008, la municipalité a avisé Geloso et Dupuis qu'elle ne pouvait autoriser la réalisation de leur projet en raison du peu de places de stationnement dont ils disposaient. Par conséquent, 9007 a refusé de signer l'acte d'achat, tout en offrant aux demandeurs de conserver l'acompte de 15 000 \$ versé à titre de dommages-intérêts. Les demandeurs réclament 169 272 \$ à 9007, Geloso, Dupuis et Goriani, président, administrateur et actionnaire unique de

Québec inc., pour les dommages subis à la suite du refus de conclure l'achat. Ils reprochent à Goriani d'avoir permis à Geloso et Dupuis de représenter et de lier 9007 ou, à tout le moins, de leur avoir laissé croire que ces derniers étaient autorisés à le faire. 9007 était parfaitement au fait des exigences de la municipalité pour que son projet de restaurant se réalise et des difficultés liées aux places de stationnement, et ce, avant même la signature de l'offre d'achat. Malgré cela, elle n'a jamais avisé les demandeurs, dans le délai de 90 jours prévu à l'offre d'achat, de son insatisfaction à cet égard. L'offre d'achat était donc valide et 9007 devait honorer ses engagements ainsi que conclure l'achat. Comme elle ne l'a pas fait, sa responsabilité contractuelle est donc retenue. Quant à Goriani, la preuve ne révèle aucun élément de nature à démontrer qu'il aurait utilisé 9007 à titre d'écran afin de camoufler la commission d'une fraude ou un abus de droit, et rien n'établit qu'il aurait contrevenu à une règle intéressant l'ordre public. De plus, les demandeurs savaient très bien qu'ils faisaient affaire avec 9007 et non avec Goriani personnellement, qu'ils n'ont d'ailleurs jamais rencontré et avec qui ils n'ont jamais discuté. Par conséquent, sa responsabilité personnelle ne peut être retenue et il n'y a pas lieu de lever le voile corporatif. Enfin, ni Dupuis ni Geloso n'ont fait preuve de mauvaise foi lors de leurs discussions avec les demandeurs. Ils ont tout entrepris pour mener à terme leur projet et, depuis le début des négociations, les demandeurs connaissaient leurs préoccupations quant au nombre de places de stationnement requis. Seule 9007 peut donc être tenue responsable des dommages subis par les demandeurs en raison de son refus de conclure l'achat. En plus de conserver l'acompte qui leur a été versé, ceux-ci ont droit à une indemnité de 107 878 \$ pour la perte de profits (77 500 \$), la perte de loyers (3 080 \$), le stress et l'anxiété subis (2 000 \$), la commission versée à un agent immobilier pour vendre l'immeuble (24 268 \$) ainsi que les frais de crédit (1 030 \$).

*Maurice c. Geloso*, juge Lise Matteau, C.S. Terrebonne (Saint-Jérôme) 700-17-005544-084, 2011-02-10, SOQUIJ AZ-50721300, 2011 QCCS 529, 2011EXP-783, J.E. 2011-410 (22 pages).

Le



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

QU'ATTENDEZ-VOUS  
POUR LES INSCRIRE?

INFORMATION ET INSCRIPTION

<https://secure.grouperenaud.com/dient/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



www.inaptitude.net

ÉLYSE BEAUCAGE  
Travailleuse sociale / Pratique privée

ÉVALUATION PSYCHOSOCIALE  
HOMOLOGATION / CURATELLE

514.705.5734 • [visiteadomicile@videotron.ca](mailto:visiteadomicile@videotron.ca)

Coût forfaitaire • Visite à domicile, hôpitaux et centre d'hébergement  
Membre de l'Ordre des travailleurs sociaux du Québec

**COMMUNIQUÉ**

# Les comités de l'Ordre pour le triennat 2011-2014

## Droit et pratique de la copropriété

Formation offerte aux notaires et dispensée par  
**Me Serge Allard**

### PROCHAINES SESSIONS

**La copropriété par phases :**  
Montréal, 19 et 26 septembre 2011

**Notions essentielles :**  
Montréal, 17, 24, 31 octobre et  
7 et 14 novembre 2011

**Information et inscriptions :**  
[sergeallardnotaire.com](http://sergeallardnotaire.com)



#### COMITÉ D'INSPECTION PROFESSIONNELLE

##### Mandat

Le Comité d'inspection professionnelle a pour fonction de surveiller l'exercice de la profession par les membres de l'Ordre et leur compétence, le cas échéant, en procédant notamment à la vérification de leurs dossiers, livres, registres, appareils et équipements relatifs à cet exercice ainsi qu'à la vérification des biens qui leur sont confiés par leurs clients, selon le programme déterminé par le Conseil d'administration.

##### Composition

Jean-François Malo, notaire, président  
Marc Boulanger, notaire – Paul Hallé, notaire –  
Nicole Janelle, notaire – Jean Lamarre, notaire –  
Josée Marquis, notaire – Yvan Pelletier, notaire –  
Nelson Tessier, notaire

#### COMITÉ DE RÉVISION

##### Mandat

Le Comité de révision a pour fonction de donner à toute personne qui le lui demande et qui a demandé au syndic la tenue d'une enquête, un avis relativement à la décision du syndic ou d'un syndic adjoint de ne pas porter une plainte devant le Conseil de discipline.

##### Composition

Francine Séguin, notaire, présidente  
Giuseppe Decobellis, notaire – Marc Daigneault, notaire – Mireille Fortier, notaire –  
Gérard Hébert, notaire – Nathalie Jacob, notaire

– Francine Séguin, notaire – Monique Émond –  
Lyette Bellemare

#### COMITÉ DU FONDS D'INDEMNISATION

##### Mandat

Le Comité du Fonds d'indemnisation étudie les réclamations déposées au Fonds d'indemnisation et en dispose ou, le cas échéant, formule des recommandations à leur égard à l'intention du Comité exécutif, selon le montant en cause.

##### Composition

Marie-Josée Aumais, notaire – Denis Dufour, notaire – Daniel Gervais, notaire – Michel Y. Gaudreau, notaire – Véronique Larochelle, notaire – Gilles Tremblay, notaire – Jean-Paul Morin

#### CONSEIL DE DISCIPLINE

##### Mandat

Le Conseil de discipline a pour fonction de disposer de toute plainte formulée contre un notaire pour une infraction aux dispositions du *Code des professions*, de la *Loi sur le notariat* ou des règlements adoptés conformément à ce code ou à cette loi.

##### Composition

Sander J. Abrahams, notaire – Michel Lamoureux, notaire – Nicole Beaudry, notaire – Bernard Laroche, notaire – Sylvie Beaupré, notaire – Michel Leblanc, notaire – André Cantin, notaire – Sylvain Larocque, notaire – Monique Corbeil, notaire – Jean-Yves Lacasse, notaire – Yvan Corbeil, notaire

**Votre** projet est unique. **Notre** soutien aussi.



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

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



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

ASYMPTOTE



## COMMUNIQUÉ

– Danielle Laferrière, notaire – Jean-Guy Diamond, notaire – Pierre Martel, notaire – Jean-François Dugas, notaire – Jacques Ménard, notaire – Yves érin, notaire – Jean Mousseau, notaire – Anick Hébert, notaire – Jacques Néron, notaire – Nathalie Jodoin, notaire – Pierre Péladeau, notaire – Nicole Laferrière, notaire – Jean Sylvestre, notaire – Sylvie Lafond, notaire – Michel Turgeon, notaire

### COMITÉ DES COMMUNICATIONS

#### Mandat

Le Comité des communications joue un rôle consultatif auprès des différentes instances de l'Ordre en matière de communication; il est ainsi consulté sur les stratégies de communication avec les notaires, de promotion, de commandites et de relations publiques. Le Comité peut également suggérer aux instances décisionnelles toute stratégie ou activité de communication qu'il juge dans les meilleurs intérêts de la profession. Enfin, le Comité voit à l'organisation du congrès triennal de l'Ordre.

#### Composition

François Bibeau, notaire – Véronique Corriveau, notaire – Brigitte Fillion, notaire – Josée Noël, notaire – Anne Philippe, notaire – Anne-Marie Quevillon, notaire – Mélanie Rochefort, notaire

### COMITÉ D'ARBITRAGE DES COMPTES D'HONORAIRES DES NOTAIRES

#### Mandat

Le mandat de ce comité est d'entendre les demandes d'arbitrage portant sur un compte d'honoraires de notaire, rendre une sentence arbitrale, exercer les pouvoirs et devoirs prévus au *Règlement sur la procédure de conciliation et d'arbitrage des comptes de notaires*.

#### Composition

Anne Hamelin, notaire, présidente  
Daniel Tousignant, notaire, vice-président  
Brigitte Caplette, notaire – Dominique Lettre, notaire – Josette Marois, notaire – Louis Simard, notaire

### COMITÉ CONSULTATIF DU CENTRE D'EXPERTISE EN DROIT IMMOBILIER (CEDI)

#### Mandat

Le mandat de ce comité est de contribuer à la réalisation du plan d'action en droit immobilier adopté par le Conseil d'administration de l'Ordre. Ce plan d'action comprend deux axes principaux : le repositionnement des notaires dans le traitement des dossiers et le repositionnement du notariat en droit immobilier. Le Comité, composé de praticiens, alimente la direction du CEDI sur les problématiques et les besoins des notaires œuvrant en droit de l'immobilier. Il échange aussi avec la direction sur des solutions et/ou des projets de développement dans ce secteur d'activité. Au besoin certains membres pourraient être appelés à accompagner la direction du CEDI dans certaines activités de promotion, de représentation, etc. auprès de partenaires importants, tel l'Association des banquiers canadiens.

#### Composition

Micheline Chalut, notaire – Line Desrosiers, notaire – Anne-Marie Julien, notaire – Nancy Lavoie, notaire – Valérie Lefebvre, notaire – Francine Pager, notaire, présidente – Lauren Tatner, notaire – Pierre Venne, notaire

### COMITÉ DE LA FORMATION CONTINUE

#### Mandat

Le Comité de la formation continue propose les objectifs à poursuivre et les orientations générales du programme de formation continue de la Chambre des notaires.

