

# Entracte


Le journal de la Chambre des notaires du Québec

volume 22, n° 2 | 15 mars 2013



## Qu'avez-vous fait de mon contrat? Je l'ai déposé au minutier central!



À l'occasion du Congrès 2012 de la Chambre des notaires, M<sup>e</sup> Didier Froger, directeur général adjoint au Conseil supérieur du notariat français, a démontré aux congressistes, grâce à l'exemple de son pays, que la modernité de l'acte notarial passe par l'utilisation des nouvelles technologies. 

- **MOT DU PRÉSIDENT**  
Décès de  
M<sup>e</sup> Roger Comtois **2**
- **CYBERNOTES**  
Sécurité et gros sous **5**
- **PROTECTION DU PUBLIC**  
Quittances non complétées  
entraînant la  
radiation temporaire **6**
- **DROIT DES SOCIÉTÉS**  
Le droit des sociétés  
et la vente d'un bien **7**
- **INFORMATION JURIDIQUE**  
L'exercice illégale de la  
profession de notaire **10**



VOS PUBLICATIONS EN UN CLIN D'ŒIL  
ET QUELQUES CLICS AVEC SURF

Abonnez-vous gratuitement !\*

www.surfpublishation.com | 1 800 862-5922

\* Coût fixe de 4\$ la publication.

## MOT DU PRÉSIDENT

## Décès de M<sup>e</sup> Roger Comtois

C'est avec beaucoup de tristesse que nous apprenions récemment le décès de M<sup>e</sup> Roger Comtois, notaire, professeur émérite, ancien doyen de la Faculté de droit de l'Université de Montréal et ancien président de la Chambre des notaires du Québec.

Parallèlement à une carrière universitaire particulièrement riche en travaux érudits et en publications, M<sup>e</sup> Comtois a été très actif au sein de la profession. Les plus jeunes ne soupçonnent peut-être même pas ce que nous lui devons tous. Aujourd'hui, je consacre donc cette chronique au court portrait que voici.

Issu d'une famille d'agriculteurs de Saint-André-d'Argenteuil, Roger Comtois est d'abord l'un des tout premiers notaires à obtenir un doctorat en droit. Dès 1951, on le voit s'impliquer dans un nombre croissant de comités mis sur pied par la Chambre des notaires. Dix ans plus tard, grâce à sa ténacité, la Chambre est fin prête à convier les notaires à la toute première session des fameux Cours de perfectionnement. Élu président de l'Ordre en 1966, M<sup>e</sup> Comtois s'illustrera dès l'année suivante par la création, des suites de l'affaire Savignac, du premier fonds d'indemnisation au Québec (voire au Canada).

Mais Roger Comtois n'était pas uniquement préoccupé par l'amélioration d'un plus ou moins grand nombre d'aspects pratiques de la profession. Il se souciait aussi de la qualité des écrits que des auteurs, connus ou pas, souhaitaient soumettre à l'attention de ses confrères. Et comment mieux répondre à cette inquiétude qu'en assurant la direction même de la prestigieuse *Revue du Notariat*? Il s'acquittera de cette tâche avec toute la rigueur nécessaire pendant 42 ans. D'ailleurs, rappelons-nous que M<sup>e</sup> Comtois



Roger Comtois en compagnie du président Jean Lambert et de la regrettée directrice de la formation, la notaire Denise Fortin, lors du 25<sup>e</sup> anniversaire des Cours de perfectionnement du notariat en 1986.

était lui-même un auteur accompli qui a commis de nombreux ouvrages de droit civil, dont un *Traité théorique et pratique de la communauté de biens*. Certes, ce titre est aujourd'hui moins prédominant qu'à sa sortie en 1964; mais la clarté exemplaire de l'exposé n'en a pas moins fait le bonheur d'un nombre incalculable de praticiens et d'étudiants.

Par ailleurs, il en est peu parmi nous qui auront laissé une empreinte aussi profonde sur notre Code civil. N'oublions pas que c'est encore Roger Comtois qui, à la fin des années 1960, à travers sa participation aux travaux de l'Office de révision du Code civil, a su convaincre le législateur d'opter pour la société d'acquêts au titre de régime matrimonial légal. M<sup>e</sup> Comtois, par la seule force des convictions qui l'animaient, a ainsi contrecarré la stratégie des milieux d'affaires de l'époque qui, en bons laudateurs de la common law, auraient vu d'un bien meilleur œil l'adoption d'un régime séparatiste.

Années fastes et productives, s'il en fut, que ces années 1960... C'est en effet au cours de cette décennie que Roger Comtois fait de nouveau montre de ses talents de visionnaire alors qu'il amène le Québec à fouler le nouveau sentier de la copropriété divise. On voit d'ailleurs à l'œuvre, ici, les deux aspects de la personnalité fascinante d'un Roger Comtois : d'une part, le fin penseur de la chose juridique, qui a très largement contribué aux travaux menant à l'adoption, en 1969, de la première loi sur la copropriété; et, d'autre part, le praticien de premier plan qu'il était et dont la signature apparaît au bas de la toute première déclaration de copropriété au Québec (*Le Dauphin*, à Montréal). Ce document devait longtemps demeurer un véritable modèle pour les praticiens.

Membre de la Société Royale du Canada, Roger Comtois a vu son talent et ses efforts récompensés par de nombreuses distinctions. Soulignons entre autres le doctorat honorifique que lui a décerné

l'Université d'Ottawa en 1963, le titre d'Officier de l'Ordre du Canada qui lui a été décerné en 1982 et la médaille du Jubilé de diamant de la Reine Élisabeth II, remise en 2012. ●



par Jean Lambert, notaire  
Président

En 1968, alors que j'étais un tout jeune étudiant à la Faculté de droit de l'Université de Montréal, j'étais bien sûr à des années-lumière de penser qu'un jour, c'est moi qui occuperais le poste de président de l'Ordre. En 68, la fonction était alors assumée dans toute sa plénitude par le notaire Roger Comtois, également secrétaire de la Faculté dont il deviendra le doyen en 1976.

Si je me souviens bien de cette année-là en particulier, c'est que j'hésitais alors entre le professorat et la pratique privée. M<sup>e</sup> Comtois me conseilla la seconde voie... ce que je n'ai jamais regretté par la suite.

Quelques mois avant son départ, j'ai eu la chance de converser un bref instant avec M<sup>e</sup> Comtois. J'aurais eu tant de choses à lui dire... mais je tenais à ce qu'il sache que la Chambre, dans le cadre du 50<sup>e</sup> anniversaire des Cours de perfectionnement, avait solennellement salué sa contribution exceptionnelle au savoir des notaires.

Nous pouvons sans hésitation élever Roger Comtois au rang des grands bâtisseurs du notariat moderne.

*Non, je ne regrette rien, comme le dit la chanson : l'enseignement, les recherches, l'écriture, l'exercice de la profession m'ont procuré une très grande satisfaction. J'ai aimé ma carrière...*

Roger Comtois

« En guise de mémoire », (1998) 100 R. du N. 212



LE PAN

EST À VOTRE ÉCOUTE

« MAINTENANT 6  
CONSULTATIONS GRATUITES! »

~~5~~ CONSULTATIONS GRATUITES

1 888 687-9197  
418 687-9197

LE GROUPE  
RENAUD  
ASSOCIÉS INC.

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

**CONGRÈS 2012**

# Qu'avez-vous fait de mon contrat ? Je l'ai déposé au minutier central !

**Notaire depuis 1983, Didier Froger a d'abord exercé sa profession en pratique privée à Vierzon, en France. Il a notamment été président de la Chambre des notaires du Cher et de l'Indre, membre du Bureau du Conseil supérieur du notariat et président du 105<sup>e</sup> congrès des notaires de France. Passionné depuis toujours de technologie, sa carrière a pris un nouveau tournant en 2010 alors qu'il devient directeur général adjoint au Conseil supérieur du notariat français. À ce titre, il est responsable du projet Acte Authentique Électronique. Il était au congrès de la Chambre des notaires, en septembre dernier, pour parler du minutier central dont il est également responsable.**



M<sup>e</sup> Didier Froger

Au cours de l'année 1909 – je dis bien 1909! –, les notaires de France se réunissaient à Saint-Malo, station balnéaire bretonne fort agréable, pour traiter de l'emploi de la machine à écrire. À lire le rapport de cet événement, l'inquiétude était importante. La question majeure était de s'assurer de la fiabilité dans le temps d'un nouveau support. Ainsi peut-on lire dans ce rapport qu'il importe d'apprécier si le nouveau procédé d'écriture est légal et si les empreintes données par les encres dites « indélébiles » du ruban de la machine à écrire auront une durée capable de résister à l'épreuve du temps.

1909, 2012... Cent trois années plus tard, rien de nouveau. On change de support et on se pose aussitôt la question de savoir si les moyens technologiques disponibles permettent d'assurer le respect des exigences d'inaltérabilité et de conservation liées à l'authenticité.

À la suite d'échanges avec votre président, il ressort que l'une de vos principales interrogations était de savoir comment le notariat français s'était assuré que l'acte authentique reçu sur support électronique n'enlève aucune valeur à son caractère authentique. C'est bien sûr la question fondamentale que, me semble-t-il, le notariat français a réglée au cours de la dernière décennie. Pour vous en convaincre, je vais dans un premier temps exposer les règles juridiques qui gouvernent l'acte authentique reçu sur support électronique puis, dans un deuxième temps, je passerai rapidement en revue les systèmes d'information et de transmission de l'information qui ont été agréés par le Conseil supérieur du notariat français. Je terminerai par quelques remarques d'ordre pratique portant sur la confection d'un acte authentique reçu sur support électronique et sur les procédures dématérialisées qui ont été mises en place avec d'autres partenaires du notariat français.

Tout d'abord, quel est le fondement juridique de l'acte authentique sur support électronique ? C'est l'article 1317 du Code civil, qui est resté inchangé jusqu'en 2000 et qui a introduit un deuxième alinéa disposant que l'acte authentique peut être dressé sur support électronique s'il est établi et conservé dans des conditions qui sont fixées par décret en Conseil d'État. Vous le savez, l'authenticité n'existe que si trois conditions sont réunies, deux conditions de forme, l'une liée aux conditions matérielles, simple à répertorier et à analyser, et l'autre liée à la signature de l'acte par l'officier public; et une condition de fond, de nature intellectuelle, dont les contours sont

complexes à définir et qui est relative à la réception de l'acte par le notaire officier public.

Ce sont les deux conditions de forme qu'a réglées le Décret du 10 août 2005. Ce décret a défini les conditions matérielles liées à l'élaboration de l'acte et la condition liée à la signature électronique par le notaire. La réception se rapportant, comme je l'ai dit tout à l'heure, à une dimension intellectuelle, n'a donc rien à voir avec le support. Plus précisément, trois articles (16, 17 et 20) de ce décret retiennent notre attention. L'article 16, premièrement, en ce qu'il précise que le notaire qui établit un acte sur support électronique utilise un système de traitement et de transmission de l'information qui doit être agréé par le Conseil supérieur du notariat français.

Deuxièmement, l'article 17 qui impose une signature de l'acte par le notaire au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisée.

Enfin, troisièmement, l'article 20 qui énonce que l'échange des informations nécessaires à l'établissement de l'acte doit s'effectuer au moyen du système de traitement et de transmission qui vient d'être mentionné à l'article 16.

Ainsi, imaginons que deux notaires traitent un acte à distance; chaque notaire recueille le consentement et la signature de la partie ou de la personne concourant à l'acte, puis y appose sa propre signature. Dès lors, le caractère authentique d'un acte établi sur support électronique, vous l'avez compris, repose sur deux notions techniques essentielles. Premièrement, l'usage d'une signature électronique sécurisée, et deuxièmement, l'usage d'un système de traitement et de transmission de l'information qui doit être agréé par le Conseil supérieur du notariat. Et c'est en mettant en application ces deux idées majeures que le notariat français s'est assuré que le caractère dématérialisé de l'acte n'enlève aucune valeur à son authenticité en agréant des systèmes de traitement et de transmission de l'information.

J'en viens donc à l'agrément par le Conseil supérieur des systèmes de traitement et de transmission de l'information. Il n'existe pas de référentiel normatif permettant de juger de la qualité des systèmes informatiques qui sont mis à la disposition des offices notariaux. Il a donc fallu que nous le construisions. Ainsi, le Conseil supérieur a mis en œuvre des procédures propres à garantir la qualité des systèmes en respectant ainsi les exigences du décret de 2005.

Trois procédures ont été retenues. La première s'attache à vérifier l'outil de production mis en œuvre dans les offices en vue d'élaborer l'acte authentique sur support électronique. Ainsi, le logiciel de chaque SSII [Société de services et d'ingénierie en informatique (NDLR)], qui permet la rédaction d'un acte électronique, doit être labellisé. Cette labellisation est accordée après une très longue phase d'homologation qui consiste à vérifier que la SSII a bien vérifié le cahier des charges qui lui a été livré par la profession. Une fois l'homologation obtenue, un nombre de tests important est effectué par un groupe de notaires utilisateurs.

Une deuxième procédure consiste à installer dans les offices des outils de signature et de dépôt des actes conformes à la réglementation sur la signature électronique. C'est donc dire que l'on dote chaque notaire d'un outil spécifique qui lui permettra de signer électroniquement son acte puis de le déposer au minutier central.

La troisième procédure consiste à vérifier la qualité de notre minutier central puisque tous les actes sont archivés en un seul lieu, situé à Venelles (près de Marseille). Il est donc très important de vérifier la qualité de ce minutier où les actes doivent être conservés pendant une durée de 75 ans. Là encore, aucune norme spécifique n'existait en matière d'archivage de type minutier central, de sorte que le Conseil supérieur a élaboré un référentiel spécifique comptant près de 250 points et qui décrit les exigences de nature organisationnelle, technique, contractuelle et juridique.

Par la suite, chaque année, un audit est conduit par un prestataire extérieur à la profession et un rapport est établi qui sert de base à un éventuel plan de mise en conformité si des écarts devaient être constatés au fil des mois.

Tout cela semble parfait, me direz-vous. Mais comment cela fonctionne-t-il ? Tout n'a pas été simple. Il a fallu du temps. Je crois toutefois pouvoir affirmer aujourd'hui que tout cela fonctionne bien. La dématérialisation est en marche et il est bien sûr pertinent de se poser la question qui constitue le thème de votre congrès : « Qu'avez-vous fait de mes papiers ? » La réponse est simple : il n'y a plus de papier. Ou devrais-je plutôt dire, de façon peut-être un peu plus mesurée, que d'ici 2017 ou 2020, il n'y aura plus de papier.

L'état des lieux que je vais dresser tend en tout cas à démontrer qu'il n'y en aura plus, car, selon

moi, 80% des actes seront reçus sur support électronique. Cela parce que 90% des échanges avec les collectivités locales et les partenaires institutionnels du notariat se feront sans papier. Peut-être me trouverez-vous présomptueux, mais aujourd'hui même, 70% des formalités relatives à la publicité foncière, c'est-à-dire les échanges entre les offices et le notaire de France et les conservations des hypothèques se font par voie dématérialisées. Je vais parler bien sûr du projet « téléacte » qui a été mis sur pied il y a maintenant 10 ans et qui devrait être totalement terminé à la fin de l'année 2013.

Revenons à la procédure de confection et de signature d'un acte dématérialisé sur support électronique. Je me propose de vous la décrire en commentant cette diapositive. L'acte est élaboré dans l'office du notaire au moyen d'un logiciel agréé au préalable. La confection est de même type quel que soit le support, papier ou électronique. Ensuite, les parties signent électroniquement l'acte au moyen d'une tablette graphique. Puis nous passons au stade de l'authenticité, c'est-à-dire que le notaire, tout comme il confère l'authenticité sur le papier au moyen de son stylo, la confère au moyen de sa signature électronique. Après quoi, l'acte est déposé au minutier central, c'est-à-dire qu'il est transféré par un flux sécurisé entre deux plateformes. Le notaire reçoit ensuite un accusé de réception qui lui confirme que son acte est archivé au minutier central pour une période de 75 ans.

Aujourd'hui, sur 4 300 offices, 630 qui sont dotés de cet outil et, depuis 12 mois qu'a débuté cette expérience, nous avons archivé 25 000 actes, soit une moyenne de 3 500 actes par mois.

Je voudrais maintenant m'attarder un peu sur la politique de mise en œuvre du Conseil supérieur en matière de dématérialisation et son concours à l'établissement de l'acte et à la modernisation de l'État. Comme nous l'avons vu dans la phase d'élaboration d'un acte authentique électronique, une phase importante relève de la gestion des annexes. La dématérialisation de ces annexes relève d'une double nécessité : d'une part, limiter au maximum le travail de manipulation des documents entrant dans l'étude et destinés à alimenter l'acte, et, d'autre part, limiter la taille des actes authentiques électroniques.