#### Composition

Louise-Andrée Barrette, notaire – Laurent Fréchette, notaire – Renée Leboeuf, notaire – Amélie Lavigne, notaire – Lyne Savard, notaire

### COMITÉ DE LA FORMATION DES NOTAIRES

#### Mandat

Le mandat de ce comité est d'examiner les questions relatives à la qualité de la formation des notaires, soit l'adéquation de la formation aux compétences professionnelles à acquérir pour l'exercice de la profession notariale.

#### Composition

Amélie Lavigne, notaire, nommée par l'Ordre – Christine Morin, notaire, nommée par l'Ordre – Brigitte Lefebvre, notaire, nommée par la CREPUQ – Édith Vézina, notaire, nommée par la CREPUQ – Jean-François Lehoux, nommé par le ministre de l'Éducation

### COMITÉ DE SÉLECTION POUR LE PROGRAMME DE BOURSES D'ÉTUDES SUPÉRIEURES

#### Mandat

Le mandat de ce comité est d'étudier toutes les demandes relatives au nouveau programme d'aide à la spécialisation quant aux maîtrises en droit et aux doctorats. Les membres devront participer aux entrevues de sélection des candidats et octroyer les bourses.

#### Composition

Charlaine Bouchard, notaire – Marc Boudreault, notaire – François Brochu, notaire – Lucie Laflamme, notaire – Brigitte Lefebvre, notaire

### COMITÉ INTÉGRATION JEUNESSE/MOBILITÉ

#### Mandat

Afin de s'assurer de la pérennité des études dans l'ensemble du Québec et le rayonnement de la relève au sein de la profession, ce comité a pour mandat d'effectuer des recommandations afin de favoriser et de faciliter l'intégration d'une relève au sein de la profession notariale dans l'ensemble du territoire québécois, notamment en facilitant les transferts d'études par l'accès à du financement et la mise en place d'outils et de formations, le tout dans un encadrement structuré et déterminé selon les besoins établis.

#### Composition

Louise Archambault, notaire – Catherine Allen-Dénoté, notaire – Audrey Chevalier, notaire – Roxanne Daviault, notaire – Sylvie Tremblay, notaire – Michaël Tremblay, notaire – Alan Vaudry, notaire

### COMITÉ SUR LES ADMISSIONS

#### Mandat

Le Comité sur les admissions examine toute demande d'équivalence de diplôme, de formation ou de stage. Il est chargé de l'administration des stages de formation professionnelle. Il contrôle l'admission des candidats au stage, accorde le titre de maître de stage, approuve les projets de stage, désigne les superviseurs et évalue si le stage a été effectué avec succès. Il formule les recommandations appropriées au Comité exécutif.

#### Composition

Marc Boudreault, notaire – Anne Boutin, notaire – Richard Brouillet, notaire – Marylène Carrier, notaire – Stanley P. Gauvreau, notaire – Martin Houle, notaire – Brigitte Lefebvre, notaire – Martine Lachance, notaire – Josette Marois, notaire – Josée Noël, notaire – Jocelyne Pellerin, notaire

### COMITÉ D'ÉTHIQUE ET DE DÉONTOLOGIE

#### Mandat

Le Comité doit notamment accorder son soutien aux organismes et administrateurs pouvant être confrontés à toute situation problématique touchant l'éthique ou la déontologie. De plus, le Comité doit assurer la formation et l'information des administrateurs quant au contenu et aux modalités d'application du Code d'éthique et de déontologie.

#### Composition

Guylaine Lebel, notaire – Lucie Marquis, notaire – Sylvie Tremblay, notaire – Micheline L. Ulrich

### COMITÉ CONSULTATIF EN DROIT DES PERSONNES, DE LA FAMILLE ET DES SUCCESSIONS

#### Mandat

Composé de praticiens et de professeurs, le Comité alimente la Direction des Services juridiques sur les problématiques couramment rencontrées par les notaires dans le cadre de leur travail dans les domaines liés aux personnes vulnérables, à la famille et aux successions. Il soumet les recommandations appropriées sous forme de solutions et/ou des projets de développement dans ces secteurs d'activités.

#### Composition

Jacques Beaulne, notaire – Josée Bédard, notaire – Denise Courtemanche, notaire – Anne-Marie Lachapelle, notaire – Johanne Pratte, notaire – Alain Roy, notaire

### COMITÉ DE PLACEMENTS

#### Mandat

Le Comité supervise la gestion des placements des différents fonds de la Chambre des notaires et conseille le Comité exécutif et le directeur général dans cette matière.

#### Composition

Serge Bernier, notaire – Maurice Paré, notaire – Yvon Arseneault – Lise Casgrain – Frédéric Gauvin

### COMITÉ DE VÉRIFICATION ET PROSPECTIVES FINANCIÈRES ET COMITÉ DU FONDS D'ÉTUDES NOTARIALES

#### Mandat

Le Comité de vérification et prospectives financières assiste le Conseil d'administration dans l'examen de l'information financière de la Chambre des notaires ainsi que dans la surveillance et l'évaluation de la portée, de l'application et de l'intégrité des systèmes d'information financière de l'Ordre. Dans le cadre de ce mandat, le Comité agit à titre d'intermédiaire entre le Conseil d'administration et les vérificateurs externes nommés en vertu du *Code des professions* concernant toute question liée à l'information financière, aux systèmes comptables et aux contrôles internes de la Chambre. Le Comité examine aussi les sources de financement, y compris les sommes provenant du Fonds d'études notariales et propose un cadre évolutif sur 5 ans du budget de l'organisme en tenant compte des anticipations les plus vraisemblables. Les membres du Comité de vérification et prospectives financières sont également membres du Comité du Fonds d'études notariales. Le mandat de ce dernier comité est, préalablement à l'adoption des budgets de l'Ordre, de rendre un avis au Conseil d'administration quant à l'état du Fonds d'études notariales et à l'évolution prévisible de ce dernier pour les prochaines années, ainsi qu'à l'adéquation des subventions en regard des objets du Fonds.

#### Composition

Christian Forest, notaire – André Gilbert, notaire – Gilles Marois, notaire – Michel Turcot, notaire – André Bérubé

### COMITÉ DU RÉGIME DE RETRAITE

#### Mandat

Le Comité agit à titre de fiduciaire dans l'administration du régime de retraite des employés de la Chambre des notaires du Québec en conformité avec le règlement du régime et de la *Loi sur les régimes complémentaires de retraite*.

#### Composition

Guylaine Lebel, notaire – Alain Turcotte, notaire – Bertrand Lortie, – Patrick Meunier – Lorraine Lavallée, notaire – Karine Donaghy – Nathalie Denis – Jules Boulerice – Maurice Lamothe – Judith Desmarais, notaire – Marcel Delorme

### COMITÉ SUR LA RÉMUNÉRATION

#### Mandat

Le Comité formule des recommandations au Conseil d'administration sur la rémunération de la présidence et de la vice-présidence de la Chambre des notaires, la présidence du Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle, les jetons de présence, les honoraires payés aux membres des comités ou groupes de travail et sur les allocations versées aux administrateurs ou aux membres des différents comités et groupes de travail et enfin, sur la rémunération de la Direction générale.

#### Composition

François Lefebvre, notaire – Maurice Paré, notaire – André Gilbert, notaire – Lise Casgrain – André Laparé

### COMITÉ DE LA VEILLE TECHNOLOGIQUE

#### Mandat

Le Comité guide l'évolution du projet de planification stratégique des technologies dans une perspective métier (développement de la profession) et dans une perspective sécurité (confiance du public à l'égard de la profession). Il alimente et soutient l'avancement technologique de la profession notariale au Québec dans le respect de la mission de la Chambre des notaires du Québec et de la sécurité de l'information.

#### Composition

Yvon Boily, notaire – Luc Boulanger-Milot, notaire – Frédéric Baril, notaire – Stéphane Denis Lacombe, notaire – François Lefebvre, notaire – Bertrand Salvas, notaire

### COMITÉ DE RÉGLEMENTATION

#### Mandat

Ce comité a comme mandat de conseiller le Conseil d'administration quant à la pertinence de modifier ou créer la réglementation de l'Ordre. Il intervient dès l'étape de la recherche et de la conception.

#### Composition

Nancy Chamberland, notaire, présidente  
Brigitte Lefebvre, notaire – Monique Marsolais, notaire – Jean-Paul Morin

### COMITÉ DE LÉGISLATION

#### Mandat

Ce comité a pour mandat de suivre l'évolution de la législation fédérale et provinciale, de s'assurer que les intérêts de la profession notariale sont bien respectés et de faire des recommandations au président sur la pertinence d'une intervention de la Chambre.

#### Composition

Gérard Guay, notaire – Alain Roy, notaire – François Frenette, notaire – Jacques Beaulne, notaire ●

**FORMATION****À l'agenda – Formation continue 2011**

TITRE DU COURS	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	AOÛT
<b>Cours de perfectionnement *</b>		27-28-29 Montréal		
<b>Droit international privé et la pratique notariale</b>	28 Pointe-Claire	5 St-Georges-de-Beauce	16 St-Jean-sur-Richelieu 30 Drummondville	7 Gatineau
<b>Médiation familiale de base (formation de 60 heures)</b>	15-16-17 Québec 29-30-1 <sup>er</sup> octobre Québec	14-15 Québec		
<b>Procédures non contentieuses devant notaire I (base)</b>			7-8-9-10 Québec	5-6-7-8 Montréal
<b>Successions... réconciliées</b>	15 Laval	13 Rimouski	10 Pointe-Claire 30 Sherbrooke	
<b>Testaments et fiducies testamentaires : le film, on vous invite à être critique</b>	15 New Richmond		10 St-Jérôme 16 Laval 17 Joliette 21 Gatineau	8 Montréal
<b>Politique d'annulation :</b> - 50% des frais d'inscription sont exigés pour une annulation <b>5 jours ou plus</b> avant la date de formation. - 100% des frais d'inscription sont exigés pour une annulation <b>à moins de 5 jours</b> de la date de formation. <b>Pour vous inscrire :</b> Veuillez accéder à l'Inforoute notariale sous la rubrique Formation / Formations en salle offertes par la Chambre. <b>Pour plus de renseignements :</b> veuillez communiquer avec le secteur de la formation à l'adresse <a href="mailto:formation@cnq.org">formation@cnq.org</a> ou par téléphone au 514-879-1793 ou 1-800-263-1793, poste 5232.				
* Cours de perfectionnement : Inscrivez-vous en ligne à partir de l'Inforoute notariale sous la rubrique <b>Formation / Formations en salle offertes par la Chambre</b> . Une confirmation par courriel sera transmise dans les secondes qui suivent votre inscription.				

**Formation juridique permanente**

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

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

**AFFAIRES, COMITÉ BANCAIRE ET INSTITUTIONS FINANCIÈRES**

**Cadre juridique des moyens et des systèmes de paiement au Canada – Vue d'ensemble et développements récents**

Marc Lemieux, Fraser Milner Casgrain

**Le 6 octobre 2011 à 12 h à Montréal**

Formation continue obligatoire : 1 h 30

**AFFAIRES, COMITÉ LITIGES COMMERCIAUX**

**Récents développements – recours pour informations fausses ou trompeuses sur le marché secondaire**

Mason Poplaw, associé McCarthy Tétrault

**Le 30 septembre 2011 à 12 h à Montréal**

Formation continue obligatoire : 1 h 30

**La bonne foi dans les relations contractuelles et dans l'exercice des droits**

Stéphane Pitre, associé de BLG

Autre conférencier à confirmer

**Le 11 octobre 2011 à 12 h à Montréal**

Formation continue obligatoire : 1 h 30

**ASSURANCES ET LITIGES CIVILS**

**Le guide des meilleures pratiques : présentation et point de vue de la magistrature**

Jean-François Michaud, Norton Rose

François Rolland, juge en chef de la Cour supérieure

**Le 11 octobre 2011 à 12 h à Montréal**

Formation continue obligatoire : 1 h 30

**CONSTRUCTION**

**L'assurance dans le domaine de la construction – l'arrêt de la Cour suprême dans *Lombard Progressive Homes c. Lombard* et**

**d'autres développements récents**

Robert Emblem, Nicholl Paskell-Mede

**Le 23 septembre 2011 à 12 h à Montréal**

Formation continue obligatoire : 1 h 30

**L'arbitrage: des règles innovatrices pour une solution juste, rapide et efficace**

Olivier F. Kott, Norton Rose

**Le 13 octobre 2011 à 12 h à Montréal**

Formation continue obligatoire : 1 h 30

**ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESSOURCES NATURELLES**

**Les aspects environnementaux d'une transaction commerciale**

Katia Opalka, Blake, Cassels & Graydon

**Le 12 octobre 2011 à 12 h à Montréal**

Formation continue obligatoire : 1 h 30

**INFORMATION, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE**

**Le droit de propriété dans les mondes virtuels**

Charles Lupien, Fasken Martineau DuMoulin

**Le 22 septembre 2011 à 12 h à Montréal**

Formation continue obligatoire : 1 h 30

**PRÉVENTION ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS**

**Arbitrage conventionnel :**

**1<sup>er</sup> volet : Revue annuelle 2010-2011 de la jurisprudence en arbitrage conventionnel ;**

**2<sup>e</sup> volet : Les pouvoirs d'ordonnance d'un tribunal d'arbitrage dans les conclusions de sa sentence**

Olivier Després Médiateur agréé & Arbitre agréé

**Le 29 septembre 2011 à 12 h à Montréal**

Formation continue obligatoire : 1 h 30

**RECHERCHE ET GESTION DU SAVOIR**

**Mini-colloque**

**Project Management for Lawyers/Gestion de projets pour avocats**

Michèle Lesage, coordonnatrice, bureau de projets, SOQUIJ

Andrew Terrett, directeur national de la Gestion du savoir, Borden Ladner Gervais

Serge Tousignant, associé, McCarthy Tétrault

**Le 20 septembre 2011 à 12 h à Montréal**

Formation continue obligatoire : 3 h

**SANTÉ**

**Développement législatif depuis Candem-Bourgault**

Pierre Bélanger, associé Bélanger Longtin

**Le 5 octobre 2011 à 12 h à Montréal**

Formation continue obligatoire : 1 h 30

**TESTAMENTS, SUCCESSIONS ET FIDUCIES**

**L'octroi de dommages en droit successoral et fiduciaire : où en sommes-nous depuis l'arrêt Viel et l'entrée en vigueur des articles 54.1 et ss CPC**

Marie-Claude Armstrong, Lavery, de Billy

**Le 28 septembre 2011 à 12 h à Montréal**

Formation continue obligatoire : 1 heure 30

\* Des activités de formation peuvent s'ajouter à notre calendrier au cours de la saison. Pour être tenus 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](http://www.abcqc.qc.ca).

Pour toute information ou pour vous inscrire, visitez le [www.abcqc.qc.ca](http://www.abcqc.qc.ca) ou téléphonez au 514-393-9600 ou sans frais au 1-877-393-9601. ●

**FORMATION**

# Les successions... réconciliées ! Du droit des successions à la médiation successorale

**(3,25 HEURES JURIDIQUES) (3,25 HEURES NON 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 préalable 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 comptes;
- > 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 power point, 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 power point, et divers exemples pouvant être utiles.

**FORMATRICES**

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

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

**(TUTELLE AU MINEUR – 7 HEURES JURIDIQUES) (OUVERTURE OU RÉVISION D'UN RÉGIME DE PROTECTION – 7 HEURES JURIDIQUES) (ASPECTS PSYCHOSOCIAUX – 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 inaptitude.

**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'inaptitude d'un proche;

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

**CONTENU DU COURS**

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

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

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 formations « Tutelle au mineur » et « Ouverture ou révision d'un régime de protection », les participants doivent apporter leur **Code civil** et leur **Code de procédure civile**.

**FORMATEURS**

Michel Beauchamp, notaire (tutelle au mineur et ouverture ou révision d'un régime de protection)  
Monique Renaud, travailleuse sociale (aspects psychosociaux) ●

## Médiation familiale – Formation de base

**(39 HEURES JURIDIQUES) (21 HEURES NON JURIDIQUES)**

**CLIENTÈLE CIBLE**

Cette formation s'adresse à tout professionnel membre d'un ordre accrédité en matière de médiation familiale.

**PRÉALABLE À L'ACCREDITATION DES NOTAIRES**

Être membre de la Chambre des notaires du Québec depuis plus de 3 ans. Voir le *Règlement sur la médiation familiale*.

**OBJECTIFS DU COURS**

Familiariser les participants avec les aspects suivants reliés à la séparation, au divorce ou à la nullité du mariage :

- > aspects économiques, légaux et fiscaux
- > aspects psychologiques et psycho-sociaux
- > processus de médiation et négociation
- > problématique de la violence

**CONTENU DU COURS**

Les formateurs traiteront notamment des sujets suivants :

- > la fixation des pensions alimentaires
- > le partage du patrimoine familial
- > le partage des autres droits patrimoniaux résultant du mariage
- > le règlement des intérêts communs des conjoints de fait dans certains biens

- > les conditions de vie des personnes après la rupture
- > la déontologie
- > les obstacles à la négociation
- > l'équilibre des forces en présence
- > la violence intra-familiale et particulièrement la violence conjugale

**DÉROULEMENT DU COURS**

Formation de 60 heures à Québec de 8 h 30 à 17 h réparties comme suit :

- Bloc 1** – 15, 16 et 17 septembre 2011
- Bloc 2** – 29, 30 septembre et 1<sup>er</sup> octobre 2011
- Bloc 3** – 14 et 15 octobre 2011

Approche pédagogique

- > capsules théoriques, exercices en équipe, discussions en plénière
- > présentation de cas pratiques

**MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE**

Un document, qui pourra servir de guide de référence ultérieurement, sera remis à chaque participant.

**FORMATEURS**

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

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

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

**POUR QUOI**

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

**PAR QUI**

Notaire depuis 1991, François Desmarais est également fiscaliste et planificateur financier. Il exerce

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

**COMMENT**

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

**AVEC QUOI**

Du matériel pédagogique qui vous sera remis sur place.

**FORMATEUR**

François Desmarais, notaire.

**AUCUNE FORMATION PRÉALABLE N'EST REQUISE** ●

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

En 2007, le Québec a sélectionné 46 300 candidats à l'immigration<sup>1</sup>.

En 2008, la valeur des exportations du Québec vers ses 10 principaux partenaires commerciaux s'élevaient à plus de 51 M\$ CA<sup>2</sup>.

Les Canadiens sont propriétaires d'environ 500 000 domiciles en Floride; une grande partie d'entre eux sont Québécois<sup>3</sup>.

**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/>

**Offre d'emploi****FONCTION :**

Conseiller successoral et fiscal

**FAMILLE :**

Gestion de patrimoine, Vice-présidence Fiducie et Services conseils

**RESPONSABILITÉS ET ACTIVITÉS PRINCIPALES :**

- Agir à titre de conseiller spécialisé et fournir une expertise dans le domaine de la planification successorale et la fiscalité auprès des Conseillers en placement de La Financière Banque Nationale (FBN) et globalement du Groupe Financier Banque Nationale (GFBN).
- Rencontrer, si requis, les clients fortunés du Groupe afin de les accompagner principalement en matière de planification fiscale et successorale.
- Maximiser le calibre de ces interventions en offrant un support professionnel de qualité de manière à contribuer activement au développement des affaires de FBN et globalement du GFBN.
- Participer, de concert avec d'autres professionnels, à l'élaboration du volet successoral d'une planification financière personnelle intégrée.
- Transmettre les connaissances de base aux conseillers en placement.
- Coacher les conseillers en placement afin qu'ils soient outillés et intéressés à desservir leur clientèle avec une approche globale de gestion de patrimoine.
- Établir et maintenir des communications efficaces et contribuer à l'amélioration des communications internes et externes.
- Assurer le développement et la diffusion de la documentation et des activités de formation ou d'information destinées aux conseillers en placement.

**EXIGENCES :**

- Membre de la Chambre des notaires du Québec.
- Expérience minimale de 5 ans dans le domaine successoral et fiscal.
- Maîtrise en fiscalité, un atout.
- Sens aigu du service à la clientèle (interne et externe).
- Maîtrise du français et de l'anglais, parlé et écrit.
- Habilité dans la communication orale et écrite.
- Expérience dans un rôle conseil.
- Bonne connaissance du domaine des placements, gestion du patrimoine ou de la planification financière.
- Expertise fiscalité des particuliers, un atout.