**CONGRÈS 2012**

La grande majorité des documents annexés à l'acte émanent des services de l'État ou des collectivités locales. Donc, parallèlement au déploiement de ces actes authentiques, et ce tout à fait logiquement, le Conseil supérieur du notariat engage, accompagne et assigne à la dématérialisation des documents. Ainsi peut-on

affirmer que les notaires de France contribuent fortement à la modernisation des échanges avec l'État et les collectivités locales. Un certain nombre de chantiers ont été engagés et sont, à ce jour, dans la phase préalable à leur réalisation sur l'ensemble du territoire. Il s'agit de la dématérialisation des échanges des actes d'état

civil, des notifications des droits de préemption des collectivités locales (DIA) et des droits de préemption dont sont bénéficiaires les sociétés agricoles (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural – SAFER). En effet, en France, la vente d'un bien meuble ou immeuble, par exemple une terre agricole, implique que la collectivité locale soit notifiée de cette vente entre la signature de l'avant-contrat et la signature de l'acte authentique définitif. La collectivité a ainsi la possibilité de se substituer à l'acquéreur pour l'acheter. Toutes ces notifications se font actuellement sur papier. Le déploiement de ces trois sujets que sont l'état civil et les deux droits de préemption évoqués plus tôt, n'est pas tâche aisée, car pour l'État et ses représentants, la modification en profondeur de leurs outils est un défi, et particulièrement la modification en profondeur de la pratique des agents. Ces procédures sont maintenant bien rodées et répondent toujours au mécanisme suivant, que l'on peut résumer en quatre points :

1. Systématiquement, nous établissons un corps de normes cohérent et pérenne sur l'échange d'informations dématérialisées sur l'ensemble du territoire ;
2. Nous adaptons les deux systèmes d'information ;
3. Nous mettons en œuvre des infrastructures de confiance garantissant un degré de sécurité absolue au plan de ces échanges qui sont souvent liés à la signature électronique des intervenants ;
4. Finalement, il importe de faire évoluer les textes législatifs qui ne prennent pas en compte la dématérialisation et qui préfèrent les vertus du courrier recommandé. Le tout en conformité avec la réglementation européenne qui anticipe toujours sur ces évolutions.

De manière encore plus concrète, quand il s'agit des demandes liées à l'État civil, afin de vérifier la capacité et l'identité de ses clients, le notaire mandataire demande auprès de leur commune de naissance la délivrance d'une copie ou d'un extrait d'état civil. Jusqu'à présent, l'officier public envoie sa demande à la collectivité locale qui lui fait parvenir sur support papier. C'est donc dire qu'environ 15 millions d'échanges sont faits annuellement. Depuis janvier 2013, un processus d'échange dématérialisé sera mis en branle dans 20 communes. De même en ce qui a trait aux déclarations d'intention d'aliénés, ainsi que les échanges relatifs à la vente des terres agricoles avec les SAFER.

Je vous ai gardé le meilleur pour la fin. Je veux bien sûr parler de téléacte. Qu'est-ce que le téléacte ? C'est la possibilité pour tous les notaires de France de transmettre à la Conservation des hypothèques, par voie dématérialisée, les documents nécessaires à leur publication; c'est aussi la possibilité de demander, toujours par voie dématérialisée, des renseignements hypothécaires préalables aux ventes. Ainsi, comme je l'ai dit, en 2002, nous avons engagé une réflexion avec l'État pour supprimer tous ces échanges. Chaque notaire, à l'aide d'un virement dématérialisé, peut le faire en associant un flux pour publier ses actes attachés à un virement bancaire électronique.

Le bilan est très positif : en 2012, environ 500 000 documents ont ainsi été échangés. En matière d'échanges relatifs aux réquisitions, c'est-à-dire les documents qui sont demandés par le notaire préalablement à la signature d'une vente, 90% de nos échanges ont été dématérialisés. Nous échangeons ainsi environ 3 000 000 de documents par an..

Alors, qu'avez-vous fait de mes papiers ? C'est tout simple : ils sont sur ma clé USB ! ●



Le



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

# QU'ATTENDEZ-VOUS POUR LES INSCRIRE?

**INFORMATION ET INSCRIPTION**

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

LE GROUPE  
**RENAUD**  
ASSOCIÉS INC.

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

L'*Entracte* est publié dix fois par année par la Chambre des notaires du Québec. Ce numéro est tiré à 6 000 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. Martin Scallon  
**COMPOSITION ET MISE EN PAGE** – Pénégas Communication inc.  
**IMPRESSION** – Imprimerie Marquis  
**CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC**  
600-1801, avenue McGill College  
Montréal (Québec) H3A 0A7  
514-879-1793 – 514-879-1923 (télécopieur)  
**PRÉSIDENT** – M<sup>o</sup> Jean Lambert  
**DIRECTEUR GÉNÉRAL** – M. Christian Tremblay

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

**Montréal** – M<sup>o</sup> Francine Payer, M<sup>o</sup> Denise Courtemanche  
M<sup>o</sup> Maurice Piette et M<sup>o</sup> Michel Turcot  
**Québec** – M<sup>o</sup> Charline Bouchard, M<sup>o</sup> Nancy Chamberland  
**Richelieu-Drummond** – M<sup>o</sup> Stéphane Denis Lacombe  
**Saguenay-Lac-Saint-Jean-Côte-Nord** – M<sup>o</sup> Josée Noël  
**Saint-François** – M<sup>o</sup> Maurice Paré  
**Terrebonne** – M<sup>o</sup> François Lefebvre  
**Trois-Rivières** – M<sup>o</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](http://www.cdnq.org) – [martin.scallon@cdnq.org](mailto:martin.scallon@cdnq.org)

© 2013 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



Imprimé sur du papier Rolland opaque 50  
50% postconsommation, accrédité ÉcoLogo  
et fait à partir de biogaz.



# Sécurité et gros sous

La vérité sort de la bouche des enfants à ce qu'il paraît. Pendant la semaine de grands froids que nous avons vécue récemment, mes garçons passaient leur temps à dire : « Pourquoi tout le monde parle de réchauffement de la planète alors qu'on gèle ? »

Le pot-pourri hivernal que la météo nous impose depuis quelques semaines m'a inspiré, semble-t-il. Je vous offre donc quelques brèves réflexions sur des sujets issus de l'actualité juridico technologique de l'heure.

## CYBERSÉCURITÉ AU NORD ET AU SUD

Tout d'abord, une bonne nouvelle. Nous avons déjà abordé en ces pages les dangereux projets du gouvernement fédéral de légiférer en matière d'accès légal, autrement dit, de donner aux forces de l'ordre l'accès aux données personnelles des internautes sans préavis et sans mandat et, dans certains cas, la surveillance en temps réel de certaines de leurs activités en ligne<sup>1</sup>. Nous parlions alors des projets de loi C-50, C-51 et C-52, morts au feuilleton lors du déclenchement des élections, et dont la substance a été reprise dans le projet de loi C-30 déposé en février 2012.

Les dangers inhérents à ces changements législatifs projetés, notamment les atteintes à nos droits constitutionnels qu'elles comportent, ont fait l'objet d'une levée de boucliers généralisée, notamment de la part du Commissariat à la protection de la vie privée du Canada. La réaction du ministre Toews, qui a assimilé les critiques à des complices des pédophiles, avait particulièrement choqué.

Mais en avril suivant, la Cour suprême se prononçait sur la constitutionnalité de la disposition sur l'écoute électronique sans autorisation<sup>2</sup>, invalidant celle-ci parce que contraire à la Charte. La Cour déclarait : « Il est nécessaire d'adopter un mécanisme de reddition de compte pour protéger les importants intérêts relatifs à la vie privée qui sont en jeu et une disposition exigeant un avis suffirait à répondre à ce besoin [...] ». En conséquence, nous apprenions à la mi-février l'abandon du projet de loi par Ottawa<sup>3</sup>. Or pour répondre à la décision de la Cour suivant laquelle une personne doit être avisée lorsqu'elle est

l'objet d'une surveillance dite d'urgence, de nouvelles règles générales ont été introduites.

Mais la cybersécurité est aussi à l'ordre du jour chez nos voisins du sud. Le président Obama choisissait en effet récemment de procéder par décret afin d'inviter les entreprises privées à partager avec les organismes publics toute information relative à des risques ou à des intrusions informatiques<sup>4</sup>. Les attaques informatiques répétées, particulièrement de la part de hackers chinois, ont en effet motivé le gouvernement à présenter divers projets de loi forçant le partage de telles informations privées avec les agences étatiques. Mais ces projets ont été rejetés à répétition par le Congrès. Le gouvernement est néanmoins revenu à l'assaut avec un nouveau projet de loi, le CISPA<sup>5</sup>, mais Obama a quand même fait quelques pas en introduisant des mesures volontaires par décret.

Nous n'avons pas fini d'entendre parler de l'opposition entre cybersécurité et vie privée, mais il est rassurant de voir que cette dernière a beaucoup plus d'importance qu'il y a une dizaine d'années.

## GROGNE D'ACTIONNAIRES

Le bonheur des uns fait le malheur des autres, c'est bien connu. Et l'afflux d'argent attire aussi les convoitises. Des conflits opposants deux grands joueurs du monde des technologies à leurs actionnaires illustrent bien ces deux maximes.

Tout d'abord, chez Apple, dont les surplus attisent la convoitise de certains actionnaires menés par le fonds spéculatif Greenlight Capital dont les 0,14% d'actions de la compagnie valent environ six cents millions de dollars. Ces actionnaires sont insatisfaits du rendement déclaré par Apple sur ses actions, alors que ses coffres contiennent près de 150 milliards de liquidités. Un mouvement de protestation se dessine donc présentement pour forcer la compagnie à délier les cordons de

sa bourse et faire profiter ses actionnaires de sa bonne fortune. Mais la relative baisse du cours des actions de la pomme pourrait la motiver à faire preuve de réserve de ce côté.

Dell aussi connaît sa part d'ennuis. Bon premier mondial dans le club des fabricants de PC, Dell a glissé au troisième rang en quelques années. Le marché du PC en général est un peu enrhumé depuis la récession, et l'essor des tablettes et la croissance d'Apple n'aident en rien. Bien qu'ayant vendu près de 40 millions d'appareils l'an dernier, Dell a quand même subi une baisse de 12% de ses ventes entraînant une baisse du cours de ses actions. Son fondateur et pdg, Michael Dell, souhaite réorienter les affaires de la société vers les besoins des entreprises. Mais il désire, avant de ce faire, retirer sa compagnie de la bourse afin de lui épargner les secousses qu'une telle réorientation entraînera nécessairement. Appuyé par un important fonds d'investissement et d'un prêt de Microsoft, il a donc décidé de racheter toutes les actions en circulation<sup>6</sup>.

Mais ici encore, les actionnaires cherchent à obtenir plus que ce qui leur est proposé. Nous assistons donc à une partie de tir au poignet sur le prix des actions, Dell offrant 11 dollars l'action alors que certains en voudraient 15. Considérant que l'offre de Dell représente une dépense de 24 milliards de dollars, l'enjeu est considérable !

## AIMEZ-VOUS JOS VAN DER MEER ?

Mais tout d'abord, le connaissez-vous ? Personnellement, je ne le connaissais pas avant de lire son histoire sur le Web. Jos était, car il est décédé, un informaticien néerlandais qui, à la fin des années 90, a déposé des brevets pour un site d'agenda personnel. Son projet devait permettre à tous de se créer une page où noter leurs activités, échanger avec d'autres usagers, afficher des



par Bertrand Salvas, notaire

photos, etc. Les usagers pouvaient également importer des contenus en provenance d'autres sites afin de les partager avec les personnes de son entourage autorisées à consulter son journal. Son site devait s'appeler « Surfbook ». Il avait enregistré son nom de domaine, déposé des brevets et était prêt à démarrer au moment de son décès.

Ses héritiers ont donc entamé des recours en violation de brevet contre Facebook dont les fonctions « j'aime » et « partager » reprennent les fonctionnalités. Encore une fois, la richesse de la société invite aux poursuites de ce genre, mais il faut souhaiter à la succession Van Der Meer d'avoir les moyens de mener une longue lutte judiciaire contre le géant tentaculaire qu'est devenue la compagnie de Zuckerberg !

À la prochaine ! ●

- 1 « La grande Inquisition s'attaque au Web ! », *Entracte*, novembre 2011
- 2 R. c. Tse, 2012 CSC 16, [2012] 1 RCS 531, <http://scc.lexum.org/decisia-scc-csc/scc-csc/scc-csc/fr/item/8002/index.do>
- 3 « Ottawa laisse tomber son projet de loi sur la surveillance d'Internet », *Huffington Post Québec*, [http://quebec.huffingtonpost.ca/2013/02/11/abandon-projet-c-30\\_n\\_2664574.html](http://quebec.huffingtonpost.ca/2013/02/11/abandon-projet-c-30_n_2664574.html)
- 4 « Barack Obama signe un nouveau décret sur la cybersécurité », *Le Monde*, [http://www.lemonde.fr/technologies/article/2013/02/13/barack-obama-signe-un-nouveau-decret-sur-la-cybersecurite\\_1831809\\_651865.html](http://www.lemonde.fr/technologies/article/2013/02/13/barack-obama-signe-un-nouveau-decret-sur-la-cybersecurite_1831809_651865.html)
- 5 *Cyber Intelligence Sharing and Protection Act*, voir « Cisca, un projet de loi sur la cybersécurité controversé », *Le Monde*, [http://www.lemonde.fr/technologies/article/2012/04/09/cisca-un-projet-de-loi-sur-la-cybersecurite-controversee\\_1682559\\_651865.html](http://www.lemonde.fr/technologies/article/2012/04/09/cisca-un-projet-de-loi-sur-la-cybersecurite-controversee_1682559_651865.html)
- 6 « Dell quitte la Bourse », *La Presse*, <http://affaires.lapresse.ca/economie/technologie/201302/05/01-4618506-dell-quitte-la-bourse.php>



**PROTECTION DU PUBLIC**

# Quittances non complétées entraînant la radiation temporaire

par Sylvie Bédard, secrétaire adjointe du Conseil de discipline

**En février 2011, nous avons abordé de la question des quittances, question toujours aussi préoccupante pour le Conseil de discipline de la Chambre des notaires. Nous avons alors indiqué que près du quart des plaintes disciplinaires, dont le Conseil de discipline est saisi, porte sur le manque de diligence dans la réception des actes de radiation et leur publication au registre foncier.**

Nous avons alors cité divers extraits de décisions disciplinaires et quelques réflexions du Conseil de discipline au moment d'imposer la sanction. L'une des décisions citées était QC CDNQ 26-06-01045 du 30 novembre 2006 :

- «[...] [29] En percevant les honoraires et les débours reliés à la publication des quittances, l'intimé s'est engagé auprès de ses mandants à procéder à semblable publication.
- [30] L'utilisation avouée de ces honoraires et débours à d'autres fins porte ombrage non seulement à l'intimé, mais aussi à l'ensemble de la profession.
- [31] La conduite de l'intimé mine la confiance du public dans la profession.
- [32] Le public est en droit de s'attendre à ce que les sommes confiées à l'intimé soient utilisées conformément au mandat confié et aux engagements souscrits.»

À ce moment-là, les plaintes étaient essentiellement portées conformément aux anciens articles 21.5 et 21.6, devenus les articles 14 et 15 du *Règlement sur la tenue des dossiers et des études des notaires* :

14. Le notaire doit, sans délai après la clôture d'un acte, à moins d'en avoir été exempté par les parties, veiller à l'inscription ou la radiation des droits contenus à cet acte au registre foncier ou au registre des droits personnels et réels mobiliers et conserver au dossier une photocopie du sommaire ou de l'extrait sur laquelle a été apposé un certificat de l'inscription faite sur le registre.
15. Dans le cas où un service professionnel requiert la signature d'un acte visant la radiation totale ou partielle de tous droits inscrits au registre foncier ou au registre des droits personnels et réels mobiliers, le notaire doit, dans les plus brefs délais, veiller à la signature de cet acte.

Or, en octobre 2011, une première plainte disciplinaire a été déposée en application non seulement des dispositions que nous venons d'évoquer, mais également sur la base des articles suivants du *Code de déontologie des notaires* :

1. Le notaire doit agir avec dignité et éviter toutes les méthodes et attitudes susceptibles de nuire à la bonne réputation de la profession et à son aptitude à servir l'intérêt public.
13. Le notaire doit observer les règles de probité, d'objectivité et d'intégrité les plus rigoureuses.
56. Outre les cas mentionnés aux articles 57, 58, 59.1 et 59.2 du *Code des professions* [...], est dérogoire à la dignité de la profession, le fait pour le notaire:
- ...
- 7° de détourner ou d'utiliser pour des fins autres que celles indiquées par le client les fonds, valeurs ou autres biens confiés au notaire en fidéicommis; [...]

Cette plainte comportait trois chefs de manque de diligence quant à la signature d'actes de radiation, quatre chefs de manque de diligence quant à l'inscription d'actes de radiation au registre foncier et de trois chefs de détournement ou d'utilisation à des fins autres que celles indiquées par les clients de sommes confiées dans l'exercice des fonctions.