**AUTONOMIE :**

Lieu de travail: Centre-ville de Montréal.

Svp faire parvenir vos CV par courriel à l'adresse suivante: [micheline.chayer@bnc.ca](mailto:micheline.chayer@bnc.ca)



## FONDS D'ASSURANCE-RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC



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

# Le Fonds d'assurance prend le pouls de ses assurés

par Jacques Labbé, directeur général

Le conseil d'administration du Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec approuvait à sa réunion du mois d'août 2010, le plan stratégique 2010-2013. Ce plan présente les grands enjeux, les défis et les opportunités.

Ce plan constitue un outil de gestion pour la conduite des affaires pour les trois prochaines années, et ce, dans le respect des trois buts fondamentaux de notre organisation :

- > Offrir aux membres la meilleure protection possible compte tenu du rapport qualité-prix;
- > Offrir aux membres, des services de qualité supérieure;
- > Contribuer à la mission de protection du public de l'Ordre.

Le plan stratégique 2010-2013 s'inscrit donc comme le renouvellement de l'engagement du Fonds d'assurance à tout mettre en œuvre pour mener à bien sa mission. C'est dans ce contexte qu'une des orientations mises de l'avant est le développement d'un plan de communication afin de présenter le Fonds d'assurance dans sa globalité. L'objectif est de définir des actions de communication précises pour atteindre les différents publics cibles et plus particulièrement les assurés.

Plutôt que de se lancer tête baissée dans l'élaboration d'un plan de communication, il a été décidé de sonder les assurés afin de connaître leur perception du Fonds d'assurance et par le fait même identifier leurs attentes, d'où le mandat confié à la firme Léger Marketing.

Ce sondage nous permet de préciser et d'identifier dans quelle direction la communication du Fonds d'assurance doit se diriger.

À la lumière de ces résultats et compte tenu des attentes, il est clair que le volet information aux assurés sera analysé. Il est trop tôt

pour l'instant pour indiquer plus précisément quelle forme cette communication prendra.

Cela, de plus, rejoint une autre dimension du plan stratégique où des objectifs précis ont été établis en matière de prévention et de formation.

C'est donc dans cet esprit que ce sondage a été effectué.

Nous tenons à remercier les 744 notaires/assurés qui ont pris le temps de répondre à ce questionnaire. Fort de cet échantillonnage de plus de 20 % de notre clientèle, nous avons en mains les éléments-clés pour définir un plan de communication qui sera en adéquation aux attentes des notaires.

### LES PRINCIPAUX CONSTATS DE L'ÉTUDE

Le sondage a mis en lumière l'excellente perception qu'ont les assurés à l'égard du Fonds. Ainsi, 77 % d'entre eux ont une opinion positive du Fonds. Interrogés sur les mots qui caractérisent le mieux le Fonds, les assurés ont proposé : organisation, rigueur, accessibilité et intégrité.

Voici les faits saillants :

#### > Des assurés très satisfaits

Le taux de satisfaction général à l'égard des services offerts par le Fonds se situe à 88 %. Parmi ceux qui ont fait affaires avec le Fonds, le service à la clientèle obtient des notes allant de 90 à 95 %.

#### > Un professionnalisme et une expertise remarquables

Les assurés qui ont fait une réclamation partagent cette même satisfaction, surtout en ce qui concerne le professionnalisme et l'expertise des analystes affectés au dossier.

#### > Délais de règlements et fréquence des communications à améliorer

Les seuls bémols constatés par le sondage concernent les délais de règlements, jugés trop longs, surtout occasionnés par les dossiers judiciairisés, et la fréquence des communications, jugée insuffisante.

#### > Un bulletin apprécié

Sur le plan des outils de communication du Fonds, le bulletin d'information s'avère indispensable. Presque tous les assurés lisent le bulletin d'information (91 %) et la plupart d'entre eux le lisent attentivement à chaque édition (61 %). Presque tous les lecteurs se disent satisfaits du bulletin (92 %). Selon les assurés, le bulletin se distingue par la qualité et la pertinence de ses articles, ainsi que par le choix des sujets abordés. La principale recommandation de ses lecteurs serait d'en augmenter la fréquence de publication.

#### > Un site Web apprécié, mais méconnu

Le sondage indique que le site Web du Fonds gagnerait à être connu davantage : 33 % de tous les assurés ne savaient pas que le Fonds disposait d'un site Internet. De plus, seulement 15 % d'entre eux l'ont utilisé dans la dernière année, surtout afin d'obtenir des formulaires, le numéro de téléphone du Fonds ou des demandes d'information. Les utilisateurs du site Web en sont toutefois très satisfaits, dans des proportions allant de 76 à 82 %, selon les aspects évalués.

L'étude de Léger Marketing confirme que le Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec répond bien aux attentes de ses assurés. Elle souligne aussi comment le Fonds peut s'améliorer en bâtissant sur les bases de la solide relation qu'elle entretient avec les notaires québécois. ●



Académie Jurispratique

présente

## Les matinées de Me Guay

Me Gérard Guay notaire spécialiste en successions et en droit des incapables vous convie à deux matinées de formations enrichissantes.

Mercredi 12 octobre 2011:

Sauver la veuve et l'orphelin... qui héritent!

Mercredi 2 novembre 2011:

Les obligations du tuteur et du curateur: comment les aider... en vous rendant service!



ACADÉMIE  
JURISPRATIQUE



3 heures  
juridiques chacune

De 8h30 à 11h30 Centre-ville de Montréal  
Coût: 225\$/formation Abonnement: 400\$ pour les 2 formations  
(rabais pour les stagiaires, jeunes notaires et collaboratrices)  
Chaque formation inclut un cartable contenant de nombreux modèles

Inscription: [msamson@monmail.ca](mailto:msamson@monmail.ca) Tél.: 819-478-3911

N'oubliez pas: plus que quelques mois pour compléter vos 30 heures de formation

**COMMUNIQUÉ**

# Vous auriez souhaité suivre les ateliers du Cours de perfectionnement Plus le 31 mars dernier? Visionnez-les à votre guise en Webdiffusion et obtenez vos crédits!

par Bolivar Nakhasenh,  
coordonnatrice aux communications externes

Trois ateliers du Cours de perfectionnement Plus qui ont eu lieu le jeudi 31 mars 2011 à Québec sont maintenant accessibles à tous les notaires en Webdiffusion sur l'Inforoute notariale.

## TRUCS ET ASTUCES POUR UNE GESTION EFFICACE DES MARQUES DE COMMERCE

Cette conférence propose d'aborder la gestion efficace des marques de commerce par une introduction aux aspects juridiques de

celles-ci. Une fois la table mise avec les différents concepts, les notions d'emploi d'une marque de commerce seront traitées pour ensuite analyser la stratégie de protection d'un portefeuille de marques. Un survol de différents aspects pratiques de la protection des marques de commerce sera effectué afin d'arriver à une gestion saine et efficace de celles-ci. Différents trucs, astuces et mises en garde seront suggérés pour capitaliser et maximiser la valeur de l'actif que représentent les marques de commerce pour une entreprise.

## LA COPROPRIÉTÉ PAR PHASES : OPPORTUNITÉ ET MODALITÉS

Les méthodes de constitution des copropriétés par phases sont originales et diversifiées. Le notaire doit savoir comment opérer techniquement le phasage, tout en anticipant le développement. À l'aide d'exemples issus de sa pratique des 30 dernières années, M<sup>e</sup> Serge Allard soumettra deux questions :

- > Pourquoi établir une copropriété par phases?
- > Comment y parvenir de manière valide et efficace?

## LA FISCALITÉ ET LES TRANSFERTS DE BIENS ENTRE CONJOINTS

La liquidation des droits matrimoniaux à la suite d'une rupture n'est pas qu'une opération de droit civil : elle comporte aussi une dimension fiscale significative. Cet atelier propose une revue des éléments à considérer pour chaque composante du processus de liquidation : patrimoine familial, prestation compensatoire et régime matrimonial. Au moyen de cas pratiques, le conférencier présentera les règles applicables en attirant l'attention sur les choix possibles, lorsqu'il y en a, et sur la manière de les effectuer adéquatement.

## MARCHE À SUIVRE

Les Webdiffusions sont accessibles à partir de la page d'accueil de l'Inforoute notariale ou sous le menu « Formation/Formations en Webdiffusion ». Vous devez vous authentifier en inscrivant votre code de notaire et votre mot de passe.