Ces trois derniers chefs d'infractions portaient exclusivement sur le montant des frais de publication et ne tenaient pas compte des honoraires perçus des clients pour la préparation et la réception de l'acte de radiation.

La preuve a démontré que l'intimé avait reçu paiement de ses honoraires pour procéder à la publication des actes de radiation, mais sans qu'il n'y soit donné suite.

Dans la décision sur culpabilité QC CDNQ 26-11-01201 du 27 avril 2012, le Conseil discute de la question du « détournement de fonds » et de « l'utilisation à des fins autres » et conclut, dans ce cas précis :

«[...] (76) Aussi, le Conseil reconnaîtra l'intimé coupable, à l'égard des chefs 8, 9 et 10, d'avoir utilisé des fonds à des fins autres et non de détournement de fonds.

(77) Cette décision découle directement de la preuve présentée au Conseil par les parties.

(78) Il ne faudrait surtout pas croire que l'appropriation des frais perçus des clients pour la publication d'un acte de radiation constituerait toujours une infraction d'utilisation de fonds à des fins autres, mais il pourrait s'avérer qu'il s'agisse d'une infraction de détournement.

(79) Chaque cas étant un cas d'espèce, il appartiendra alors au Conseil saisi d'une autre plainte d'évaluer l'intention de l'intimé visé par cette plainte.»

Dans la décision sur sanction du 25 octobre 2012 qui a suivi, le Conseil a imposé à l'intimé une période de radiation temporaire de quatre mois sur chacun des trois chefs d'utilisation à des fins autres que celles indiquées par ses clients des sommes qui lui avaient été confiées dans l'exercice de ses fonctions.

Rappelons que l'article 156 alinéa 2 du *Code des professions* oblige le Conseil de discipline à imposer au moins la radiation temporaire à un intimé déclaré coupable de s'être approprié sans droit des sommes d'argent et autres valeurs à des fins autres que celles pour lesquelles elles lui avaient été remises dans l'exercice de sa profession.

De plus, lorsqu'une radiation temporaire est prononcée, le Conseil doit décider si un avis de la décision doit être publié dans un journal circulant dans le lieu où l'intimé a son domicile professionnel. De plus, le secrétaire du Conseil de discipline doit faire parvenir à chacun des membres de l'Ordre un avis de la décision. Cet avis est généralement publié dans *l'Entracte*.

Force est de constater que le Bureau du syndic et le Conseil de discipline de la Chambre des notaires du Québec, lesquels doivent assurer la protection du public, entendent transmettre un message clair, à la fois éducatif et dissuasif, auprès des membres de l'Ordre. ●

## 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@cnq.org

**DROIT DES SOCIÉTÉS**

# Le droit des sociétés et la vente d'un bien

par Michel Perreault, LL. M., notaire

**Nous entamons, avec ce sujet, une série d'articles consacrés à l'intégration du droit des sociétés dans la pratique notariale générale et, à l'occasion, plus spécifiquement dans la pratique du droit immobilier.**

**Cet article est le premier de deux portant sur les principales règles qui gouvernent la vente d'un bien par une personne morale active. La plupart de ces règles sont cependant aussi applicables à tout acte d'aliénation : constitution d'une hypothèque, constitution d'une servitude, mainlevée, etc.**

Bien que les grands principes du droit des sociétés s'appliquent de la même manière, peu importe la nature de la personne morale, certaines règles distinguent les sociétés par actions et les corporations à but non lucratif. Parmi celles qui régissent les sociétés par actions, quelques règles sont particulières aux compagnies régies par la partie I de la *Loi sur les compagnies* (LCQ)<sup>1</sup> alors que d'autres, tirées de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (LCSA), sont propres aux sociétés fédérales.

Il sera plus simple de réviser ces règles à l'aide d'un exemple. Imaginons que vous recevez de votre client instructions de préparer les documents nécessaires au financement et à l'acquisition d'un immeuble. Cette transaction implique un individu (le client acquéreur) et une personne morale vendeuse. Nous tenterons de cerner les éléments de rédaction et de vérification les plus importants en suivant l'ordre de réalisation des instructions.

## 1. FAUT-IL EXAMINER LE LIVRE DE LA PERSONNE MORALE ?

Cette question n'est pas la première que le notaire se pose dans l'exécution de son mandat, mais elle le sera vraisemblablement lorsque le notaire constatera l'absence de résolution de la part de la société vendeuse.

Ce sujet a été examiné en détail dans un volume consacré à l'examen du livre d'une société par actions<sup>2</sup>. Aux fins de cet article, nous en résumerons les principales règles. Elles sont, pour la plupart, les mêmes que pour les sociétés par actions, les compagnies et les corporations à but non lucratif, sous réserve de nuances importantes pour les compagnies régies par la partie I et la partie III LCQ.

Rappelons d'abord qu'en acceptant de préparer des documents juridiques pour un client, le notaire conclut un contrat de service professionnel au sens des articles 2098 et suivants C.c.Q. Deviennent dès lors les clients du notaire, toutes les parties à l'acte qu'il instrumente<sup>3</sup> : le vendeur et l'acquéreur, dans un contrat de vente, le débiteur et le créancier (le constituant et l'institution financière) dans un acte de prêt hypothécaire.

Le notaire est tenu à certaines obligations à l'égard de chacun des clients. Elles sont prévues à l'article 2100 C.c.Q., par la *Loi sur le notariat* et par le *Code de déontologie des notaires*. Essentiellement, le notaire doit exercer son devoir de conseil, agir avec impartialité et au mieux des intérêts des clients. Il doit, de plus, agir avec

prudence et diligence, conformément aux usages et aux règles de l'art et en s'assurant que le service rendu est conforme au contrat.

Les obligations du notaire ne sont pas les mêmes pour une personne physique que pour une personne morale. Ainsi, le notaire doit entre autres s'assurer, à travers l'accomplissement de ses tâches professionnelles, que la personne physique qui acquiert un bien d'une personne morale bénéficiera des présomptions édictées par la loi qui régit la personne morale. Pensons par exemple aux présomptions découlant de la règle de l'*indoor management*. À l'égard de la personne morale, il doit s'assurer que la prise de décision est conforme aux règles prévues dans la loi qui la régit. Ces règles varient selon que la personne morale est (a) une société par actions ou (b) une compagnie ou une corporation sans but lucratif régie par la *Loi sur les compagnies*.

### a) La société par actions (LSA)

La LSA et la LCSA prévoient toutes deux<sup>4</sup> que le **tiers de bonne foi** – l'acquéreur dans notre exemple – peut présumer que la société par actions agit conformément à ses documents constitutifs et internes et que ses administrateurs agissent conformément aux pouvoirs qui leur sont dévolus. La seule condition qu'on lui impose est de vérifier les informations concernant la société aux registres publics : le Registre des entreprises du Québec (REQ)<sup>5</sup> et STRATEGIS (pour une société fédérale). Il doit notamment vérifier :

- > son existence;
- > la loi qui la régit;
- > le nom des décideurs; et
- > l'existence d'une convention unanime des actionnaires.

Le notaire doit s'assurer que l'acquéreur bénéficie de ces présomptions; dès lors, il lui revient de faire lui-même ces vérifications.

À l'égard de la **société**, le notaire doit s'assurer que la décision de vendre respecte les dispositions de la loi qui la régit, notamment en ce qui a trait à la validité de la décision et à la compétence des décideurs, aspects que nous examinerons plus loin.

### L'étendue des vérifications

Revenons à la première question : le notaire doit-il examiner le livre de la société? Il n'y a pas d'obligation inconditionnelle; l'étendue des vérifications dépend de celle du mandat que la société lui confie (expressément, ou implicitement par

certaines gestes de ses représentants, telles la remise d'une résolution de la société ou du livre de la société). Cet aspect fera l'objet d'un autre article; qu'il suffise de dire pour l'instant qu'à défaut de démonstrations suffisamment claires, le notaire doit obtenir confirmation de l'étendue de ses vérifications. Il s'acquitte généralement de cette tâche lorsqu'il demande aux représentants de la société si une résolution a été préparée ou s'il peut examiner le livre de la société. Selon nous, le notaire ne devrait pas rédiger la résolution de la société sans avoir respecté une certaine démarche juridique.

Les mêmes principes s'appliquent aux organisations régies par la *Loi canadienne des organisations à but non lucratif*<sup>6</sup> (LCOBNL).

### b) La compagnie et la corporation régies par la Loi sur les compagnies (LCQ)

La démarche est en partie différente pour la compagnie régie par la partie I LCQ et pour la personne morale régie par la partie III LCQ. Dans ces cas, la règle séculaire de la connaissance présumée des documents publics (*constructive notice*) de la personne morale s'applique. Le tiers est présumé connaître les lettres patentes et les lettres patentes supplémentaires; il a donc intérêt à les vérifier. À défaut d'en obtenir une copie authentique du registraire, il doit les consulter dans le livre de la personne morale et voir si, d'une façon ou d'une autre, sa capacité est limitée (limite à la valeur des actifs immobiliers que peut détenir la personne morale, par exemple). La même vérification est nécessaire à l'égard du pouvoir d'agir des représentants, etc.

Les règlements ne sont pas assujettis à cette règle, car ce sont des documents de régie interne. Comme c'est le cas pour les sociétés par actions, ils font partie des documents que le tiers n'a pas à examiner. En conséquence, sous réserve de l'examen des lettres patentes, les commentaires portant sur les sociétés par actions s'appliquent à elles.

## 2. FAUT-IL FAIRE UNE VÉRIFICATION AU REQ ?

Les vérifications ne se limitent pas à l'examen du livre, le cas échéant. La consultation des registres publics tels que le REQ ou STRATEGIS (au fédéral) est obligatoire tout bonnement parce qu'ils sont publics et qu'ils contiennent de l'information sur des éléments déterminants (notamment l'existence de la société). De plus, l'article 98 de la *Loi sur la publicité légale des entreprises* (LPLE) établit une liste d'informations **opposables au tiers** et qui sont **présumées valides à l'égard du tiers de**

**bonne foi**: le nom de la société, sa forme juridique, le nom de la loi en vertu de laquelle la société a été constituée, sa date de constitution, son domicile, les coordonnées des administrateurs, etc. En résumé, la vérification au REQ est essentielle et l'examineur de bonne foi peut présumer que les informations qu'il contient sont valides.

Dans notre exemple, notre client (individu) transige avec une société. Il doit donc prendre connaissance des informations contenues au REQ, ce que le notaire fera pour lui. En effet, en vertu de contrat de service, le notaire doit veiller à ce que les droits dont bénéficie le tiers soient respectés, autant qu'il doit veiller à ce que ses obligations soient exécutées.

L'article 98 LPLE s'applique à tout assujetti au REQ, personne morale ou société par actions provinciale, fédérale ou d'une autre province si elle exerce des activités au Québec. S'il y a conflit entre une information apparaissant au REQ et une information apparaissant sur un autre registre, laquelle a préséance? D'un strict point de vue juridique, tout dépend de l'effet que la loi qui régit la personne morale visée attribue à la publication de l'information. Par exemple, l'article 17 LCSA prévoit que nul n'est censé avoir connaissance d'une telle information. Dans ce cas, l'information du REQ aurait donc préséance. Ainsi, lorsqu'on fait face à des informations divergentes, le devoir de prudence et de diligence commande de pousser plus loin la vérification et de tirer l'affaire au clair.

Que l'on ait à vérifier une résolution produite ou que l'on ait à la rédiger, une question capitale se pose : qui a compétence pour autoriser la vente?

## 3. QUI AUTORISE LA VENTE ?

Selon une règle de base en droit des sociétés, c'est le conseil d'administration qui prend les décisions, qui représente la société. Il lui revient d'autoriser ou non la vente<sup>7</sup>. Notons qu'il est question ici du *pouvoir d'autoriser la vente* et non pas de celui de signer pour la personne morale; cette décision fera l'objet, le cas échéant, d'une autre décision du conseil.

Or cette règle de base comporte bien sûr des exceptions. D'autres représentants de la société, à certaines conditions, peuvent autoriser la vente : (a) un administrateur, un dirigeant ou un comité; (b) des actionnaires autorisés par la loi ou (c) des actionnaires ou des tiers en vertu d'une convention unanime des actionnaires.

>>> Suite à la page suivante

## DROIT DES SOCIÉTÉS

a) Un administrateur, un dirigeant ou un comité

Le conseil d'administration pourrait déléguer son pouvoir de vendre à un administrateur, à un dirigeant ou à un comité<sup>8</sup>. Telle est la situation lorsque le vendeur est une société dont les activités consistent essentiellement en la promotion et la vente d'immeubles. Ce sont des dirigeants, le vice-président aux ventes par exemple, qui prennent les décisions. À l'égard de l'acquéreur, la validité des actes posés par ces représentants est présumée. Il n'a pas à vérifier les documents internes de la société. Toutefois au moment de préparer l'acte de vente, le notaire doit être en mesure d'évoquer un document qui donne à ces représentants l'autorisation de vendre. Il vérifiera auprès de la société et, selon ce que l'on a vu plus haut sous le titre 1, l'étendue de son travail variera selon l'accessibilité aux documents de la société. Si la société lui remet une résolution, la décision ou l'autorisation de vendre devra être clairement indiquée. Si le notaire est appelé à rédiger lui-même la résolution, il devra en faire état d'une manière aussi claire.

b) Des actionnaires (membres) autorisés par la loi

La société par actions qui vend la totalité ou la quasi-totalité de ses biens doit, une fois que le conseil d'administration a autorisé la vente, obtenir en plus l'autorisation de ses actionnaires (art. 271 LSA, 189(3) LCSA). Cela pourrait être nécessaire, notamment lorsque l'inventaire des biens de la société est principalement constitué d'immeubles. Il y a donc deux résolutions à obtenir. Ces règles s'appliquent à la vente, à la location ou à l'échange de biens seulement.

L'organisation canadienne à but non lucratif doit aussi obtenir l'autorisation de ses membres dans les mêmes circonstances (art. 214(1) LCOBNL).

La notion fédérale de « quasi-totalité des biens », de nature jurisprudentielle, a été reprise dans la LSA mais d'une manière inversée ; plutôt que de viser la quasi-totalité des biens, la LSA a ciblé la fraction résiduelle des biens profitables après la transaction pour déterminer s'il y a « aliénation [...] affectant la poursuite des activités substantielles de la société ».

La LCQ ne prévoit pas cette exigence. À défaut de disposition contraire dans les lettres patentes de la compagnie régie par la partie I, aucune règle de la LCQ n'interdit au conseil d'administration de vendre tous les biens de la compagnie sans l'autorisation des actionnaires. Il en est de même pour la personne morale sans but lucratif régie par la partie III LCQ, à moins que ce geste soit l'équivalent d'une distribution de biens assujettie à des limites légales ou prévues dans ses lettres patentes.

c) Des actionnaires ou des tiers en vertu d'une convention unanime des actionnaires

Cette exception ne vise que les sociétés par actions régies par la LSA (art. 213), la LCSA (art. 146) et la plupart des lois régissant les sociétés par actions nord-américaines. Il en va

de même pour les organisations canadiennes à but non lucratif (art. 170 LCOBNL). La partie I LCQ n'autorise pas les actionnaires des compagnies régies par cette partie à utiliser ce mécanisme, ni la partie III LCQ pour les membres de la personne morale sans but lucratif.

Il y a deux catégories de convention unanime des actionnaires (CUA) : celle qui retire une partie ou la totalité de ses pouvoirs au conseil d'administration, et celle qui les restreint. Les deux types de convention peuvent coexister dans le même document. Si tel est le cas, ce sont les actionnaires ou le tiers qui exercent le pouvoir de vendre ; le conseil d'administration n'a d'autre autorité que celle que lui a réservée les actionnaires. Lorsqu'il n'y a qu'un seul actionnaire (ou « membre » dans le cas d'une LCOBNL), le mécanisme porte le nom de « déclaration d'actionnaire unique » ou de « déclaration de membre unique ». Il s'agit toutefois des mêmes règles que celles qui sont applicables pour la CUA, sous réserve de l'application de l'article 217 LSA qui fera l'objet d'un article distinct.

**Comment savoir s'il existe une convention unanime des actionnaires ?** La société et l'organisation canadienne à but non lucratif ont l'obligation d'insérer la CUA dans leur livre de société (art. 31(1) LSA, art. 20(1a) LCSA et art. 21(1) LCOBNL). Par ailleurs, l'article 35 LPLE oblige toute personne morale assujettie à la production d'une déclaration au REQ (art. 21 LPLE) à y indiquer l'existence ou non d'une CUA. Il n'est toutefois pas exigé d'y décrire le contenu.