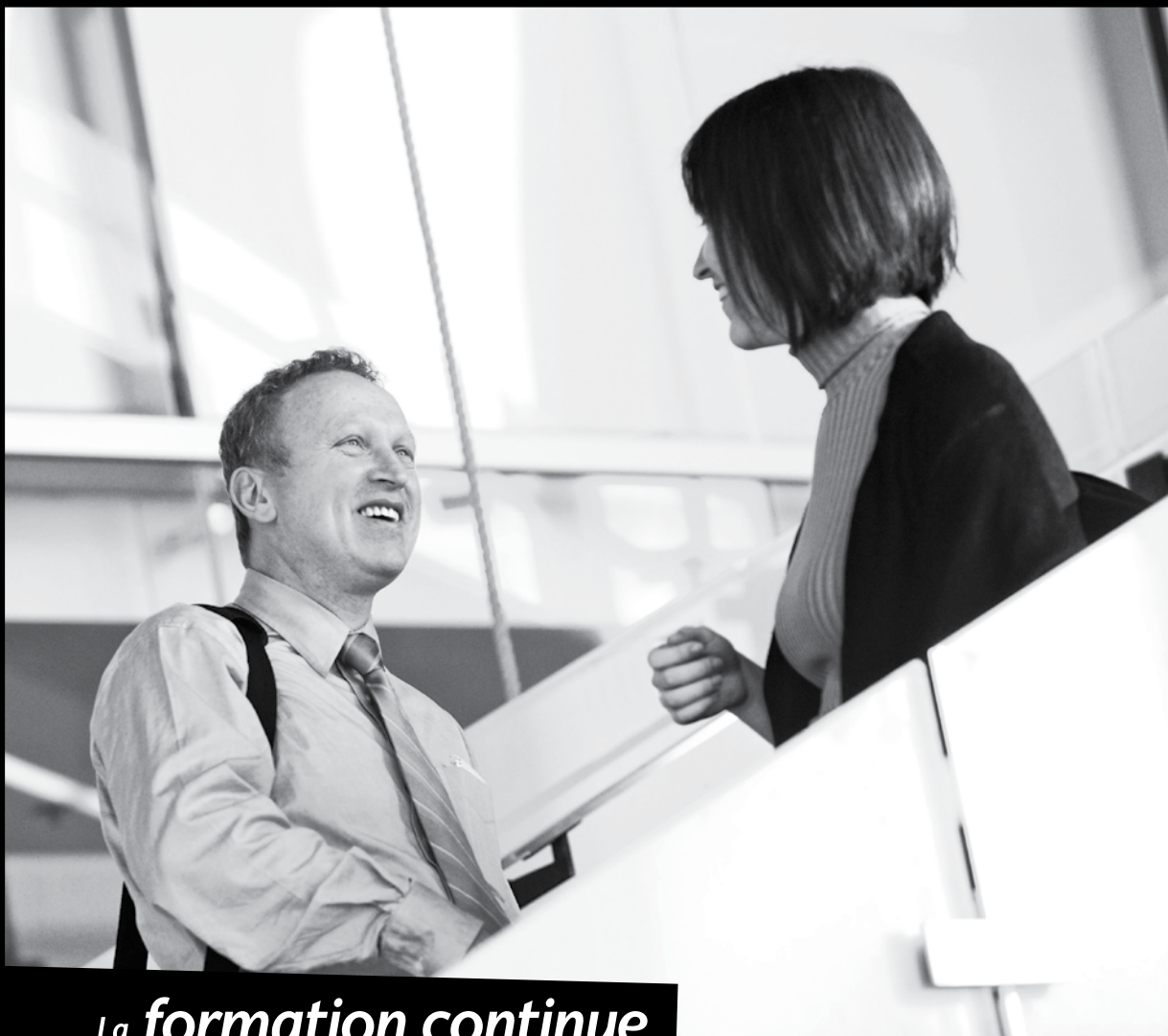
Nous vous invitons à télécharger et à imprimer les documents PDF afférents à la présentation avant de visionner la vidéo. Vous pouvez en tout temps interrompre la vidéo. Toutefois, assurez-vous de ne pas fermer la page en cours, autrement vous serez dans l'obligation de reprendre le visionnement à partir du début.

## DÉCLARATION DE FORMATION ET COÛT

Pour déclarer la formation à votre dossier à la fin de la vidéo, vous devez avoir en main votre grille d'authentification qui se trouve à l'endos de votre carte de membre. Une fois l'authentification complétée, acceptez les frais et cliquez sur le bouton « Déclarer cette formation ».

Après cette étape, les coûts seront portés à votre relevé de transaction mensuel. Le processus est terminé lorsqu'un message sur la page Web apparaît, indiquant que vos heures de formation ont été ajoutées à votre profil de formation.

Bonne webdiffusion! ●



La **formation continue**  
fait partie du programme

### Vous voulez maîtriser les meilleures pratiques en matière d'arbitrage?

Nos séminaires de courte durée sont offerts par certains des meilleurs praticiens en arbitrage au Canada. Ils sont conçus pour les professionnels qui veulent acquérir des compétences en médiation commerciale, en médiation dans les relations de travail ou encore en matière d'ententes commerciales.

### *Droit des affaires et arbitrage*

Séminaires 2011 offerts  
par la **Faculté de droit** au Campus de Longueuil

*Pour actualiser ses connaissances et développer ses compétences.*

Formations de trois ou six heures en :

- Résolution des différends
- Ententes commerciales
- Droit de l'arbitrage

[USherbrooke.ca/cufc/droitdesaffaires](http://USherbrooke.ca/cufc/droitdesaffaires)

## COMMUNIQUÉ

# Quatre générations et cent ans de notariat pour la famille Veilleux!

par Aline Veilleux

Il est certes intéressant de lire dans les pages de ce journal les portraits publiés sur tous ces notaires qui œuvrent en milieux non traditionnels, mais il est tout aussi passionnant de souligner la carrière d'une famille de notaires qui exercent en milieu traditionnel dans la région de Lac-Mégantic, et ce, depuis quatre générations! L'histoire qui suit pourrait être celle de plusieurs autres familles dont les membres ont exercé la même profession sur plus d'un siècle. Au-delà du temps et de la tradition, cette histoire révèle une réelle motivation à vouloir transmettre ses connaissances et sa passion pour une profession noble et bien ancrée dans la société québécoise, indissociable en quelque sorte de la petite histoire de chaque village du Québec. Un siècle, une profession, quatre générations de notaires.

Après des études classiques au Séminaire de Nicolet et à l'Université Laval, **Louis-Maurice Veilleux** est assermenté par la Chambre des notaires du Québec en 1911. Son diplôme en poche, il décide alors de s'installer dans une petite municipalité aux frontières de la Beauce, près du Maine, là où une rivière promet l'électricité.

Après avoir rédigé cinq contrats à l'hôtel du village lors de son premier séjour, il s'installe de façon définitive à St-Ludger. Rapidement, il y deviendra « le notaire du village », celui-là même qui devait inspirer les belles histoires des pays d'en haut. Impliqué dans sa communauté à titre de maire pendant huit ans et également secrétaire de la municipalité pendant plus de vingt ans, il se dévoue pour ses concitoyens. Encore aujourd'hui, il est le notaire Veilleux de St-Ludger, « celui qui nous a marié » ou « pour qui on cordait du bois dans la grande maison blanche ».

Le fils, **Paul Veilleux**, suit les traces du père. Il est assermenté par la Chambre des notaires en 1947 après des études classiques au Collège St-Laurent et l'obtention d'un diplôme de droit de l'Université Laval. Il exercera la profession pendant près de 40 ans à Lac-Mégantic. Dans les années 50, il fait l'acquisition de la maison d'un des premiers notaires à Lac-Mégantic, le notaire **Delourdes Lippé**. Dans cette maison, il y installera son étude et y construira une voûte qui fera l'envie des banquiers!

Pendant toutes ses années, Paul Veilleux sera le notaire et le conseiller juridique de la plus importante manufacture de la région, la Megantic Manufacturing Company,

présidée par Paul Cliche. Il rédige notamment les contrats de servitude et d'élévation des eaux du lac Mégantic pour le premier barrage érigé sur la rivière Chaudière. Rigoureux et respecté, le notaire Veilleux aura minuté plus de 17 000 actes et ce, jusqu'en 1981, malgré des problèmes cardiaques importants qui l'auront forcé à accepter l'implantation d'un des premiers *pace-maker* au Québec.

Adolescent, **André Veilleux** passe ses journées à l'étude de son grand-père notaire à St-Ludger, sans se douter qu'un jour, il aurait la même passion pour le notariat. Le fils de Paul est assermenté notaire en 1973. Alors que son père reçoit ses clients à son étude du centre-ville, André choisit d'ouvrir deux études satellites dans des villages voisins, tout en étant présent à Mégantic. Il se déplace chez ses clients agriculteurs et exploite à temps partiel une ferme forestière. Il s'implique au sein de la communauté principalement dans le réseau des soins de santé et d'hébergement et d'associations pour la protection de l'environnement. Il fera également la promotion au niveau régional d'une activité hivernale qui lui est chère : le télémark. Très apprécié de ses clients, il prendra sa retraite après 35 ans d'exercice. Aujourd'hui, André occupe le poste de commissaire aux plaintes et à la qualité au Centre de santé et de services sociaux du Granit, tout en demeurant secrétaire de la société publique Bestar Inc.

Assermentée par l'Ordre en 2001, la notaire **Andréanne Veilleux** poursuit la tradition familiale.

Bien que la profession se féminise, le fait d'être fille des notaires Veilleux est un défi quotidien à relever. Avec beaucoup d'empathie et le souci de rendre service à la clientèle, Andréanne a su prendre sa place au sein de cette lignée de notaires. À peine sortie de l'enfance, elle tapait à la dactylo des lettres avec copie carbone et indexait les cartes-clients de son paternel. Aujourd'hui, elle est en mesure d'apprécier à leur juste valeur ces précieux outils de travail que sont les logiciels de gestion et la signature électronique.

Comme son père et son grand-père, Andréanne n'hésite pas à s'impliquer au sein de la communauté. Elle donne notamment de son temps à des organismes culturels et à des associations visant la promotion de la région auprès des jeunes familles et des jeunes entrepreneurs. Dans sa pratique quotidienne, la notaire Veilleux est stimulée par le défi que représente l'accompagnement de sa clientèle dans les épreuves difficiles de leur vie, tels le décès et l'invalidité. Elle contribue aussi à mettre en valeur les avantages et les plaisirs de l'entrepreneuriat en aidant sa clientèle à réussir ses projets d'affaires.

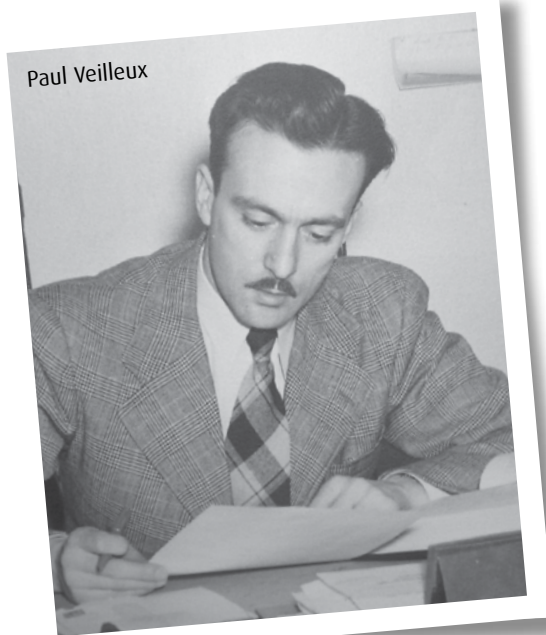
De 1911 à 2011, l'étude des notaires Veilleux a été témoin de l'évolution de cette belle localité de l'Estrie tout en étant un milieu de formation pour plusieurs notaires de la région. Andréanne se souvient encore de la réponse de son père André lorsqu'elle lui a demandé comment il entrevoyait son rôle de maître de stage auprès d'elle : « Je t'enseignerai la pratique comme mon père me l'a enseigné et comme son père la lui a enseigné, soit avec rigueur et honnêteté! »

La famille Veilleux compte également deux autres notaires dans ses rangs : le notaire **Richard Grondin**, fils de Julienne Veilleux, qui a pratiqué à Cookshire, et la notaire **Luce André Martineau**, fille de Madeleine Veilleux, qui a pratiqué à Montréal. Julienne et Madeleine étaient les filles de Louis-Maurice Veilleux.

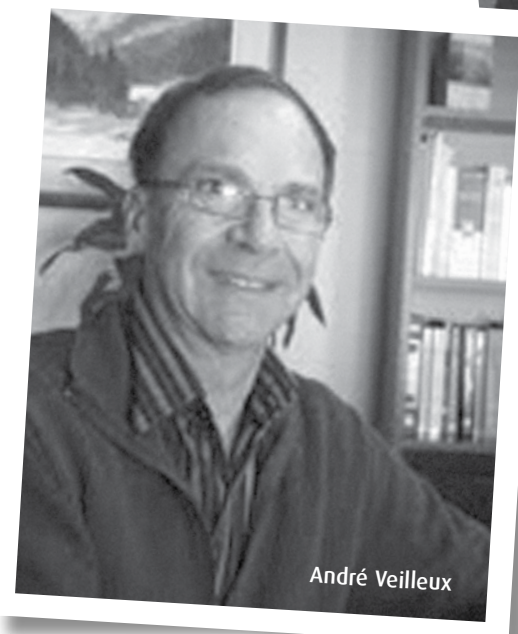
Le notariat est une profession magnifique qui permet au praticien en milieu rural d'être au cœur des activités sociales et économiques de sa région. C'est ce mode de vie qu'a choisi la famille Veilleux et ce, depuis plus de 100 ans. Au-delà de la tradition, ces descendants y œuvrent toujours avec passion et dévouement. La nature, la famille et le développement communautaire se concilient parfaitement avec la pratique notariale. Dans un tel contexte, la clientèle y voit un gage de fidélité et de pérennité qui contribue certainement au respect et à la confiance que les notaires inspirent partout au Québec. ●



Andréanne Veilleux



Paul Veilleux



André Veilleux



L-Maurice Veilleux

**NOTARIUS**

# Le partage de calendrier dans Outlook avec WorkgroupShare

**WorkgroupShare** vous permet de partager les dossiers Outlook sans avoir recours à un serveur Exchange. Cet outil offre une synchronisation robuste des dossiers Outlook, ce qui permet aux membres d'une société de partager entre eux leurs informations Outlook essentielles.<sup>1</sup>

C'est un outil qui s'intègre à toutes les études, petites et grandes, ayant deux ou plusieurs centaines de postes de travail. Il permet non seulement de partager votre calendrier, vos contacts, tâches, messagerie électronique, notes, mais aussi vos dossiers personnels et publics.

Avec **WorkgroupShare**, vous n'avez pas besoin de serveur Exchange. Il s'occupe de la synchronisation de tous les éléments. Vous n'avez qu'à installer l'application serveur sur un poste de travail (celui-ci doit rester allumé en tout temps) ainsi que l'application client sur les postes de travail des personnes ayant besoin de partager l'information. Évidemment, pour ce faire, les postes doivent être reliés en réseau.

De plus, vos calendriers et dossiers publics peuvent être configurés pour permettre, au besoin, l'accès à un usager externe.

Cet outil est compatible avec toute la gamme de produits Outlook, sauf Outlook Express.<sup>2</sup>

**WorkgroupShare** est un outil flexible qui offre une grande granularité sur le plan du contrôle. Vous décidez qui peut accéder, créer, modifier ou effacer un rendez-vous dans le calendrier.

Des exemples d'utilisation de **WorkgroupShare** au sein de votre étude :

- > Vous êtes sur la route et votre collaboratrice planifie un rendez-vous durant votre absence. Votre calendrier est mis à jour rapidement.
- > Vous désirez établir un calendrier de réservation pour une salle de conférence, vous n'avez qu'à créer un calendrier partagé « Salle de conférence ».

- > Vous voulez établir un calendrier de vacances pour votre personnel, créez un calendrier partagé « vacances ».
- > Vous voulez partager un dossier avec votre collaboratrice ou avec un autre notaire, créez un dossier partagé.

Le coût initial d'une licence WorkgroupShare pour 5 usagers (c'est le minimum offert) est d'environ 175 \$ et la maintenance annuelle est d'environ 70 \$ par année.

L'installation de cet outil ne représente pas un gros travail, mais il est tout de même préférable de faire appel à un spécialiste. Nous vous invitons donc à communiquer avec le Service-conseil technologique pour vous aider dans votre démarche d'acquisition et, au besoin, trouver un spécialiste.

Pour obtenir plus d'information, contactez le Service-conseil technologique au 514-281-6636 ou sans frais au 1-866-509-6636 ou encore par courriel à l'adresse : [Service-conseil.technologique@notarius.com](mailto:Service-conseil.technologique@notarius.com).

1 Ce texte est tiré du site : <http://www.softtalkltd.com/Fra/products/workgroupshare/>  
 2 Outlook 2000/2002/XP/2003/2007 et 2010 (sur Windows 32 ou 64 bits)



## Pratique juridique en contexte chinois Formation de 2<sup>e</sup> cycle

### Fondements du système juridique chinois Automne 2011 - Campus de Longueuil

Ce cours permet de connaître les fondements du système juridique chinois afin de mieux comprendre la réalité de la pratique juridique en contexte chinois :

- droit constitutionnel chinois
- organisation judiciaire et administrative
- organisation de la pratique juridique
- modes de pratique du droit et de représentation juridique en Chine

#### Formation intensive d'une durée de trois fins de semaine (45 h – 3 crédits) :

- 29 et 30 octobre
- 5 et 6 novembre
- 12 et 13 novembre

Soirée d'information au  
Campus de Longueuil :  
12 octobre 2011

Date limite d'inscription :  
24 octobre 2011

Formation offerte en français seulement

Formation continue reconnue par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec



#### Information et inscription

Marie-France Lafaille  
1 888 463-1835, poste 65491  
[Marie-France.Lafaille@USherbrooke.ca](mailto:Marie-France.Lafaille@USherbrooke.ca)



[USherbrooke.ca/institut-confucius](http://USherbrooke.ca/institut-confucius)



## RECHERCHE DE NOTAIRES FORMATEURS

Depuis plus de 20 ans, la Direction de la formation continue et des services aux entreprises du Cégep Marie-Victorin offre à une clientèle adulte ainsi qu'aux entreprises et organisations des programmes de formation créditée et sur mesure. Le Centre éducationnel Inter-Âge est à la recherche de notaires ayant un intérêt pour animer des conférences sur les sujets suivant :

- Conjoints de fait
- Régimes matrimoniaux
- Successions et testaments
- Inaptitude et régimes de protection

#### Programmes concernés et clientèle

Séminaires de préparation à la retraite au profit d'employés préretraités du secteur public et privé (séminaires en français et/ou en anglais).

#### Qualifications requises

Être membre de la Chambre des notaires du Québec;  
Maîtriser la langue d'enseignement (nous préciser la ou les langues maîtrisées);  
Avoir une expérience en formation aux adultes est un atout.

#### Lieu et conditions d'exercice

Nous avons des besoins pour l'ensemble du Québec. Il s'agit de mandats ponctuels, selon les besoins de nos clients. Horaires de jour, de soir ou de fin de semaine. Une indemnité forfaitaire plus des frais de déplacements sont versés selon les conditions applicables au Cégep.

#### FAIRE PARVENIR VOTRE CANDIDATURE OU DEMANDER DES RENSEIGNEMENTS À :

Cégep Marie-Victorin  
Pavillon Bélanger  
767, rue Bélanger, Montréal (Québec) H2S 1G7  
[Plan.retraite@collegemv.qc.ca](mailto:Plan.retraite@collegemv.qc.ca)  
514 278-3535, poste 5234

**NOTARIUS**

# Grâce à l'entente conclue avec Notarius, plus de 600 notaires profitent actuellement des services de courrier Purolator!



Des rabais de 49 % à 71 % vous sont accordés pour tous les envois faits au Québec, selon l'entente négociée avec le Service-conseil technologique. 43 % de rabais sur les envois Express aux États-Unis et 39 % sur les envois Express Internationaux. Les emballages comme l'Express Pack, Enveloppe ou Box sont fournis gratuitement. Vous n'avez qu'à payer le service!

Consultez le « Plan d'économies préférentiel » aussi disponible sur l'Inforoute\*.

Faites comme vos collègues notaires et plusieurs milliers d'entreprises au pays en faisant confiance à une entreprise comme Purolator pour vos envois.

Si vous avez déjà un compte et désirez utiliser l'outil d'expédition en ligne de Purolator, vous pouvez vous enregistrer en suivant les instructions du « Guide de départ » disponible sur l'Inforoute\*.

Si vous êtes déjà client de Purolator, désirez bénéficier de l'entente ou voulez obtenir plus d'information, communiquez avec un agent du service à la clientèle. Composer le **1-888-744-7123**, option 2 pour français, puis le 4 pour composer le numéro de **la boîte vocale qui est le 64465** pour laisser vos coordonnées. Un agent vous rappellera dans les 24 heures. ●

\* Pour accéder aux documents sur l'Inforoute, allez à : *Services aux membres / Service-conseil technologique / Entente de service / Service de courrier Purolator*

## Les DÉVELOPPEMENTS récents en DROIT de la COPROPRIÉTÉ

**COLLOQUE**, vendredi 14 octobre 2011, de 9 h à 17 h  
Hôtel InterContinental, 360, rue Saint-Antoine Ouest, Montréal (QC)

Les frais d'inscription incluent les taxes, le recueil de textes des Éditions Yvon Blais, le repas du midi et les rafraîchissements :

- ↑ Membre de la Chambre des notaires depuis moins de 5 ans : **270\$**
- ↑ Membre de la Chambre des notaires depuis 5 ans ou plus : **469\$**

### Les copropriétaires et l'administration

M<sup>e</sup> Yves Papineau, de l'étude Papineau Avocats inc.