Il faut être très attentif à la lecture de la **restriction** qui fait l'objet de la convention. Il est possible que le conseil d'administration ait conservé ses pouvoirs décisionnels, mais qu'ils soient limités dans leur exercice, soit parce qu'ils doivent agir selon des directives données par les actionnaires, soit parce qu'ils ont exigé que la décision du conseil soit approuvée par les actionnaires ou par un tiers. Ainsi, selon la nature de la restriction, l'autorisation peut provenir : des actionnaires seuls, d'un tiers seul ou du conseil d'administration et des actionnaires et/ou d'un tiers.

(À suivre ...) ●

- 1 L.R.Q., c. C-38. Rappelons que les compagnies régies par la partie I LCQ restent assujetties à cette dernière loi tant qu'elles ne sont pas continuées sous le régime de la Loi sur les sociétés par actions (L.R.Q., c. S-31.1) (LSA), ce qui doit se faire avant le 14 février 2016.
- 2 Michel PERREAULT, *L'examen d'un livre d'une société par actions*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2011, par. 32 à 184.
- 3 Monique DUPUIS, *Le rôle et les obligations du notaire dans le cadre du financement et la vente d'immeubles en construction : la nécessité de bien les définir* (1995), 1 C.P. du N. 455, par. 2.1.1.
- 4 Articles 12 à 15 LSA, articles 17 et 18 LCSA.
- 5 Article 12 LSA, article 98 de la *Loi sur la publicité légale des entreprises* (LPLE).
- 6 L.C., 2009, ch. 23.
- 7 Articles 30, 91 et 224 LCQ ; article 113 LSA ; article 102 LCSA et article 124 LCOBNL.
- 8 Article 112, alinéa 2 LSA ; article 115(1) LCSA ; article 138(1) LCOBNL. La LCQ ne contient pas de disposition précise sur le sujet, mais ne l'interdit pas.

## CENTRE D'EXPERTISE EN DROIT IMMOBILIER

### Évitez l'échec avec les chèques

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

**Récemment, des notaires nous ont fait part d'ennuis majeurs découlant des risques associés aux chèques en fidéicommiss dont ils sont les tireurs ou les bénéficiaires. Quelques cas méritent d'être explicités.**

Un notaire a demandé un déboursé hypothécaire dans une institution financière alors qu'il n'y détenait aucun compte en fidéicommiss. Le créancier a préparé un chèque officiel et a demandé au notaire de venir le chercher à la succursale qui se trouvait assez éloignée de son étude. Plutôt que se déplacer, le notaire a mandaté un service de messagerie pour aller chercher l'effet et le lui livrer à son bureau. Malheureusement, l'employé du service de messagerie a été victime d'un vol. Le notaire a immédiatement informé le directeur de la caisse du méfait en lui remettant le rapport de police confirmant les circonstances du vol du chèque officiel. La caisse a alors demandé un engagement personnel du notaire, valable pour une période de 3 ans, pour couvrir toute perte potentielle qu'elle pourrait subir dans le cas où le chèque serait encaissé par un détenteur régulier. De plus, la caisse a exigé du notaire qu'il souscrive une police d'assurance de dommages au bénéfice de la caisse, dont la prime s'élevait à environ 7 000 \$. Le notaire a tenté d'être indemnisé pour ses dommages par le service de messagerie, mais nous avons appris que l'entreprise ne détenait aucune assurance responsabilité et qu'elle sous-traitait même ses livraisons. Tous ces désagréments ont empêché les clients du notaire d'acquiescer leur propriété dans les délais prévus. La caisse a signifié une mise en demeure au notaire et ce dernier a fait de même avec le service de messagerie. Quant aux clients, ils ont conclu leur transaction chez un autre notaire.

Nous voulons simplement attirer l'attention des notaires sur deux éléments :

1. Avant d'utiliser un service de messagerie, assurez-vous qu'il a souscrit une assurance responsabilité pour couvrir adéquatement la valeur transportée.
2. Les caisses sont autonomes dans leur façon d'administrer un tel problème et les règles imposées peuvent varier. Par conséquent, les notaires devraient privilégier le dépôt électronique des déboursés hypothécaires dans leur compte en fidéicommiss. Pour ce faire, ils doivent demander les fonds suffisamment à l'avance au créancier pour leur permettre de respecter les délais requis.

Ils doivent également détenir autant de comptes en fidéicommiss que nécessaire pour permettre le virement électronique des déboursés hypothécaires facilement, quitte à transférer de nouveau leurs fonds dans leur compte général en fidéicommiss principal pour conclure la transaction.

D'autres notaires nous ont informés qu'ils ont posté des chèques tirés de leur compte en fidéicommiss à des courtiers en immeuble

durant le dernier mois, et que ceux-ci ont été contrefaits avant d'être encaissés par un fraudeur. Selon toute probabilité, il semble que des voleurs visitent les boîtes postales de commerces dans le but de s'emparer de chèques qu'ils maquillent grossièrement avant de les encaisser. Bien que les notaires n'aient pas, dans ces cas précis, essuyé des pertes financières grâce à leur vigilance, d'autres auraient pu négliger de vérifier le nom des bénéficiaires des chèques encaissés, en validant avec leurs pièces bancaires, tout en respectant les délais prévus à leur accord de vérification bancaire et ainsi subir de lourdes pertes<sup>1</sup>.

Finalement, quelques commentaires à propos des systèmes d'encaissement des chèques rapides qui deviennent très populaires auprès d'un certain segment de la population. Une publicité ciblant les notaires nous a été remise tout récemment. Il semble que cela prenne des proportions énormes avec des chèques s'élevant jusqu'à la somme de 500 000 \$. Ce mécanisme permet notamment d'encaisser un chèque postdaté immédiatement chez ces négociants, moyennant des frais. Le bénéficiaire endosse alors le chèque postdaté et le nouveau porteur de la lettre de change, à titre onéreux, en devient le détenteur régulier conformément à l'article 55 (1) de la *Loi sur les lettres de change*<sup>2</sup> (LLC). Dans ce cas, même si le notaire a effectué dans l'intervalle un contre-ordre de paiement conformément à l'article 167a) LLC et de l'article 2175 C.c.Q., cela n'empêchera pas le détenteur régulier d'exercer ses recours contre le notaire tireur du chèque. Nous vous soulignons à cet effet l'article 73 b) LLC :

« 73b) le détenteur régulier détient la lettre libérée de tout vice de titre des parties qui le précèdent ainsi que des défenses personnelles que pouvaient faire valoir les parties antérieures entre elles ; il peut exiger le paiement de toutes les parties obligées par la lettre ; »

Cette nouvelle réalité rend illusoire la possibilité de faire un arrêt de paiement efficace en pareilles circonstances et illustre bien en quoi l'émission de chèques postdatés par un notaire est une procédure risquée.

Cette année, une solution de transferts électroniques de fonds sera offerte aux notaires. L'Ordre travaille très fort pour s'assurer qu'elle sera sécuritaire, efficace et économique. L'ère des chèques sera bientôt révolue ! ●

1 Johanne Piette, « Alerte à la fraude : ne payez pas pour apprendre! », *Extracte*, vol. 19, n° 7, p. 12.

2 L.R.C., 1985, c. B-4.

**CENTRE D'EXPERTISE EN DROIT IMMOBILIER**

## Modification à la réglementation de la Société d'assurance-dépôts

Au cours des derniers jours, dans le cadre de leur vérification annuelle, certains notaires ont reçu des avis provenant de leurs institutions financières, leur demandant de remplir des formulaires dans lesquels des renseignements confidentiels pourraient être divulgués relativement aux fonds détenus dans leur compte en fidéicommiss. Avant de procéder, veuillez prendre connaissance de la présente directive.

À la suite d'une modification à la réglementation de la Société d'assurance-dépôts du Canada entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les institutions financières où vous détenez un compte en fidéicommiss doivent vous aviser, en avril de chaque année, que vous devez leur fournir annuellement des renseignements relativement aux bénéficiaires des dépôts en fidéicommiss<sup>1</sup>. Les seuls renseignements à fournir sont :

- > Un code alphanumérique ou autre identificateur distinct (exemple : numéro de fiche client);
- > Le détail du montant ou pourcentage du droit de chaque bénéficiaire sur le dépôt<sup>2</sup>.

Vous ne pouvez transmettre aucune autre information, même si l'institution vous le demande. Le *Règlement sur la comptabilité en fidéicommiss des notaires* est clair à ce sujet :

« 40. Le notaire est soumis au secret professionnel quant aux livres et pièces comptables visés au règlement.

Cependant, un inspecteur ou un syndic de l'Ordre peut obtenir du comptable en application de ce règlement tout renseignement pertinent sur la comptabilité en fidéicommiss faisant l'objet de la vérification. »

Donc, vous ne pouvez jamais transmettre les noms des bénéficiaires ou autres informations personnelles les concernant. Pour toute information supplémentaire, nous vous invitons à communiquer avec le Centre d'expertise en droit immobilier au [cedi@cnq.org](mailto:cedi@cnq.org) ou au 514-879-1793 poste 5272 ou le 1-800-263-1793 poste 5272.

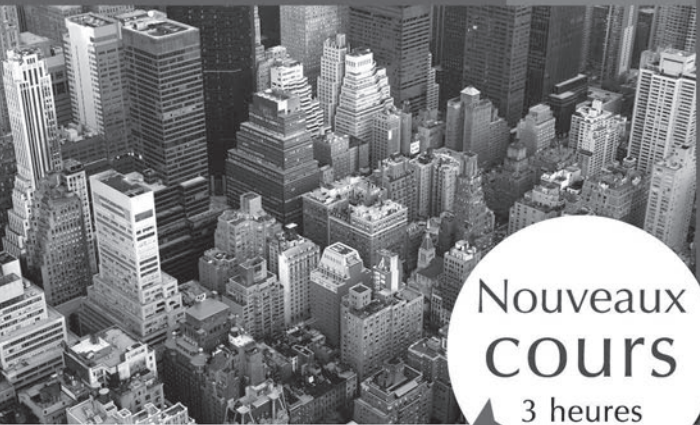
CEDI et soutien aux membres ●

- 1 *Règlement administratif de la Société d'assurance-dépôts du Canada concernant les renseignements sur les comptes en copropriété et en fiducie*, DORS/95-279, art. 6.1.
- 2 *Id.*, art. 7 (2).

# Droit et pratique de la copropriété

MODALITÉS, PLANS DE COURS, INFORMATION ET INSCRIPTIONS : [sergeallardnotaire.com](http://sergeallardnotaire.com)

Formations offertes aux notaires et dispensées par :  
**Me Serge Allard**



Nouveaux cours

3 heures juridiques

- Rédiger le contrat préliminaire et la note d'information
- Les modifications de la déclaration
- Les impératifs de la division cadastrale
- La copropriété à destination mixte
- L'évolution prévisible des services professionnels

Aussi :

- Notions essentielles (30 heures juridiques)
- La copropriété par phases (12 heures juridiques)



Milieu de vie privilégié au cœur de la ville de Québec, l'Université Laval est une grande université complète reconnue pour sa culture de l'excellence en enseignement et en recherche.

---

**Professeure ou professeur**  
**DROIT ADMINISTRATIF**  
Faculté de droit

**Description du poste**

- Enseignement et encadrement aux trois cycles d'études, dans les programmes offerts par la faculté ou dans les programmes auxquels la faculté est associée.
- Enseignement dans le champ de spécialisation et éventuellement dans d'autres secteurs.
- Élaboration d'un programme de recherche dans le champ de spécialisation.
- Publications dans le champ de spécialisation et éventuellement dans d'autres secteurs.
- Participation aux activités universitaires et administratives de la faculté.

**Critères de sélection**

Doctorat en droit ou l'équivalent. De plus, les candidatures de personnes en voie d'achever leur doctorat seront considérées. Outre les publications avec comité de lecture, pourront être prises en compte :

- l'expérience en enseignement;
- la qualité des projets de recherche;
- la capacité d'envisager l'enseignement et l'étude du droit suivant une variété de perspectives;
- la polyvalence de la candidature.

**Candidature**  
CLÔTURE DU CONCOURS : 8 mars 2013, 16 h  
ENTRÉE EN FONCTION : 1<sup>er</sup> juillet 2013

Toute personne intéressée à poser sa candidature est invitée à soumettre un dossier comprenant :

- un curriculum vitæ détaillé;
- un texte d'environ deux pages qui fait état des activités scientifiques qu'elle désire entreprendre au cours de ses premières années d'enseignement;
- un exemplaire de sa thèse et de ses publications les plus significatives, en format numérisé si possible;
- deux lettres de recommandation acheminées directement au bureau de la doyenne.

**Madame Eugénie Brouillet, doyenne**  
Faculté de droit  
Pavillon Charles-De Koninck  
1030, avenue des Sciences-Humaines, local 5109  
Université Laval  
Québec (Québec) G1V 0A6  
[doyenne@fd.ulaval.ca](mailto:doyenne@fd.ulaval.ca)

Renseignements sur la faculté : [www.fd.ulaval.ca](http://www.fd.ulaval.ca)

---

Valorisant la diversité, l'Université Laval invite toutes les personnes qualifiées à présenter leur candidature, en particulier les femmes, les membres de minorités visibles et ethniques, les autochtones et les personnes handicapées. La priorité sera toutefois accordée aux personnes ayant le statut de citoyen canadien ou de résident permanent.





# Bébé est arrivé!

Demandez votre Trousse  
**NOUVEAUX PARENTS**



**À VOTRE ÉCOUTE**

LE GROUPE  
**RENAUD**  
ASSOCIÉS INC.  
**1 888 687 9197**

## INFORMATION JURIDIQUE

## L'exercice illégal de la profession de notaire

par Nicole Poulin, notaire, juriste, Direction des services juridiques

La mission première des ordres professionnels est d'assurer la protection du public, nous le savons tous. Cette mission se concrétise non seulement par le contrôle de l'exercice des membres, mais également par le pouvoir d'intenter toute poursuite pénale visant à faire cesser l'exercice illégal d'une profession. Toutefois, le but n'est pas de poursuivre systématiquement toute personne ou organisation qui exerce illégalement une profession; l'objectif à atteindre est d'y mettre un terme. Certes, mais comment?

On peut sans conteste soutenir que l'ensemble des ordres préférerait que la prévention soit le remède définitif à l'exercice illégal. Malheureusement, elle n'est qu'une partie de la solution et ne pourra jamais, à elle seule, endiguer le problème. Aussi est-il indispensable d'informer la population des conséquences de l'exercice illégal d'une profession, quelle qu'elle soit.

L'exercice illégal de notre profession soulève, à bon droit, l'indignation des membres de l'Ordre. Mais pis encore, elle porte préjudice à la population qui en est la première victime : chaque fois qu'une personne commet une infraction de ce type, c'est un concitoyen ou une concitoyenne qui en fait les frais.

Bien que les ordres professionnels soient à l'affût, et malgré les dénonciations des professionnels et du public, un grand nombre de situations impliquant l'exercice illégal ne sont jamais signalées.

À titre d'exemple, vérifie-t-on, avant de rencontrer un notaire s'affichant comme tel, qu'il l'est vraiment ou qu'il l'est encore? Est-ce que nous vérifions si une personne offrant des services d'incorporation est notaire ou avocat? Sait-on que seuls les notaires et les avocats peuvent agir dans ces domaines? Pourquoi douterait-on de la valeur des services juridiques proposés par quiconque sur Internet en matière de successions, de mandats donnés en prévision de l'incapacité ou d'incorporation, etc.? Qui ne tiendrait pas compte des conseils juridiques prodigués par certains employés d'importantes institutions, employés qui ne sont ni notaires ni avocats? Est-ce si facile d'exercer illégalement la profession de notaire?

Non! Heureusement, il y aura toujours des personnes soucieuses qui mettront tout en œuvre pour s'assurer qu'elles transigent avec de vrais professionnels. Elles n'hésiteront d'ailleurs pas à

dénoncer ces situations. Mais ce sont bien sûr les notaires qui sont le plus actifs en cette matière. Est-il besoin d'ajouter qu'il est nécessaire pour nous de ne pas baisser la garde et qu'il importe de dénoncer toute situation qui s'apparente à l'exercice illégal de notre profession?

Pour toute question ou commentaire, nous vous prions de communiquer avec la Direction des services juridiques :

Nicole Poulin, notaire  
Juriste, Direction des services juridiques  
Chambre des notaires du Québec  
600 - 1801, avenue McGill College  
Montréal QC H3A 0A7  
Courriel : nicole.poulin@cnq.org ●

**MP** Michel  
Perreault  
notaire



plus de 30 années  
d'expérience

## PROCUREZ-VOUS DES MODÈLES DE RÉOLUTIONS OU DE CONVENTIONS DIVERSES!

- Plus de 110 documents relatifs aux opérations prévues dans la Loi sur les sociétés par actions.

Voir la section **PUBLICATIONS** de notre site.

[michelperreaultnotaire.com](http://michelperreaultnotaire.com)

450-756-6020 ■ [info@michelperreaultnotaire.com](mailto:info@michelperreaultnotaire.com)



## VOTRE EXPERTISE : UNE RICHESSE À PARTAGER

[unheritageapartager@gmail.com](mailto:unheritageapartager@gmail.com)

Vos clients ont besoin de vous pour rentabiliser leurs actifs et planifier leur générosité.