### Les garanties des bâtiments résidentiels neufs appliquées aux condos

M<sup>e</sup> Avelino De Andrade, de La Garantie Habitation du Québec inc.

### Comment s'y retrouver dans les assurances de copropriété

M<sup>e</sup> Pierre Boulanger, du cabinet Garceau Pasquin Viens

### Liberté contractuelle et copropriété divisée

M<sup>e</sup> Camille Janvier-Langis, de l'étude Papineau Avocats inc.

### Le gérant de copropriété

M<sup>e</sup> Stefania Chianetta, du cabinet Chianetta Avocats

### Copropriété divisée : mise à jour sur l'interprétation des articles 1039, 1064 et 1078 C.c.Q.

M<sup>e</sup> Pierre G. Champagne, de l'étude De Grandpré Joli-Cœur

Pour obtenir davantage de détails sur chacune des conférences, consultez le [www.barreau.qc.ca/formation](http://www.barreau.qc.ca/formation) et cliquez pour afficher les formations offertes en octobre à l'aide du menu déroulant. Cette activité est reconnue pour six heures de formation continue obligatoire par le Barreau du Québec.

Pour vous inscrire, veuillez faire parvenir votre chèque au Service de la formation continue du Barreau du Québec, 445, boul. Saint-Laurent, Montréal (QC), H2Y 3T8 ou contactez M<sup>me</sup> Marie Agnesetti avant le 10 octobre en lui fournissant votre nom, votre année d'admission à la Chambre, votre adresse complète et le numéro de téléphone où elle pourra vous joindre afin de compléter le processus d'inscription, à laquelle occasion vous devrez fournir votre numéro de carte de crédit pour le paiement.

↑ **Coordonnées :**  
[magnesetti@barreau.qc.ca](mailto:magnesetti@barreau.qc.ca)  
514 954-3460, poste 3678.

**Barreau**  
du Québec

## IN MEMORIAM

par Julien S. Mackay, notaire honoraire

**Joseph SIROIS**, autrefois notaire à Québec, est décédé accidentellement le 18 novembre 2008 à l'âge de 53 ans. Il avait été assermenté le 26 juin 1981 et il a cessé d'exercer le 31 mars 1986 pour joindre le Barreau et la fonction publique fédérale. Son greffe contenant 365 minutes est déposé à la Cour supérieure de Québec. Il était le fils du notaire Lavery Sirois (1937-1979), le petit-fils du notaire Joseph Sirois (1903-1941) et l'arrière-petit-fils du notaire Louis-Philippe Sirois (1876-1921) tous trois de Québec. C'est grâce à la perspicacité du notaire Raymond Deraspe de la Société d'histoire de Québec que nous avons été informés, même tardivement, du décès de ce notaire.

**Denis VAILLANCOURT**, notaire à Sainte-Agathe-des-Monts, est décédé le 11 juin 2011 à l'âge de 55 ans à la suite d'une longue maladie. Il avait été assermenté le 2 juillet 1986. Son greffe contenant 3 469 minutes est sous la garde provisoire du notaire Martin Paul Gélinas.

**Jacques BÉLANGER**, autrefois notaire à Montréal, est décédé le 22 juin 2011 à l'âge de 80 ans. Il avait été assermenté le 7 octobre 1958 et il a cessé d'exercer le 10 juin 2002. Son greffe contenant 14 055 minutes a été cédé au notaire Jean Lambert. Il était le père du notaire Michel Bélanger (1984-1994) spécialiste en droit de l'environnement qui s'est ensuite joint au Barreau. Il était le fils du notaire Armand Bélanger (1924-1951) et le petit fils du notaire Léandre Bélanger (1871-1925).

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](mailto:julienmackay@videotron.ca). Je tiens à remercier, au nom de l'ensemble des notaires, tous ceux qui m'ont informé de tels décès qui, autrement, n'auraient peut-être pas été connus par les notaires encore en exercice. ●

## CESSATIONS D'EXERCICE

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

NOM	DATE DE PRISE D'EFFET
→ <b>André Boileau (B0879)</b> (Lieu d'exercice : Montréal)	30 juin 2011
→ <b>Marie-Claude Drolet (D1242)</b> (Lieu d'exercice : Québec)	1 <sup>er</sup> août 2011
→ <b>Richard Vézina (V0178)</b> (Lieu d'exercice : St-Roch-de-l'Achigan)	14 juillet 2011

Catherine Bolduc, notaire  
Secrétaire adjoint

**SP** La vie avec la sclérose en plaques.

La seule chose prévisible

avec la sclérose en plaques, c'est qu'elle rend la vie imprévisible.

**SP** Société canadienne de la sclérose en plaques  
1 800 268-7582 [www.scleroseenplaques.ca](http://www.scleroseenplaques.ca)

## AVIS DE RADIATION

Prenez avis que **Jean-Pierre Rivard**, autrefois notaire à **Magog**, a été radié de **façon permanente** du Tableau de la Chambre des notaires du Québec et a vu son **permis révoqué**, aux termes d'une décision rendue par le Conseil de discipline, le 18 mai 2011, laquelle est devenue exécutoire le 26 mai 2011.

Le 6 avril 2011, le Conseil de discipline a déclaré l'intimé coupable des infractions suivantes:

**Chefs n°s 1 à 9 :** À Magog, entre le ou vers le 21 novembre 2007 et le ou vers le 24 août 2009, dans neuf dossiers, d'avoir détourné ou utilisé à des fins autres que celles indiquées par ses clients, des sommes totalisant 543 000 \$ qui lui avaient été confiées dans l'exercice de ses fonctions ou de sa profession.

**Chef n° 10 :** Le ou vers le 1<sup>er</sup> septembre 2010, d'avoir été reconnu coupable à une infraction criminelle : « 1. Entre le 1 janvier 1996 et le 2 septembre 2009, à Magog, district de Saint-François, par la supercherie, le mensonge ou autre moyen dolosif, a frustré les personnes mentionnées à l'Annexe I, de montants d'argent dépassant 5 000 \$, commettant ainsi l'acte criminel prévu à l'article 380 (1) a) du Code criminel », le tout selon l'article 149.1 du *Code des professions* (L.R.Q., c.C-26).

Le tout en contravention aux dispositions des articles 1, 13, 56 7° et 56 9° du *Code de déontologie des notaires* ((2002) 134 G.O. II, 5969 [R.R.Q., c. N-3, r.0.2]) et 59.2 du *Code des professions* (L.R.Q., C-26).

Le Conseil de discipline a imposé à l'intimé, à l'égard de chacun des chefs de la plainte, la radiation permanente et la révocation du permis. ●

Montréal, le 21 juillet 2011.

Sylvie Bédard, notaire  
Secrétaire adjoint du Conseil de discipline

Prenez avis que **François Chouinard**, notaire à **Sherbrooke**, a été radié de façon temporaire du Tableau de la Chambre des notaires du Québec du 9 mai au 20 juin 2011 aux termes d'une décision rendue par le Conseil de discipline, le 5 mai 2011.

Le 26 janvier 2011, le Conseil de discipline a déclaré l'intimé coupable des infractions suivantes :

**Chef n° 1 :** À Sherbrooke, entre le ou vers le 27 avril 2006 et le ou vers le 27 mai 2008, à partir d'un dossier, à même les fonds qu'il détenait en fidéicommis, d'avoir utilisé à des fins autres que celles indiquées par ses clients, une somme d'environ 85 914,42 \$ qui lui avait été confiée dans l'exercice de sa profession.

**Chef n° 2 :** À Sherbrooke, entre le ou vers le 15 juin 2006 et le ou vers le 29 mai 2008, à partir d'un autre dossier, à même les fonds qu'il détenait en fidéicommis, d'avoir utilisé à des fins autres que celles indiquées par ses clients, une somme d'environ 15 000,00 \$ qui lui avait été confiée dans l'exercice de sa profession.

Le tout en contravention aux dispositions de l'article 56 7° du *Code de déontologie des notaires* ((2002) 134 G.O. II, 5969 [R.R.Q., c. N-3, r.0.2]).

Le Conseil de discipline a imposé à l'intimé une radiation temporaire de six semaines sur chacun des chefs, à purger concurremment et a ordonné la publication d'un avis de ladite décision dans un journal circulant dans le lieu où l'intimé a son domicile professionnel avec cette mention :

« En aucun temps, l'intimé n'a utilisé à des fins personnelles les sommes qui lui avaient été confiées dans l'exercice de sa profession. »

L'intimé s'est pourvu en appel de la culpabilité et des sanctions, il s'est ensuite désisté de son appel et par jugement rendu le 11 juillet 2011, le Tribunal des professions a donné acte dudit désistement. ●

Montréal, le 14 juillet 2011.

Sylvie Bédard, notaire  
Secrétaire adjoint du Conseil de discipline

**C.I.T**

**Nouvelle version 1.11 \$495.00**

**LOGICIEL**  
Comptabilité en Fidéicommis (In Trust)

- Recettes/ Déboursés
- Comptes clients
- Comptes spéciaux
- Conciliation bancaire
- Impression chèques / reçus
- Mémoire des répartitions
- Cardex client (optionnel)

Démonstrateur gratuit voir [www.dgcsolutions.qc.ca](http://www.dgcsolutions.qc.ca)

**DGC Solutions inc.**  
Tél : 450 475-8647

2011

### Conférence de la Chaire du notariat

---

Chaire du notariat de l'Université de Montréal  
 FACULTÉ DE DROIT  
 Brigitte Lefebvre, titulaire de la Chaire

**Jeudi, 22 septembre 2011, 16 h 30**

**Responsabilité civile et successions**

Le conférencier soulignera les modalités de la transmissibilité (ou non-transmissibilité) de la créance ou de la dette née de la responsabilité civile respectivement aux héritiers du responsable et à ceux de la victime. Une attention particulière sera portée à l'arrêt récent de la Cour suprême dans *De Montigny c. Succession de Brassard*.


**Adrian Popovici**, professeur émérite, Faculté de droit, Université de Montréal, affiliate member, Université Mc Gill

Cette activité a lieu au salon des professeurs (local A-3464), Faculté de droit de l'Université de Montréal, Pavillon Maximilien-Caron, 3101, Chemin de la Tour ou 3200, rue Jean-Brillant, Montréal. L'entrée est gratuite. **L'inscription est obligatoire** et peut être faite au plus tard cinq (5) jours avant la tenue de l'activité en ligne à [www.chairedunotariat.qc.ca](http://www.chairedunotariat.qc.ca).