### La planification de la retraite et la transmission du patrimoine sont des sujets qui préoccupent beaucoup de Québécois.

Grâce aux conseils qu'ils reçoivent des professionnels, ils font une meilleure utilisation de leurs actifs et peuvent choisir de planifier un don bénéfique pour la société et avantageux pour eux et leur famille sur le plan fiscal.

Plusieurs règles sont à prendre en considération, et vos clients ont besoin de votre expertise et de votre soutien pour choisir le don planifié le plus approprié à leur situation personnelle. Votre rôle y est essentiel et bénéfique.

### LE DON PLANIFIÉ

Parlez de dons planifiés dans votre grille d'entrevue. Vous ouvrirez peut-être à vos clients des horizons insoupçonnés.

[unheritage.org/conseillez-vos-clients](http://unheritage.org/conseillez-vos-clients)  
une excellente source d'informations sur les dons planifiés!

facebook

✕ DON  
D'ASSURANCE VIE

✕ FONDS  
DE DOTATION

✕ DON  
TESTAMENTAIRE

✕ RENTE  
DE BIENFAISANCE

✕ FIDUCIE  
DE BIENFAISANCE

# Les nouveautés documentaires

Voici les documents nouvellement acquis par le CDRI et mis à votre disposition. Il est également possible d'en faire l'acquisition en communiquant avec les éditeurs. De plus, pour davantage d'informations, consultez notre rubrique « Dernières acquisitions du CDRI » sur le site du CDRI.



Cet ouvrage s'intéresse au consentement aux soins. La première partie décrit la nature juridique du corps humain et l'inviolabilité de la personne. La deuxième partie analyse en détail le consentement aux soins. On y traite, notamment, de l'aptitude à consentir, du devoir d'informer, des exigences, des modalités et des preuves du consentement. La dernière partie du volume aborde plus brièvement les sanctions civiles qui peuvent s'attacher aux atteintes à la personne effectuées sans consentement ou sur la base d'un consentement vicié.

(Source : <http://www.editionsyvonblais.com>)



## PROTECTION DES PERSONNES VULNÉRABLES

Barreau du Québec, **La protection des personnes vulnérables (2013)**, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, 320 p.

### Table des matières

- > Le programme d'accompagnement Justice et Santé mentale de la Cour municipale de Montréal – Une justice novatrice et audacieuse – Jocelyn Giroux
- > Qu'est-ce que la « folie civile » aujourd'hui ? L'alliance volatile des dimensions sociales et mentales – Marcelo Otero
- > La confiscation des droits fondamentaux des personnes inaptes et les régimes de protection – Pierre Deschamps
- > Prendre soin d'un parent âgé vulnérable dans un contexte de modernité, identités et solidarités électives – Jean-Pierre Lavoie et Isabelle Van Pevénage
- > Suicidaire aux soins intensifs et demande des proches pour une cessation du traitement thérapeutique – Michel T. Giroux
- > La mise en œuvre judiciaire des autorisations de traitement – Jean-Pierre Ménard
- > Indemnisation du préjudice corporel : la réalité et les défis – Denise Boulet
- > Les échanges de renseignements confidentiels entre les établissements et le curateur public : la collaboration dans le respect des droits de l'utilisateur – Alice Monet et Éric Séguin

(Source : <http://www.editionsyvonblais.com>)



## ARTICLES DE REVUE À SIGNALER

### FISCALITÉ DES ÉPOUX

Lacombe, Luc, **Fiscalité des époux, conjoints de fait, personnes séparées ou divorcées**, Revue de planification fiscale et financière, vol. 32, n° 4, 2012, pp. 753-794

Les règles fiscales sont souvent fort différentes d'un palier de gouvernement à un autre en ce qui a trait aux crédits d'impôt disponibles en matière familiale. L'auteur fait état de ces différences tout en examinant les conséquences fiscales qu'il y a de vivre seul ou en couple.



### NON-RÉSIDENT

Castel, Jean Gabriel et Matthew E. Castel, **The Marriage and Divorce in Canada of Non-Domiciled and Non-Resident Persons**, Canadian Family Law Quarterly, vol. 31, n° 3, décembre 2012, pp. 297-308.



### VICE CACHÉ

Précourt, Karine Gaouette, **Conséquences fiscales d'un vice caché dans un immeuble**, Revue de planification fiscale et financière, vol. 32, n° 1, 2012, pp. 173-230

L'auteur aborde dans cet article les implications que revêt la présence de vices cachés dans les immeubles plus spécifiquement les droits et les responsabilités des acheteurs et des vendeurs, les recours, l'indemnité et le traitement fiscal.



## COMMUNAUTÉ DE BIENS

Lambert, Édith, **Communauté de biens (Art. 1272 à 1425i et 1450 C.c.B.C.) : extraits de La référence Droit civil**, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2012, 1041 p. (Commentaires sur le Code civil du Bas-Canada (DCQ) — Hors-série).

Les ouvrages de la collection *Commentaires sur le Code civil du Québec (DCQ)* s'intéressent à un sujet précis du droit civil. Les éléments importants de chaque article sont analysés en détail et sont illustrés de nombreuses références à la jurisprudence et à la doctrine. Grâce à ces commentaires originaux et exclusifs, aucune nuance ne vous échappera. Cet ouvrage analyse de façon rigoureuse et détaillée les articles 1272 à 1450 du *Code civil du Bas-Canada*, en matière de régime matrimonial de la communauté de biens.

(Source : <http://www.editionsyvonblais.com>)



## DROIT COMPARÉ

Roy, Alain, **Juris-Classeur Droit comparé, Canada (Québec), fascicule 22. Droit civil. Mariage. Régimes matrimoniaux. Divorce. Union civile. Filiation**, Paris, Éditions LexisNexis, 2012. – 55 p. – Texte à jour au 1<sup>er</sup> octobre 2011.

Nous ne pouvons passer sous silence, l'excellent texte écrit par M<sup>e</sup> Alain Roy, notaire et professeur titulaire à la Faculté de droit à l'Université de Montréal dans la prestigieuse publication *Juris-Classeur Droit comparé (France)*. Ce fascicule traite du droit civil au Québec sur les sujets suivants : le mariage, les régimes matrimoniaux, le divorce, l'union civile et la filiation

(Source : <http://lexisnexis.fr>)



## INTÉGRITÉ DE LA PERSONNE ET LE CONSENTEMENT AUX SOINS

Kouri, Robert P. et Suzanne Philips-Nootens, **L'intégrité de la personne et le consentement aux soins**, 3<sup>e</sup> édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2012, 844 p.

Les rapports entre patient et médecin ont beaucoup évolué au cours des dernières années. Inviolabilité physique et mentale, autonomie décisionnelle, règles déontologiques sévères et autorisation judiciaire ne sont que quelques-unes des composantes dont doivent tenir compte les équipes médicales et de soin.



## LES PRODUITS FINANCIERS

### Maximiser l'impact de leur transmission dans le cadre d'une succession

Une formation de M<sup>e</sup> Serge Lessard

REER, FERR, CELI, fonds communs (mutuels), obligations, etc. : découvrez comment rédiger des testaments qui tiennent compte de tous les aspects de ces produits financiers !

Le formateur vous enseignera à tirer le maximum de la dévolution de ces produits au décès en abordant notamment les éléments suivants :

- description et objectifs de chaque produit ;
- impacts juridiques, financiers et fiscaux du décès sur les produits ;
- roulement au conjoint et à l'enfant ;
- désignation de bénéficiaires ;
- suggestions de rédaction.

9 mai 2013 – Montréal  
13 mai 2013 – Québec

495 \$ par personne • 6 heures

#### PROGRAMME ET INSCRIPTION

1 800 363-3047 ou

[editionsyvonblais.com/activitesdeformation](http://editionsyvonblais.com/activitesdeformation)



**M<sup>e</sup> Serge Lessard** est un avocat spécialisé en droit et fiscalité des produits financiers d'assurance et de placement. Il détient les titres et permis suivants : planificateur financier, conseiller en sécurité financière, conseiller en assurances et rentes collectives et la désignation FLMI de la LOMA.

#### ÉGALEMENT À L'AFFICHE

MARS	AVRIL	MAI	JUIN
<p><b>FORMATION EN SALLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'après-Éric et Lola : le contrat de vie commune, une nécessité plus que jamais</li> </ul> <p><b>WEBINAIRES EN DIRECT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les différentes phases d'une évaluation environnementale de sites</li> <li>• Faire affaire au Canada : un survol du droit des sociétés</li> </ul>	<p><b>FORMATIONS EN SALLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les limites de l'inspection préachat</li> <li>• Le droit à la vie privée et Internet</li> <li>• Le droit du patient au consentement aux soins</li> <li>• L'ouverture d'un régime de protection</li> <li>• Le droit d'auteur en 2013</li> </ul> <p><b>WEBINAIRES EN DIRECT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le patient vulnérable : les obligations de l'établissement hospitalier</li> <li>• Stratégies pour mieux réussir vos négociations</li> </ul>	<p><b>FORMATIONS EN SALLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'assurance de dommages</li> <li>• La fin des fiducies entre vifs et la disposition réputée au 21<sup>e</sup> anniversaire</li> </ul>	<p><b>FORMATIONS EN SALLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La rédaction d'un bail commercial</li> <li>• L'ouverture d'un régime de protection</li> </ul>

#### WEBINAIRES EN REDIFFUSION

N'oubliez pas de consulter notre liste de formations en ligne préenregistrées. Vous y trouverez de nombreuses formations traitant de sujets d'intérêt : Droit de la famille • Fiducies et successions • Immigration • Droit municipal • Droit des sociétés • Technologies de l'information • Etc.

Visitez [editionsyvonblais.com/webinairesenrediffusion](http://editionsyvonblais.com/webinairesenrediffusion) !

# Doctrines et jurisprudence

Voici une sélection des chroniques, des commentaires d'arrêt et des jugements d'intérêt publiés dans le Bulletin En bref Droit civil disponible sur le site de La Référence pour la période du 11 janvier au 8 février 2013. En cas de besoin, le CDRI peut vous aider à compléter votre recherche.

## CHRONIQUES ET COMMENTAIRES D'ARRÊT

### ARTICLES 54.1 À 54.6 C.P.C.

LESCOP, Raphaël. – Chronique – Revue analytique de la jurisprudence portant sur les articles 54.1 à 54.6 du Code de procédure civile : du 4 juin 2009 au 31 décembre 2012. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, janvier 2013, EYB2013REP1307).

«L'auteur propose une étude approfondie de la jurisprudence portant sur les articles 54.1 à 54.6 du Code de procédure civile depuis leur entrée en vigueur le 4 juin 2009 jusqu'au 31 décembre 2012. Il s'agit d'un outil pratique pour les avocats-plaideurs afin de déterminer rapidement l'état du droit sur un aspect particulier du nouveau régime législatif visant à contrer les abus en matière de procédure civile. Cette revue analytique est mise à jour périodiquement. La première version de cette étude couvrait la période allant du 4 juin 2009 au 4 juin 2012.»

### AVANTS-CONTRATS – LOUAGE

GINGRAS, Sophie. – Commentaire sur la décision Kechichian c. RRX Medical Inc. – La portée juridique des avants-contrats : analyse critique de la Cour d'appel. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, janvier 2013, EYB2013REP1292).

«L'auteure commente cette décision de la Cour d'appel portant sur une entente intervenue entre un futur locataire et un locateur concernant un espace commercial. L'analyse de la Cour d'appel porte sur la qualification des actes juridiques ainsi que sur les conséquences véritables d'un avant-contrat.»

### COMPÉTENCE INTERNATIONALE DES AUTORITÉS DU QUÉBEC

KRNJEVIC, Nicholas J. – Commentaire sur la décision Anvil Mining Ltd. c. Association canadienne contre l'impunité – Quelle est l'intensité du lien qui doit exister entre les frais générateurs de responsabilité et les activités québécoises d'une partie défenderesse ayant un établissement au Québec afin d'établir la compétence du tribunal québécois à l'égard de cette dernière en vertu de l'article 3148 al. 1(2<sup>o</sup>) ou 3136 C.c.Q., ou des deux ? – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, janvier 2013, EYB2013REP1306).

«L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour d'appel se penche sur les questions suivantes : a) l'intensité du lien qui doit exister entre les faits générateurs de responsabilité et les activités québécoises d'une partie défenderesse ayant un établissement

au Québec afin d'établir la compétence du tribunal québécois à l'égard de cette dernière en vertu de l'article 3148 al.1(2<sup>o</sup>) et b) les critères qu'il faut remplir afin de bénéficier de la juridiction exceptionnelle prévue à l'article 3136 C.c.Q. (for de nécessité).»

### CONSTRUCTION – EXPERT

BABIN, Luc. – Chronique – Cet étranger dans votre dossier : le témoin expert en construction : première partie. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, février 2013, EYB2013REP1310).

«Dans une série de deux articles, l'auteur, ingénieur en construction ayant une vaste expérience dans les litiges en matière de construction et de vices cachés, que ce soit à titre de consultant ou de témoin expert devant les tribunaux de droit commun, livre divers conseils d'usages aux procureurs abordant un dossier en droit de la construction ou comportant un aspect technique, du choix de l'expert jusqu'à la production du rapport d'expertise. Dans ce premier article, il aborde les aspects liés à la rencontre initiale avec celui qui agira comme expert et aux paramètres du mandat qui sera octroyé à ce dernier.»

### COPROPRIÉTÉ PAR INDIVISION

BROCHU, François. – Chronique – La copropriété par indivision d'un mur et d'un chemin. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, janvier 2013, EYB2013REP1296).

«La copropriété par indivision a de multiples visages. Elle ne se limite pas qu'aux édifices destinés à un usage résidentiel ou commercial. La mitoyenneté d'un mur et celle d'un chemin constituent des exemples d'indivision qui posent parfois problème.»

### DOMMAGES PUNITIFS – RECOURS COLLECTIFS

FINN, Shaun. – Commentaire sur la décision Amex Bank of Canada c. Adams – L'octroi et la pertinence des dommages punitifs dans le cadre d'un recours collectif autorisé. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, janvier 2013, EYB2013REP1304).

«L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour d'appel conclut que les dommages punitifs peuvent s'avérer inutiles lorsqu'un recouvrement collectif est ordonné.»

### ENRICHISSEMENT INJUSTIFIÉ – CONJOINT DE FAIT

MORIN, Christine. – Chronique – L'enrichissement injustifié entre conjoints de fait : vers une meilleure prise en compte des situations vécues. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, janvier 2013, EYB2013REP1301).

«L'auteure analyse la jurisprudence québécoise en matière d'enrichissement injustifié entre des conjoints de fait, notamment à la suite de l'arrêt Kerr. Elle montre qu'une appréciation de l'enrichissement injustifié dans un contexte d'intimité qui est plus soucieuse de la situation particulière des couples permet de corriger davantage d'injustices susceptibles de survenir au moment de la rupture.»

### INTERROGATOIRE

RAMSAY-LEMELIN, Géraldine. – Commentaire sur la décision A. c. B., sub nom. Droit de la famille – 122072 – Interrogatoire au préalable d'un tiers : prudence ! – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, janvier 2013, EYB2013REP1298).

«L'auteure commente cette décision dans laquelle la Cour supérieure a été appelée à trancher diverses questions de procédure et

de gestion de l'instance et fait le point sur certains aspects relatifs à l'interrogatoire au préalable d'un tiers par des parties ayant des intérêts opposés.»

### MÉMORANDUM

DE REPENTIGNY, Isabelle. – Chronique – Élaboration d'un memorandum et des notes au dossier – Méthodologie. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, janvier 2013, EYB2013REP1257).

«L'auteure souligne l'importance de bien rédiger un memorandum ainsi que les notes au dossier et indique quelques points à considérer lors de cette rédaction.»

### PREUVES CONTRADICTOIRES – MÉDIAS SOCIAUX

SPÉNARD, Karine. – Commentaire sur la décision Syndicat des travailleuses et travailleurs de l'Institut universitaire en santé mentale de Québec (FSSS-CSN) c. Institut universitaire en santé mentale de Québec – Le tribunal d'arbitrage établit qu'une preuve provenant de Facebook pour justifier un congédiement n'est pas nécessairement prépondérante. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, février 2013, EYB2013REP1299).

«L'auteure commente cette décision dans laquelle le Tribunal d'arbitrage se penche sur une preuve contradictoire entre les témoignages entendus à l'audience et le contenu de la page Facebook de la plaignante, en soulignant que les informations contenues sur Facebook ne sont pas nécessairement fidèles à la réalité.»

### PRESCRIPTION ACQUISITIVE

MC CANN, Julie. – Commentaire sur la décision De Repentigny c. Fortin (Succession de) – L'acquisition de la propriété par prescription décennale : effet déclaratif, attributif, rétroactif ? – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, février 2013, EYB2013REP1308).