Le nombre de places est limité.

Des attestations de participation valant pour **une heure** de formation juridique seront remises aux notaires.

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



**Université de Montréal**

## 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<sup>e</sup> 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.



**PATRIMOINEDUNDEE**

## PETITES ANNONCES

Pour faire paraître une petite annonce ou une publicité dans l'Entracte, communiquez avec Denis Bellion au 514-879-1793, poste 5212 ou transmettez directement votre petite annonce de 50 mots maximum par courriel à [denis.bellion@cdnq.org](mailto:denis.bellion@cdnq.org). Gratuit pour les notaires (petites annonces).

### À LA RECHERCHE D'UN EMPLOI ?

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

### NOTAIRE RECHERCHÉ

Future notaire (assermentée en octobre prochain) cherche à s'associer avec un notaire d'expérience, exerçant dans la région de Montréal ou de la Rive-Nord, pour éventuellement prendre la relève. Contacter Irina Pop à [irina.pop@notarius.net](mailto:irina.pop@notarius.net) ou au 514-344-3281

Mirabel – Étude recherche notaire bilingue avec deux ans d'expérience. Le champs de pratique touché sera principalement l'immobilier. Le poste est à temps plein et les conditions de travail seront à discuter. Transmettre votre curriculum vitae à [ldcorbeil@ltnotaires.com](mailto:ldcorbeil@ltnotaires.com)

Montréal (Saint-Laurent) – Notaire bilingue comptant 1 à 5 ans d'expérience recherché pour un poste permanent et à temps plein, principale-

ment en immobilier et financement commercial. Rémunération selon l'expérience et incluant quelques bénéfices. Contacter Angie Pelonis au 514-954-1432 ou [apelonis@notarius.net](mailto:apelonis@notarius.net)

Repentigny – Étude recherche notaire dynamique, intéressé à relever des défis et désirant monter sa propre clientèle. Un intérêt pour les domaines de l'immobilier, de la copropriété et du commercial serait un atout. Possibilité d'avoir des références de dossiers et autres opportunités. Contacter Geneviève Guy ou Lise Lavallée au 450-581-5595 ou à [lise.lavalle@notarius.net](mailto:lise.lavalle@notarius.net)

### OFFRE D'EMPLOI

Longueuil – Étude bien établie recherche jeune notaire de la région voulant démarrer sa carrière au sein d'une équipe dynamique. Pratique traditionnelle mais de bonnes connaissances en corporatif et fiscalité ou le goût de développer ces domaines seraient un atout. Transmettre votre curriculum vitae à [eric.viau@videotron.ca](mailto:eric.viau@videotron.ca)

Montréal (Saint-Laurent) – Réceptionniste recherchée pour étude de cinq notaires. La candidate doit être bilingue (oral et écrit) et connaître Word (connaissance de ParaMaitre est un atout). Contacter Angie Pelonis au 514-954-1432 ou [apelonis@notarius.net](mailto:apelonis@notarius.net)

Montréal (NDG) – Secrétaire juridique recherché(e). DEC en techniques juridiques. 1 à 2 années d'expérience de travail en étude. Connaissance de ProNotaire. Bilingue français/anglais. 14 à 21 heures/semaine. Temps plein d'ici quelques mois. Transmettre votre curriculum vitae et lettre de motivation à [g.eckerl@notarius.net](mailto:g.eckerl@notarius.net)

### OFFRE DE SERVICE

Titulaire du Diplôme de notaire (français), recherche poste de technicien/assistante juridique dans une étude à Montréal. Profil : deux ans 1/2 d'expérience en office : rédaction actes courants (immobilier, prêts, famille), réception de clientèle, demande de pièces. Contact à [emmachatain@hotmail.com](mailto:emmachatain@hotmail.com)

Clerc de Notaire, trois ans d'expérience au sein d'un office notarial à Paris, à la recherche d'un emploi de clerc ou juriste à Montréal en droit des successions, immobilier et affaires. Disponible pour entretien sur place courant septembre. Contact à [frederic.betous@live.fr](mailto:frederic.betous@live.fr) ou au 011-033-675-270-349.

Technicienne juridique, diplômée, 15 ans d'expérience dans le domaine notarial, recherche un poste 4 jours/semaine (28 heures), Rive-Sud de Montréal ou Montréal. Contact à [technicienne2011@hotmail.com](mailto:technicienne2011@hotmail.com).

Technicienne juridique possédant quatre ans d'expérience cherche un emploi contractuel jusqu'en décembre 2011 ou janvier 2012 dans la région de Lanaudière. Communiquer avec Sophie Tremblay au 450-867-3630 ou à [sophy\\_222@hotmail.com](mailto:sophy_222@hotmail.com).

Laval – Collaboratrice avec beaucoup d'expérience surtout en immobilier, connaissance de Word, ProNotaire, publication en ligne. Très bon français parlé et écrit, anglais fonctionnel. Cherche emploi 3,4 jours/semaine. Appeler au 450-663-9172.

Notaires effectuant des examens de titres à distance (25 \$/heure, plus les frais au Registre foncier). Préparation d'un résumé de chaîne, compte rendu sur les droits réels existants et sur toute constatation requise. Contacter l'étude de Lessard et Vachon, notaires, au 514-303-3272, ou à [v.lessard.notaire@gmail.com](mailto:v.lessard.notaire@gmail.com) ou [mjoseevachon@notarius.net](mailto:mjoseevachon@notarius.net).

Notaire de plus de 20 ans d'expérience pour examens de titres. Travail efficace, du rapport de titres détaillé à l'opinion la plus élaborée. Tarif horaire ou forfaitaire, selon le dossier. Laurentides-Lanaudière/Laval-Montréal. Contacter Carole Jeanson au 450-758-5629 ou à [cjeanson@live.ca](mailto:cjeanson@live.ca).

Notaire offre ses services pour préparer et monter des dossiers de testaments et mandats. Contacter Jean-Pierre Thibal au 418-688-2477.

### À VENDRE

Filière coffre-fort, frontale, de marque Nationale, format légal, quatre tiroirs, trois avec serrure et l'autre avec combinaison. 500 \$. Filière en métal, latérale, format légal, cinq tiroirs, pleine expansion, serrure. 150\$. Contacter Ronald E. Laviolette au 514-254-0254 ou à [odetteronald@gmail.com](mailto:odetteronald@gmail.com).

Classeurs ignifuges, verticaux et latéraux. Contacter Jacques Znaty au 514-739-0659 ou à [jacques@jznatynotaire.com](mailto:jacques@jznatynotaire.com).

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

### BUREAUX À LOUER

Montréal (Centre-ville) – Cabinet de fiscalistes (avocat, comptable, notaire) offre bureaux à louer sur l'avenue McGill Collège, 19<sup>e</sup> étage. Possibilité de synergie et références. À partir de 850 \$/mois. Contacter Marcel Racicot au 514-286-9995 ou Claude Charron au 514-874-1250

Blainville – À l'intérieur de bureaux de professionnels, un grand et un petit bureau donnant accès à une salle de conférence, cuisine, réception, salle d'attente et salle de bain. Bien situé sur le boul. Labelle et aménagé avec goût par designer. Contacter le 450-430-7526.

Montréal (Plateau) – Bureau individuel à louer. 500 \$/mois incluant téléphone, Internet, télécopieur, salle de conférence. Idéal pour jeune notaire en début de pratique. Contacter Dominique Juchs au 514-315-1923 ou [dominique.juchs@notarius.net](mailto:dominique.juchs@notarius.net)

Terrebonne – MCT Fiscalité, cabinet de fiscalistes spécialisé en PME, offre un bureau à sous-louer à un notaire pratiquant en droit corporatif, dans un objectif d'établir un partenariat d'affaires. Connaissance ou intérêt en matière de testaments, successions et fiducies un atout. Contact à [jd@mctfiscalite.com](mailto:jd@mctfiscalite.com).

### BUREAU À PARTAGER

Montréal – Notaire dynamique recherché(e) pour partager un bureau sur la rue St-Joseph. Avec accès à la salle de conférence, à la salle d'attente, au photocopieur et au télécopieur. Aire de secrétariat disponible. Appeler au 514-523-7271.

### GREFFE RECHERCHÉ

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

### GREFFE À VENDRE

Laval – Greffe de 16 700 minutes à vendre dont 2 000 testaments de Michel Nichols, autrefois notaire à Laval de 1969 à 1998. Idéal pour étude qui mise sur l'expansion de sa clientèle ou pour jeune notaire qui débute solo. Contacter Julie Lebreux au 450-777-3910, poste 224 ou [jlebreux@notarius.net](mailto:jlebreux@notarius.net).

### ÉTUDE À VENDRE

Beauce – Étude à vendre (retraite), dont un greffe d'environ 19 000 minutes. Pratique du droit immobilier, successoral et corporatif. Clientèle stable. Lieu de travail agréable dans immeuble récemment aménagé comprenant une voute. Idéal pour un ou deux jeunes notaires. Conditions avantageuses. Contacter Paul Carbonneau au 418-479-2980 ou [pcarbon1@notarius.net](mailto:pcarbon1@notarius.net).

Rive-Nord – Greffe comprenant près de 2 500 minutes principalement dans le domaine du droit de la personne et de la famille, des successions et du droit des affaires. Possibilité aussi d'acquérir réseau informatique, téléphonique, ameublement et location de bureau. Contact au 514-816-5707 ou [notaireavendre@gmail.com](mailto:notaireavendre@gmail.com).

Saint-Jérôme (Centre-ville) – Étude en expansion à vendre ou associé recherché (compagnie à constituer). Idéal pour notaire en pratique immobilière et générale, clientèle, secrétaire, système pro-cardex, bureau équipé, frais de loyer raisonnable. Contact au 450-304-1243.

Lanaudière – Très florissante étude clés en main à 50 minutes au nord de Montréal. Idéal pour deux jeunes notaires dynamiques. Clientèle fidèle, pluriethnique. Plus de 24 000 minutes. Possibilité de financement. Laisser message au 514-269-5419

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