«L'auteure commente cette décision dans laquelle la Cour supérieure accueille une requête en déclaration de propriété à la suite de l'accomplissement de la prescription acquisitive décennale. En soutenant le caractère déclaratif et rétroactif de l'effet acquisitif, la Cour confirme que les droits hypothécaires inscrits sur l'immeuble n'ont jamais pu prendre effet, ayant été inscrits sur le bien d'autrui. Dans son commentaire, l'auteure explore et commente les effets possibles de la prescription acquisitive sur les droits des parties et des tiers.»

### RENSEIGNEMENT PERSONNEL – NOUVELLES TECHNOLOGIES

GRATTON, Eloïse. – Chronique – Qu'est-ce qu'un renseignement personnel ? Le défi de qualifier les nouveaux types de renseignements. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, janvier 2013, EYB2013REP1287).

>>> Suite à la page suivante



« L'auteur traite de la définition de « renseignement personnel » que l'on retrouve dans les lois en matière de protection de renseignements personnels. Elle souligne le fait que cette dernière est mal adaptée aux nouvelles réalités technologiques (ainsi qu'aux défis que posent les nouvelles technologies d'Internet) et discute des interprétations ou solutions qui peuvent faire en sorte que ces lois demeureront efficaces compte tenu des technologies modernes. »

### RESPONSABILITÉ EXTRA CONTRACTUELLE – COURTIER IMMOBILIER

Aucoin, Jocelyn. – Commentaire sur la décision D'Amour Uwumuremyi c. St-Onge – La responsabilité extracontractuelle du courtier en matière de vente immobilière : agir dans l'intérêt de son client vendeur sans toutefois faire fi de ses obligations envers l'acheteur. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, janvier 2013, EYB2013REP1293).

« L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour supérieure examine la responsabilité extracontractuelle du courtier immobilier envers les acheteurs acquéreurs d'un immeuble affecté de vices cachés. »

### TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

VERMEYS, Nicolas W. – Chronique – Revue jurisprudentielle canadienne sur les technologies

de l'information / Nicolas W. Vermeys et Patrick Gingras. – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, janvier 2013, EYB2013REP1294).

« Les auteurs effectuent une revue de certaines décisions canadiennes d'intérêt traitant, de façon principale ou accessoire, des technologies de l'information. »

### TESTAMENT – MODIFICATION

AYLWIN, Antoine. – Commentaire sur la décision Drouin (Succession de) c. Lacasse – Est-ce que la forme du testament l'emporte sur le fond lorsque c'est opportun? – (Dans : Repères, En bref Droit civil, Montréal, janvier 2013, EYB2013REP1295).

« L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour supérieure est saisie d'une requête en vérification d'une modification testamentaire apparemment signée par le testateur et contresignée par témoin. »

### JUGEMENTS D'INTÉRÊT

8 janvier 2013

**4227069 Canada inc. (Bâti-Nord) c. Dancause**, EYB 2012-214501 (C.Q., 25 septembre 2012)

« Le fait que l'avis de comparaître personnellement ou de se constituer un nouveau procureur ait été signifié à la fille de 13 ans du

défendeur, laquelle ne comprenait pas toute l'importance de la procédure et ne l'a pas remise à son père, doit être considéré comme une « cause jugée suffisante » de rétractation de jugement au sens de l'article 482 C.p.c. »

10 janvier 2013

**Réserve de la Petite Nation inc. v. Bruneau**, EYB 2012-213917 (C.S., 12 novembre 2012)

« La Cour conclut que le lac Papineau est un cours d'eau navigable et flottable faisant partie du domaine public, rétractant par le fait même un jugement de 1938 qui attribuait la propriété d'une grande partie du lac à l'auteur de Fairmont. »

14 janvier 2013

**Caouette c. Boutin-Jacques (Succession de)**, EYB 2012-215548 (C.S., 7 décembre 2012)

« Même en l'absence d'inventaire lors de la liquidation d'une succession, la responsabilité éventuelle des héritiers est limitée à la valeur des biens qu'ils ont collectivement recueillis en acceptant la succession, par application de l'article 835 C.c.Q. »

21 janvier 2013

**Bourgeois c. Dagenais**, EYB 2013-216167 (C.S., 8 janvier 2013)

« Un legs fait à un préposé aux bénéficiaires est valide, car ce dernier donnait des services de santé à domicile au testateur et n'était ni propriétaire, ni salarié d'un établissement de santé ou de services sociaux au sens de l'article 761 C.c.Q. »

24 janvier 2013

**Droit de la famille – 139**, EYB 2013-216208 (C.A., 11 janvier 2013)

« La Cour d'appel conclut à la validité du Décret désignant la province de Québec pour l'application de la définition de « lignes directrices applicables » au paragraphe 2(1) de la Loi sur le divorce permettant à la province de Québec d'adopter ses propres lignes directrices en matière de pensions alimentaires pour enfants puisque le lieu de résidence d'une personne ne constitue pas un motif analogue de discrimination au sens de l'article 15(1) de la Charte canadienne des droits et libertés. »

25 janvier 2013

**Québec (Procureur général) c. A.**, EYB 2013-216977 (C.S.C., 25 janvier 2013) (Éric c. Lola)

« Décision importante en droit de la famille au Québec : la Cour suprême, à la majorité, conclut à la validité de l'exclusion des conjoints de fait des droits alimentaires et patrimoniaux accordés aux conjoints mariés ou unis civilement. » ●

## Des notaires nous ont demandé

### FERMETURE DE RUE

Dossier de recherche sur la fermeture d'une rue. Un règlement municipal est-il nécessaire? L'opération cadastrale entraîne-t-elle implicitement la fermeture de la rue ou s'il s'agit plutôt d'une forme de renonciation par la ville.

Référence : **G-33.8** (dossier à jour février 2013)

### MANDAT EN CAS D'INAPTITUDE

Dossier de recherche sur l'homologation du mandat en cas d'inaptitude dans le cas d'une inaptitude partielle ou temporaire.

Référence : **G-81.3** (dossier à jour février 2013)

Ces dossiers font partie des dossiers de recherche constitués par le CDRI en lien avec la pratique notariale. Ils ont pour but de rassembler la documentation juridique portant sur un sujet spécifique et non de fournir une opinion juridique. Pour consulter les dossiers ou pour tout autre dossier de recherche disponible sur le site du CDRI, faire la demande en mentionnant la référence du dossier. ●



514-879-1793 / 1-800-263-1793, poste 5043

• [cdri@cnq.org](mailto:cdri@cnq.org)

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

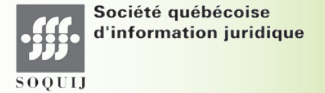
Télécopieur : 819 376-6032

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

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



## 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. 12-1515

MANDAT - mandat d'incapacité - homologation - divisibilité - remplacement d'un mandataire - incapacité partielle - volonté du mandant - intérêt du majeur - conflit familial - ouverture d'un régime de protection - nomination du Curateur public.

PERSONNES - protection du majeur - ouverture d'un régime de protection - incapacité partielle - intérêt du majeur - conflit familial - nomination du Curateur public - requête en homologation d'un mandat d'incapacité.

**Requête en homologation d'un mandat d'incapacité. Requête en remplacement du mandataire à la personne. Rejetées.**

Les requérants B.H. et S.H. demandent l'homologation du mandat d'incapacité que leur mère a signé devant notaire en septembre 2010. Ce mandat désigne B.H. et S.H. respectivement à titre de mandataire et de remplaçant. Selon les évaluations d'un médecin et d'une travailleuse sociale, effectuées en août et en septembre 2011, la mandante, âgée de 83 ans, souffre de la maladie d'Alzheimer à un stade modéré et présente une incapacité permanente partielle à s'occuper de sa personne et totale à administrer ses biens. En septembre 2011, B.H. a renoncé partiellement à sa charge, désirant seulement être nommé mandataire à la personne. Dans leur requête en homologation déposée en novembre 2011, les requérants proposaient donc de désigner celui-ci comme mandataire à la personne et S.H. à titre de mandataire aux biens. Par contre, en avril 2012, S.H. a présenté une requête pour réclamer plutôt la destitution de B.H. à titre de mandataire à la personne. En effet, il reproche à celui-ci d'avoir fait passer ses intérêts personnels avant ceux de sa mère et de ne pas avoir démontré la sensibilité, les compétences et l'altruisme nécessaires pour être mandataire à la personne de leur mère. À l'audience, cette dernière a exprimé le souhait que son fils B.H. prenne soin de sa personne et que son autre fils gère ses biens, mais ceux-ci affirment être incapables d'agir de concert.

Dans l'intérêt de la personne qui a besoin de protection ou pour un motif sérieux, tel qu'il est prévu à l'article 2177 du *Code civil du Québec*, le tribunal peut refuser d'homologuer un mandat d'incapacité. Dans les circonstances, il n'est pas dans l'intérêt de la mère des requérants d'homologuer le mandat d'incapacité ni d'accueillir la requête de S.H. D'une part, les reproches formulés par ce dernier contre son frère ne sont pas suffisants pour lui retirer la charge de mandataire et la plupart étaient déjà connus lorsqu'ils ont présenté ensemble la requête en homologation en novembre 2011. De plus, S.H. admet que son frère n'a pas agi illégalement. Par ailleurs, à moins que le mandat ne fasse la distinction entre la gestion des biens et celle de la personne du mandant, il est indivisible (*Fiducie Desjardins inc. et A.P.* (C.S., 2003-12-04), SOQUIJ AZ-50211700, J.E. 2004-292, [2004] R.J.Q. 461, et *Québec (Curateur public) c. Fiducie Desjardins inc.* (C.A., 2004-05-11), SOQUIJ AZ-04019142, B.E. 2004BE-642). D'ailleurs, même s'il avait été possible de le faire, il ne serait pas dans l'intérêt de la mandante de diviser la charge de mandataire entre les requérants, car ceux-ci ne veulent pas collaborer. Enfin, le régime de protection doit être proportionnel à l'incapacité de la personne. En l'espèce, la mandante est partiellement inapte à prendre soin de sa personne, mais le mandat accorde au mandataire des pouvoirs équivalant à ceux d'un curateur. Afin de préserver son autonomie, il est donc préférable d'ouvrir un régime de tutelle à sa personne et à ses biens. Vu la mésentente entre les requérants, le Curateur public est provisoirement désigné à cette tâche.

*B.H. c. A.F.*, juge Benoit Moulin, C.S. Québec 200-14-015868-117, 2012-06-28, SOQUIJ AZ-50875657, 2012 QCCS 3453, 2012EXP-2855, J.E. 2012-1515 (13 pages).

LIBÉRALITÉS - donation - donation entre vifs - immeuble - meubles - vice de consentement - capacité du donateur - absence de captation - maladie réputée mortelle - personne en phase terminale d'un cancer - donation à cause de mort - nullité.

**Requête en annulation d'une donation. Accueillie.**

La mère du demandeur est décédée le 31 juillet 2010 à l'âge de 77 ans. En vertu du testament de celle-ci, rédigé en février 2010, il est le seul héritier universel. Le 19 juillet, moins de deux semaines avant son décès, alors qu'elle était hospitalisée en raison d'un cancer de la vessie en phase terminale, elle a donné au défendeur, son beau-frère et voisin, une partie très importante de ses éléments d'actif, soit sa maison et tout son contenu. Cette donation a été faite devant la notaire mise en cause, et le demandeur en réclame l'annulation au motif que sa mère n'avait pas la capacité intellectuelle de donner ses biens en raison de son état de santé. Elle aurait également été victime de fraude et de captation. De plus, la donation aurait été faite pendant la maladie réputée mortelle de la donatrice, ce qui la rendait nulle en vertu de l'article 1820 du *Code civil du Québec*. Enfin, aucune circonstance ne justifierait cette donation présumée faite à cause de mort. Le défendeur et la mise en cause contestent cette requête et affirment qu'il n'y a aucun vice de consentement, ni captation ni fraude. Selon eux, la maladie dont souffrait la testatrice ne peut être considérée comme réputée mortelle.

Le fait que la donatrice ait été gravement malade, presque toujours sous l'effet de médicaments et incapable de s'occuper de ses activités quotidiennes n'est pas suffisant pour conclure qu'elle était inapte à consentir à donner sa résidence. Elle était peut-être influençable, moins prudente et dans une certaine situation de faiblesse, mais non au point de ne pas savoir ce qu'elle faisait ou signait ni de faire l'objet de captation ou de fraude. D'ailleurs, selon son médecin traitant, la donatrice était apte à administrer ses affaires en juin 2010. Pendant sa maladie, et jusqu'à deux jours avant son décès, elle était dans un état de santé mental normal, bien orientée dans le temps et l'espace et capable d'exercer un jugement normal. Selon la notaire, elle semblait très bien savoir ce qu'elle faisait et avoir toutes les capacités mentales requises. Cependant, à la mi-juillet 2010, elle se savait atteinte d'un cancer incurable et elle s'était résignée à accepter sa condition. Son transfert dans un centre de soins palliatifs avait d'ailleurs été organisé. Rien ne démontre qu'elle avait quelque espoir que ce soit de s'en sortir et de guérir. Il s'agit donc d'une donation faite pendant la maladie réputée mortelle de la donatrice et, par conséquent, elle doit être considérée comme nulle parce qu'elle a été faite à cause de mort. À première vue, le dévouement du défendeur et sa présence dans la vie de la donatrice peuvent laisser croire qu'il s'agit d'une véritable donation entre vifs. Or, sans l'existence de sa maladie réputée mortelle, il y a lieu de conclure que la donatrice ne serait jamais déparée de sa résidence par donation. Son intention de donner paraît intimement liée à son décès imminent et à son incapacité de s'occuper de ses affaires, et la donation est donc nulle.

*Winward c. Rodd*, juge Martin Bureau, C.S. Bedford (Cowansville) 455-17-000760-116, 2012-09-20, SOQUIJ AZ-50898414, 2012 QCCS 4542, 2012EXP-3681, J.E. 2012-1974 (9 pages).

J.E. 12-1504

FAILLITE ET INSOLVABILITÉ - libération du débiteur - survie de la dette - requête en jugement déclaratoire - dette non libérable - jugement par défaut - fraude - saisie-exécution immobilière - validité - absence d'autorisation - moyen de non-recevabilité - prescription extinctive.

PROCÉDURE CIVILE - moyens préliminaires - moyen de non-recevabilité - prescription extinctive - requête en jugement déclaratoire - dette non libérable - jugement par défaut - fraude - saisie-exécution immobilière.

J.E. 12-1974

**Requête en irrecevabilité. Rejetée.**

Le 1<sup>er</sup> novembre 2001, les requérants ont obtenu un jugement par défaut à l'encontre de l'intimé pour une somme de plus de 300 000 \$. Quelques semaines plus tard, ils ont procédé à son interrogatoire après jugement. En mai 2002, l'intimé a fait faillite et, en mars 2003, il a obtenu sa libération. Le 5 octobre 2011, les requérants ont obtenu un bref de saisie-exécution immobilière. Le 24 octobre suivant, ils ont déposé une requête afin de faire déclarer que les droits qui résultent du jugement rendu en novembre 2001 constituent une dette non libérable au sens de l'article 178 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*. L'intimé riposte avec une requête en irrecevabilité, avançant que la créance résultant du jugement est prescrite puisque plus de 10 ans se sont écoulés depuis la tenue de l'interrogatoire après jugement et que la saisie effectuée sans autorisation n'a pas interrompu le cours de la prescription. En défense, les requérants déposent deux décisions de la Chambre des notaires du Québec dans lesquelles il est établi que les faits à la base du jugement rendu en 2001 sont frauduleux.

En matière d'irrecevabilité fondée sur la prescription, la jurisprudence est unanime : la prescription doit apparaître de façon claire et précise sans qu'il soit nécessaire d'interpréter avec subtilité les nuances de la jurisprudence. Or, en l'espèce, étant donné l'opinion de la juge Deschamps dans *Dufour c. Hamel* (C.A., 2000-08-04), SOQUIJ AZ-50077934, J.E. 2000-1545, [2000] R.J.Q. 1986, selon laquelle, en matière de fraude, le débat sur la libération de la dette peut être vidé de façon adéquate au moment de l'opposition à la saisie, il paraît prudent de ne pas appliquer la sanction draconienne de l'irrecevabilité à ce stade du dossier. D'autre part, il convient de laisser au juge du fond la possibilité de déterminer si les décisions de la Chambre des notaires satisfont à l'énoncé de la Cour d'appel dans *Dufour* selon lequel une déclaration du caractère frauduleux de la dette ne sera pas nécessaire si le juge ayant tranché la quotité de la créance s'est également prononcé sur cette question. Enfin, quant aux effets de la saisie, on peut considérer qu'il existe, en jurisprudence, une interprétation différente de celle avancée par l'intimé au soutien de sa requête en irrecevabilité.

Suivi : Requête pour permission d'appeler déferée à la formation de la Cour qui entendra l'appel (C.A., 2012-08-29), 500-09-022888-127, 2012 QCCA 1535, SOQUIJ AZ-50891559. Requête en rejet d'appel, 2012-09-28 (C.A.), 500-09-022888-127.

*Ménard (Succession de) c. Lemieux*, juge Steve J. Reimnitz, C.S. Longueuil 505-11-011403-115, 2012-07-18, SOQUIJ AZ-50874573, 2012 QCCS 3284, 2012EXP-2839, J.E. 2012-1504 (14 pages).

**EN FLORIDE À VOTRE SERVICE**  
**Christine Marchand, LLB, DDN**  
 Membre de la Chambre des notaires du Québec  
 et Agent de transactions chez SAWGRASS TITLE  
 • Transactions immobilières (closings)  
 • Assurance-titres et hypothèques  
 • Réception de signatures  
 Tél.: (361) 447-9370 • Fax: (954) 370-2211  
 Courriel: [cmanze@comcast.net](mailto:cmanze@comcast.net)  
 8551 W. Sunrise Blvd, Suite 208, Ft. Lauderdale, FL 33322

**C.I.T**

À partir de  
\$495.00

LOGICIEL  
Comptabilité en  
Fidécimmis  
(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

**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. 12-1848**

LIBÉRALITÉS - testament - formes du testament - divers - fiducie testamentaire - droit du bénéficiaire - condition requise par l'acte constitutif - volonté du testateur - obligation du fiduciaire - jugement déclaratoire.

BIENS ET PROPRIÉTÉ - fiducie - fiducie testamentaire - droit du bénéficiaire - condition requise par l'acte constitutif - volonté du constituant - obligation du fiduciaire - jugement déclaratoire.

**Requête en jugement déclaratoire. Accueillie en partie.**

Paul-Émile Giroux est décédé en 1996, laissant derrière lui son épouse, la mise en cause Charlotte St-Cyr, ainsi que ses quatre enfants, soit le demandeur Denis et les mises en cause Hélène, Danielle et Louise. Dans son testament, il légua à un patrimoine fiduciaire toutes les actions qu'il détenait dans le capital-actions de ses entreprises, précisant que les biens de cette fiducie seraient exclusivement affectés à la satisfaction, aux besoins et à la garantie du confort de son épouse, sa vie durant. Les défendeurs, un avocat, la sœur du testateur ainsi que le beau-frère de celui-ci, agissent à titre de fiduciaires. La totalité des revenus nets des biens détenus en fiducie doit être versée à Charlotte et les fiduciaires peuvent également lui remettre le capital des biens, à leur entière discrétion. Au décès de celle-ci, Denis, Louise et

Danielle se partageront les actions des entreprises, et il est prévu que le demandeur conservera un nombre d'actions suffisant pour lui assurer une majorité simple des actions de toutes les compagnies. Le constituant a toutefois précisé que le transfert des actions allait être suspendu jusqu'à ce qu'une convention entre actionnaires intervienne entre les trois enfants. Quant à Hélène, qui ne travaillait plus dans les entreprises familiales, les fiduciaires devront lui verser une certaine somme d'argent. Ainsi, depuis 1996, le patrimoine fiduciaire est détenu et administré par les défendeurs. Les relations entre les frères et sœurs se sont envenimées, plus particulièrement en raison du comportement du demandeur, ce qui a finalement mené au congédiement de celui-ci en juillet 2010. Le demandeur, destiné à prendre les rênes de l'entreprise familiale par la volonté de son père, demande au tribunal de déclarer quels sont ses droits et les limites du pouvoir des fiduciaires en vertu du testament. Il veut que le tribunal déclare qu'il a un droit acquis à la majorité des actions des entreprises, que les fiduciaires n'ont pas le droit de le traiter comme s'il n'exerçait pas une gestion effective de la compagnie et qu'ils ne pouvaient l'écarter de la direction des entreprises ni le congédier. Pour leur part, les défendeurs souhaitent que le tribunal déclare que le demandeur ne détient actuellement aucune action des entreprises et que ses droits ne sont qu'éventuels et conditionnels. De plus, ils soutiennent qu'il n'a aucun droit lui conférant ou lui garantissant un poste au sein des entreprises, que le poste qu'il a occupé relève strictement d'un contrat de travail à durée indéterminée et qu'ils doivent agir dans l'intérêt supérieur des entreprises, sans le concours des bénéficiaires.

L'intention du testateur, qui avait prévu la possibilité de mésententes entre ses enfants, était d'obliger les fiduciaires à consulter les autres enfants avant de prendre une décision. Il voulait également que les fiduciaires prennent les décisions concernant tout contrat conclu avec l'un des enfants, dont un contrat de travail. Conformément aux volontés du testateur, les fiduciaires ont aussi l'obligation de faire tout en leur pouvoir pour que les enfants s'entendent entre eux. Ils ont rempli ce mandat en faisant des gestes très concrets afin de faire régner l'harmonie, notamment en retenant les services d'un consultant en gestion ainsi que d'une avocate-psychologue, mais en vain. En vertu de l'article 1280 du *Code civil du Québec*, les conditions requises par l'acte constitutif doivent être remplies pour que le bénéficiaire d'une fiducie puisse recevoir. Tant que ces conditions ne sont pas remplies, les droits du bénéficiaire ne sont qu'éventuels et conditionnels. En l'absence d'une entente avec ses sœurs quant à une éventuelle convention entre actionnaires, le demandeur n'a aucun droit d'exiger l'un des attributs d'un éventuel droit de propriété des actions. Il n'a pas un droit acquis à la majorité simple sur les actions, mais seulement un droit éventuel et conditionnel. Par ailleurs, les fiduciaires avaient le droit d'écarter le demandeur de l'administration et de la direction générale des affaires de l'entreprise. En effet, l'acte constitutif n'autorise pas le bénéficiaire de deuxième rang à obtenir un rôle quelconque dans l'administration ou la gestion des biens de la fiducie. L'obligation première des fiduciaires est de prendre les meilleures décisions pour que les entreprises fonctionnent le mieux possible, et c'est ce qu'ils ont fait, même si cela a nécessité le congédiement du demandeur. Enfin, les fiduciaires ne sont pas habilités à procéder à un gel successoral en faveur d'une fiducie miroir, car un tel pouvoir n'est pas explicitement prévu au testament.

N.D.L.R.: Le jugement ayant rejeté la requête en destitution des fiduciaires est diffusé à SOQUIJ AZ-50892323 et résumé à 2012EXP-3445 ainsi qu'au J.E. 2012-1847 (dossier n° 200-17-013390-109).

*Giroux c. Langlois*, juge Dominique Bélanger, C.S. Québec 200-17-012212-098, 2012-08-21 (jugement rectifié le 2012-09-07), SOQUIJ AZ-50892341, 2012 QCCS 4200, 2012EXP-3446, J.E. 2012-1848 (27 pages).



### ACOMBA SUITE NOTAIRE ÉDITION PLUS POUR SEULEMENT 300\$\*

Vous êtes client ProNotaire, Surf, Fidéicom-Pro, Edi-Pro ou Acte en ligne ?

Nous vous offrons gratuitement **Acomba Suite Notaire** à l'achat de l'**Édition Plus**.

#### CETTE OFFRE COMPREND :

- + MODULES COMPTABILITÉ, CLIENTS ET PAIE (valeur de 695\$)
- + PLAN DE SERVICE ARGENT+ (15 mois)
- + SOUTIEN TECHNIQUE TÉLÉPHONIQUE ILLIMITÉ
- + MISES À JOUR
- + SERVICE RAPIDADRESSE
- + ASSISTANCE DÉMARRAGE PERSONNALISÉE (1h)
- + FORMATION WEB (1h)

 SUITE  
**NOTAIRE**

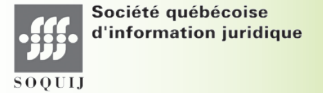
**TOUT LE PLAISIR  
EST POUR NOUS !**

VOUS N'ÊTES PAS ENCORE CLIENT ?  
Contactez vite un conseiller des ventes,  
il vous communiquera de bonnes raisons  
de le devenir !

**1 800 862-5922 | [www.acomba.com/suitenotaire](http://www.acomba.com/suitenotaire)**

\*Les trois modules qui composent Acomba Suite Notaire sont offerts gratuitement; seuls les frais de 300\$ couvrant l'option « Édition PLUS » sont à payer. Cette offre est sujette à changement sans préavis.

## 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. 12-1807

**LIBÉRALITÉS** - succession *ab intestat* - droit d'option - stipulation sur une succession non ouverte - promesse d'achat d'un d'immeuble - solde du prix de vente.

**VENTE** - offre, promesse et autres accords préalables - immeuble - refus de vendre - entente verbale - acceptation - délai - passation de titre - moyen de non-recevabilité.

**Requête en irrecevabilité d'une requête en passation de titre. Rejetée.**

Le demandeur Michel Poirier est le frère du défendeur, Guy Poirier, et le père du codemandeur, Philippe Simoyi-Poirier. Depuis le 30 mars 2012, le défendeur est le mandataire de sa mère en vertu d'un mandat d'inaptitude, laquelle est propriétaire d'une propriété composée de divers lots. Au mois d'avril 2012, le défendeur a communiqué avec son frère Michel afin de l'aviser de son intention de vendre ces immeubles, dont la valeur a été évaluée à 390 000 \$. Le 23 juin suivant, les demandeurs ont informé le défendeur qu'ils étaient disposés à acquérir la propriété à ce prix. Le défendeur a accepté et il a été convenu qu'une mise de fonds de 200 000 \$ serait versée et que le solde de 190 000 \$ serait garanti au moyen d'une hypothèque en faveur de leur mère, à un taux d'intérêt annuel de 3 %. Le prêt devait être remboursable par voie de paiements d'intérêt seulement et le solde du prix de vente deviendrait exigible après le décès des parents de Michel et de Guy. Une promesse d'achat détaillant les termes de cette entente a été préparée par les demandeurs le 24 juin 2012. Par la suite, le défendeur a toutefois mandaté un agent immobilier pour vendre la propriété et il a refusé de donner suite à l'entente conclue avec les demandeurs. Ces derniers ont donc intenté un recours en passation de titre, à l'encontre duquel le défendeur présente une requête en irrecevabilité. Selon lui, la promesse d'achat contient une stipulation sur une succession non ouverte, ce qui contrevient à l'article 631 du *Code civil du Québec* (C.C.Q.). De plus, il soutient que cette stipulation est contraire à l'ordre public et que sa nullité absolue peut être invoquée d'office par le tribunal. Enfin, le défendeur prétend qu'il n'a pas accepté la promesse d'achat dans le délai imparti et qu'elle est donc nulle et non avenue. Pour leur part, les demandeurs invoquent *Labadie c. Labrecque* (C.A., 1981-08-04), SOQUIJ AZ-81011142, J.E. 81-845, [1981] C.A. 401, et soutiennent qu'il s'agit plutôt d'un terme suspensif quant au paiement du solde hypothécaire. Selon eux, la promesse d'achat ne fait que confirmer les termes d'une entente verbale intervenue préalablement avec le défendeur. Ainsi, le fait que ce dernier n'ait pas signé l'acceptation de l'offre d'achat écrite ne remet pas en doute la validité de l'entente verbale.

Les allégations de la requête introductive d'instance devant être tenues pour avérées à ce stade des procédures, il est douteux que la promesse d'achat contienne une stipulation sur une succession non ouverte. À l'instar de l'arrêt *Labadie*, la clause porte sur un bien actuel, un immeuble, lequel est cédé immédiatement. Ainsi, cet immeuble ne fera évidemment pas partie de la succession future de la mère. Ce n'est que le solde hypothécaire qui deviendra exigible au dernier décès entre ceux respectifs du père et de la mère. De plus, la mort d'un contractant ou d'un tiers, de consentement, peut être choisie comme terme d'un engagement valide. Par ailleurs, les faits avérés démontrent également qu'il y a eu échange verbal des consentements des parties, ce qui suffit pour faire naître une promesse de vente bilatérale, à moins que les parties n'aient assujéti la formation du contrat à une forme solennelle (art. 1385 C.C.Q.), ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Les parties ont convenu qu'un document confirmant les termes de l'entente verbale serait préparé par les demandeurs et transmis au défendeur. Elles n'ont pas fait

de la forme écrite une condition à la réalisation du contrat. La forme écrite représente plutôt la manifestation d'un accord de volonté déjà intervenu. Le fait que le défendeur n'ait pas signé la promesse d'achat dans le délai prévu ne permet pas de remettre en doute la qualité du consentement verbal. Il n'y a donc pas lieu de mettre fin prématurément au procès, et la requête du défendeur doit être rejetée.

*Poirier c. Poirier*, juge Jean-Pierre Plouffe, C.S. Hull 550-17-006647-125, 2012-08-31, SOQUIJ AZ-50891338, 2012 QCCS 4161, 2012EXP-3370, J.E. 2012-1807 (11 pages).

Loisirs et activités adaptés pour les jeunes (6-18 ans)  
 Habitations adaptées et à loyers modiques  
 Prévention et sensibilisation

**FONDATION DES AVEUGLES DU QUÉBEC**

5112, rue Bellechasse  
 Montréal (Québec)  
 H1T 2A4  
 Tél.: 514 259-9470  
 Sans frais: 1 855 249-5112  
 Téléc.: 514 254-5079  
 www.aveugles.org

## CHAQUE MATIN, VOTRE VITAMINE JURIDIQUE PERSONNALISÉE.



Votre Express comme vous le voulez, au bureau ou sur votre mobile.  
 Abonnez-vous en ligne à [soquij.qc.ca/express2.0](http://soquij.qc.ca/express2.0)

- PRATIQUE NOTARIALE
- DISCIPLINAIRE ET PROFESSIONNEL
- IMMOBILIER
- PREUVE ET PROCÉDURE CIVILE
- ADMINISTRATIF
- DROITS ET LIBERTÉS
- JEUNESSE
- RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES
- CIVIL GÉNÉRAL
- ENVIRONNEMENT ET MUNICIPAL
- JURIDICTIONS FÉDÉRALES
- ACCIDENTS DU TRAVAIL ET MALADIES PROFESSIONNELLES
- COMMERCIAL ET SOCIÉTÉS
- FAMILLE ET PERSONNES
- LOGEMENT
- MESURES DISCIPLINAIRES ET NON DISCIPLINAIRES
- CRIMINEL ET PÉNAL
- FISCALITÉ
- ACCÈS À L'INFORMATION
- RELATIONS DU TRAVAIL

**FORMATION****À l'agenda – Formation continue HIVER / PRINTEMPS 2013**

TITRE DU COURS	MARS	AVRIL	MAI	JUIN
<b>Autopsie d'une succession</b>	13 Montréal 22 Gatineau		10 Trois-Rivières	7 Beauce
<b>Ce que tout notaire devrait savoir en matière de régimes de retraite</b>	12 St-Jean-sur-Richelieu 19 Drummondville	9 Rimouski	7 Jonquière	
<b>Cours de perfectionnement du notariat</b>		18-19-20 Québec		
<b>Droit international privé</b>		29 St-Hyacinthe	13 Québec	
<b>Formation sur la banque du Centre de documentation et de ressources informationnelles (CDRI)</b>	14 Webex (a.m.) 20 Webex (a.m.)	19 Québec 25 Webex (a.m.)	8 Webex (a.m.) 22 Webex (a.m.)	5 Webex (a.m.) 18 Webex (a.m.)
<b>L'art d'être maître de stage : démarrez du bon pied!</b>	18-19 Québec	11-12 Montréal	6-7 Longueuil 21-22 Montréal	
<b>Médiation familiale (formation de base)</b>		11-12-13 Montréal 25-26-27 Montréal	10 et 11 Montréal	

**Politique d'annulation :**  
 > 50 % des frais d'inscription sont exigés pour une annulation **5 jours ou plus** avant la date de formation.  
 > 100 % des frais d'inscription sont exigés pour une annulation **à moins de 5 jours** de la date de formation.  
**Pour vous inscrire :** veuillez accéder à l'Inforoute notariale sous la rubrique *Formation/Formations offertes en salle par la Chambre* figurant au tableau de l'Ordre. Vous recevrez un avis de confirmation, lequel vous parviendra par voie électronique à l'adresse de courriel figurant au tableau de l'Ordre.  
**Pour plus de renseignements :** veuillez communiquer avec le secteur de la formation à l'adresse [formation@cnq.org](mailto:formation@cnq.org) ou par téléphone au 514-879-1793 ou 1-800-263-1793, poste 5232. ●

**Médiation familiale – formation de base**

**(15 HEURES SUR LES ASPECTS ÉCONOMIQUES, LÉGAUX ET FISCAUX) – (15 HEURES SUR LES ASPECTS PSYCHOLOGIQUES ET PSYCHOSOCIAUX) – (24 HEURES SUR LE PROCESSUS DE MÉDIATION) – (6 HEURES DE SENSIBILISATION À LA PROBLÉMATIQUE DE LA VIOLENCE INTRAFAMILIALE)**

**À QUI S'ADRESSE CETTE FORMATION ?**

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

**OBJECTIFS SPÉCIFIQUES**

Cette formation vise à 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 psychosociaux
- > processus de médiation et négociation
- > problématique de la violence

**CONTENU**

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 intrafamiliale et particulièrement la violence conjugale

**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**

François Crête, notaire  
 Pierrette Brisson Amyot, M.S.S., travailleuse sociale

**Préalable pour l'accréditation des notaires : être membre de la Chambre des notaires du Québec depuis plus de 3 ans. Voir le Règlement sur la médiation familiale. ●**

**Nouvelle formation****L'art d'être maître de stage : démarrez du bon pied! (12 HEURES)****À QUI S'ADRESSE CETTE FORMATION ?**

La formation s'adresse principalement aux notaires qui agissent ou désirent agir à titre de maître de stage et qui sont intéressés à acquérir les outils nécessaires pour l'encadrement et la supervision efficace d'un stagiaire

**OBJECTIFS SPÉCIFIQUES**

Vous apprendrez notamment à développer vos habiletés communicationnelles et à planifier et préparer un stage et à superviser et évaluer un stagiaire.

**CONTENU**

Plus spécifiquement, les sujets suivants seront abordés :

- > Développement des habiletés de communication;
- > La préparation et la planification du stage;
- > Procédure de supervision et les outils;
- > L'évaluation.

**APPROCHE PÉDAGOGIQUE**

Capsules théoriques, exercices et discussions

**MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE**

Le matériel sera remis sur place aux participants

**FORMATEUR**

Le formateur, Monsieur Fernand Gervais, psychopédagogue et professeur agrégé à la faculté des sciences de l'éducation de l'université Laval a développé en collaboration avec la direction du développement de la profession, le programme qui vous est offert.

**PRÉALABLE**

Détenir une autorisation d'agir à titre de maître de stage avant l'inscription à la formation. ●

## FORMATION

### Formation sur la banque du CDRI et Webex (1 HEURE)



#### À QUI S'ADRESSE CETTE FORMATION ?

Cette formation s'adresse au notaire qui souhaite approfondir ses connaissances tant sur le contenu que sur le fonctionnement de la nouvelle banque du CDRI. Cette formation lui permettra de développer ses habilités de recherche par l'application de méthodes efficaces lui permettant ainsi d'optimiser ses résultats de recherche.

#### OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

Plus précisément, ce cours permettra aux participants à partir d'exemples pratiques :

- > De connaître les collections disponibles sur le site du CDRI
- > D'explorer les différentes interfaces de recherche
- > De mettre en pratique les différentes fonctionnalités de recherche

#### CONTENU

1. Interfaces de recherche
  - > Page d'accueil, Recherche simple et Recherche avancée
  - > Structure de la banque
2. Formulation d'une requête
  - > Règles d'écriture générales applicables sur le site
3. Formulation d'une requête dans l'interface de recherche avancée :
  - > Opérateurs de base dits booléens
  - > Indexation dans la zone « Sujets »
  - > Opérateurs de proximité et parenthésage dans la zone « Texte intégral – Publ. CNQ »
  - > Raffinement de la requête

#### APPROCHE PÉDAGOGIQUE

- > Exposé théorique
- > Démonstration / exemples pratiques

#### MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE

Le matériel qui comprend le plan de formation ainsi que la présentation PowerPoint sera remis sur place aux participants.

#### FORMATEUR

Sophie Lecoq, M.S.I., bibl. prof., chef de service du CDRI

Aucune formation préalable n'est requise ●

### Ce que tout notaire devrait savoir en matière de régimes de retraite (6,5 HEURES)

#### À QUI S'ADRESSE CETTE FORMATION ?

Cette formation s'adresse principalement aux notaires qui pratiquent le droit des successions ainsi que le droit familial et matrimonial. Les notaires œuvrant en planification financière y trouveront également leur compte. Elle peut enfin s'adresser à d'autres professionnels intéressés à parfaire leurs connaissances en matière de retraite. Cette formation est une formation de base toutefois, certaines variantes de cas présentées seront de niveau intermédiaire.

#### OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

Plus précisément, ce cours permettra aux participants d'incorporer les éléments de retraite

dans la planification testamentaire, en cas de divorce, au moment de la retraite et au moment du décès.

#### CONTENU

Cette formation est préparée et présentée spécifiquement pour un public de notaires. Elle s'articule autour de six sujets et présente les principales questions auxquelles pourraient être confrontés les notaires.

- > **Régimes de retraite** (PD, CD, RRS, RRI, RVER, SERP, RPDB, RRFs, REER collectif, CELI, etc.), jargon des régimes (rente réversible, solvabilité, rente garantie, rente coordonné ou intégrée...), programmes gouvernementaux

(RRQ/RPC, PSV), lois et règlements (Québec, fédéral, RREGOP), quelle loi s'applique ?)

- > **Immobilisation** (Impact au décaissement (CRI, REER immobilisé, FRV), Immobilisation post-mortem)
- > **Choix au moment de la retraite** (priorité au conjoint, protection en cas de décès (rentes garanties, rentes réversibles), options de transfert (impacts, imposition, etc.))
- > **Statut marital** (reconnaissance des conjoints, séparation et divorce, items du patrimoine familial à caractère retraite : REER, RRQ, régimes de retraite)
- > **Décès** (notamment la priorité du conjoint, la renonciation, les désignations de bénéficiaire, la priorité sur le testament)

- > **Imposition** (notamment partage des revenus)

#### APPROCHE PÉDAGOGIQUE

Chaque sujet fait d'abord l'objet d'une présentation magistrale et des questions spécifiques seront ensuite soulevées et répondues.

#### MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE

Le matériel sera remis sur place aux participants

#### FORMATEUR

Martin Dupras, A.S.A., Pl. Fin., D. Fisc.

Aucune formation préalable n'est requise ●

### Autopsie d'une succession (6,5 HEURES)

#### À QUI S'ADRESSE CETTE FORMATION ?

Cette formation de base s'adresse principalement aux notaires qui n'ont jamais ou peu réglé de succession et qui désirent ajouter ce champ d'expertise à leur pratique.

Le règlement d'une succession n'est pas de tout repos. Plusieurs étapes, beaucoup d'intervenants, de l'argent, de l'émotion et des personnes qui ont un historique familial assez chargé! Bref, ce processus nécessite l'intervention d'un spécialiste qui agira avec doigté. Au cours de cette formation, le formateur disséquera chacune des étapes de la liquidation d'une succession, de l'appel du liquidateur jusqu'à la remise des chèques aux héritiers. À l'aide d'exemples pratiques, le formateur traitera de toutes les étapes requises par la loi pour le règlement complet d'une succession.

#### OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

Plus précisément, ce cours permettra aux participants :

- > de pouvoir conseiller adéquatement ses clients lors de la liquidation d'une succession
- > d'accepter des mandats de liquidation d'une succession
- > de régler une succession du début à la fin

#### CONTENU

- > les opérations préliminaires
- > l'identification des héritiers
- > la liquidation des droits familiaux
- > la détermination du patrimoine successoral
- > l'option des successibles
- > l'administration de la succession
- > les opérations de liquidation
- > la fin de la liquidation

#### APPROCHE PÉDAGOGIQUE

- > capsules théoriques
- > présentation de cas pratiques

#### MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE

Le matériel, qui comprend un recueil des diapositives, des exemples et la jurisprudence, sera remis sur place aux participants

#### FORMATEUR

Michel Beauchamp, notaire

Aucune formation préalable n'est requise ●



## FORMATION

# Droit international privé et la pratique notariale (6,5 HEURES)

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

Les Canadiens sont propriétaires d'environ 500 000 domiciles en Floride; une grande partie d'entre eux sont Québécois<sup>2</sup>.

## Ces données vous interpellent-elles?

### À QUI S'ADRESSE CETTE FORMATION ?

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 familiarisés 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. Aucune formation préalable n'est requise.

### OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

Ce cours permettra aux participants de :

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

### CONTENU

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 ●

1 <http://siminca.com/fr/terre.html#uncanadiensur5>  
2 <http://www.miami-condominiums.com/quebecois/>

## Programme de bourses d'études supérieures (PBÉS)

Le Programme de bourses d'études supérieures (PBÉS) a pour but de susciter l'intérêt pour une carrière dans l'enseignement en facilitant l'accès aux études de deuxième et troisième cycles universitaires. Le Programme s'adresse essentiellement aux notaires dont l'excellence du dossier d'études et du cheminement de carrière peut être démontrée.

Les programmes admissibles à une bourse sont la maîtrise en fiscalité, la maîtrise en droit, option recherche (45 crédits au minimum, avec mémoire comptant pour au moins 24 crédits) ainsi que le doctorat en droit. Les montants octroyés sont de 15 000 \$ pour la maîtrise en fiscalité, de 25 000 \$ pour la maîtrise en droit et de 75 000 \$ pour le doctorat. Dans le cadre d'un doctorat effectué à l'étranger, le PBÉS prévoit la possibilité d'un remboursement des frais d'hébergement et de déplacement jusqu'à concurrence de 15 000 \$.

Pour poser sa candidature au Programme, il faut être inscrit au tableau de l'Ordre et compléter avec succès un programme d'études admissible dans les délais impartis, soit trois ans pour une maîtrise en fiscalité ou une maîtrise en droit, et cinq ans pour un doctorat. De plus, le candidat doit signer un engagement aux termes duquel il s'engage à demeurer notaire pour une période de 10 ans.

Le boursier de l'un ou l'autre des programmes admissibles doit aussi s'engager à autoriser la parution de son mémoire de maîtrise ou de sa thèse de doctorat dans l'une des publications de la Chambre des

notaires. Le boursier au doctorat doit de plus s'engager à prononcer, à la demande de la Chambre, une conférence dans le cadre du programme de formation continue de l'Ordre.

Tout candidat doit se soumettre à une entrevue devant un comité de sélection composé de cinq membres nommés par l'Ordre. La décision des membres du comité est finale et sans appel. Les entrevues de sélection se tiendront une seule fois par année, en février, à une date déterminée par l'Ordre. Pour être convoqué aux prochaines entrevues de sélection, toute demande d'aide financière ainsi que les pièces justificatives doivent parvenir à la Chambre au plus tard le **15 janvier 2014**.

Tous les documents relatifs au Programme de bourses d'études supérieures sont disponibles sur l'Inforoute notariale sous l'onglet « Services aux membres / Activités subventionnées / Programme de bourses d'études supérieures ». Pour toute information, communiquez avec la Direction du développement de la profession – Formation et développement, au 514-879-1793 ou au 1-800-263-1793, poste 5945. On peut également écrire à l'adresse [formation@cnq.org](mailto:formation@cnq.org).

TYPES DE PROGRAMME	DÉLAI MAXIMAL	MONTANT ALLOUÉ
<b>Diplôme d'études supérieures en fiscalité<sup>1</sup></b> (limite de 3 bourses <sup>2</sup> ) (30 crédits min.)	2 ans	5 000 \$
<b>Maîtrise en fiscalité</b> (limite de 3 bourses <sup>2</sup> )	3 ans <sup>3</sup>	15 000 \$ <sup>4</sup>
<b>Maîtrise en droit, option recherche</b> (limite de 3 bourses) (45 crédits min. avec mémoire comptant pour au moins 24 crédits)	3 ans	25 000 \$
<b>Doctorat en droit</b> (limite de 3 bourses)	5 ans	75 000 \$ <sup>5</sup>

#### Notes :

1. La bourse attribuée au diplôme d'études supérieures en fiscalité est conditionnelle à l'obtention d'une maîtrise en fiscalité.
2. Le nombre de bourses pour la maîtrise en fiscalité est combiné au nombre de bourses remis aux diplômés d'études supérieures en fiscalité.
3. La maîtrise en fiscalité doit être terminée dans les trois ans suivant l'inscription au programme du diplôme d'études supérieures en fiscalité.
4. Le montant alloué sera diminué de toutes les sommes versées dans le cadre du PBÉS ou du PAS pour le diplôme d'études supérieures en fiscalité.
5. Une prime d'éloignement pouvant atteindre 15 000 \$ pourra être versée sur présentation de pièces justificatives concernant notamment les frais d'hébergement et de déplacement pour les doctorats effectués à l'étranger. ●



**Courtage Notarial Plus inc.**  
Agence immobilière

Une agence immobilière exclusive aux notaires!

## Vous êtes notaire et courtier immobilier ou projetez le devenir?

Vous offrez déjà à votre clientèle le service de courtage immobilier ou vous désirez offrir une gamme de services plus élaborés?

L'Agence immobilière Courtage Notarial Plus Inc. est votre solution. Que ce soit pour devenir courtier immobilier au sein de Courtage Notarial Plus Inc. ou pour des services-conseils afin d'assister les notaires-courtiers immobiliers lors d'une transaction immobilière, nous sommes au service exclusif des notaires-courtiers immobiliers et desservons toute la province de Québec.

Pour des renseignements supplémentaires, communiquez avec M. Gilles Lepage, directeur.  
Tél.: 819 479-2176 Sans frais: 1 866 885-2203 @: [gilles.lepage@courtagenotarialplus.com](mailto:gilles.lepage@courtagenotarialplus.com)

## PLANIFICATION FINANCIÈRE

# Parlons de la mort!

par Catherine Felber, B.A., A.V.C., Pl. Fin.

**Du 8 au 10 avril 2011 s'est tenu à Paris, pour la toute première fois, un salon consacré à... la mort. Une initiative qui a provoqué des sursauts et des ricanements à chaque fois qu'elle a été évoquée. Et pourtant... La mort fait bien partie de la vie. Pourquoi la nier ainsi? Pourquoi le sujet est-il à ce point tabou?**

Il ne s'agit pas ici de tenter de répondre aux grandes questions existentielles. Le fait est que personne n'échappe à la mort et que personne ne peut la nier. Par contre, une bonne planification successorale peut aider à réduire votre fardeau fiscal au décès, afin de maximiser le patrimoine légué aux êtres chers.

Nous répugnons à parler de notre propre mort et n'y pensons qu'en certaines circonstances très particulières. Nous avons du mal à nous avouer qu'un jour nous allons mourir ou devenir invalides. Mais, dans l'intérêt de nos proches, il est nécessaire de faire face à l'inévitable. Et comme on n'en connaît ni l'heure ni l'endroit, il vaut mieux s'en occuper tout de suite, quel que soit notre âge.

### QU'EST-CE QUE LA PLANIFICATION SUCCESSORALE?

Comme vous le savez sans doute, la planification successorale est un processus visant à élaborer et à suivre un plan qui protégera votre patrimoine et permettra de distribuer efficacement vos biens à vos héritiers. Pour enclencher le processus, je recommande fortement, en tant que planificateur financier, de rédiger un testament notarié. Ce document permet d'indiquer à qui vous voulez léguer vos biens, de désigner un liquidateur (une personne qui se charge de liquider votre succession) et de prévoir qui sera le tuteur de vos enfants mineurs. Consulter un notaire, c'est se référer à un spécialiste en la matière. Mais cette démarche implique beaucoup plus!

- > Dans un premier temps, des documents officiels doivent être rassemblés, dont les polices d'assurance vie ou les couvertures d'assurance. L'assurance vie peut jouer un rôle primordial dans le cadre d'une planification successorale puisque le produit de l'assurance reçu au décès d'un assuré n'est pas imposable.
- > Dans un second temps, il faut faire l'inventaire de vos dettes et de vos biens. Cet exercice vous aidera à déterminer vos objectifs successoraux.
- > Ce qui nous amène au troisième point : quels sont vos objectifs successoraux?  
Quelques exemples :
  - Permettre à vos héritiers de recevoir leur part d'héritage le plus rapidement possible;
  - Assurer la sécurité financière de votre conjoint, pour une durée plus ou moins longue;
  - Faire fructifier votre patrimoine jusqu'à ce que vos enfants atteignent leur majorité;
  - Éviter que le liquidateur de votre succession n'ait à vendre des biens de grande valeur financière ou sentimentale pour payer vos dettes;
  - Transférer le contrôle de votre entreprise à vos enfants.
- > En quatrième lieu, une stratégie fiscale est à envisager pour :
  - Réduire l'impôt que votre succession aura à payer à votre décès;
  - Assurer que votre succession ait suffisamment de liquidités pour

couvrir l'impôt au décès, vos dettes, ainsi que les autres frais liés à votre décès tels que les frais funéraires et comptables.

Examinons un exemple modifié (tiré de l'ouvrage de KPMG *Vous, votre famille et le fisc*) :

Jeanne décède en mars 2012. Ses seules immobilisations consistent en sa maison, dont le prix de base était de 50 000 \$ mais qui vaut maintenant 600 000 \$, ainsi qu'un portefeuille d'actions dont le prix de base était de 10 000 \$ et dont la valeur actuelle est de 100 000 \$.

La maison sera réputée avoir été vendue à sa juste valeur marchande immédiatement avant le moment du décès de Jeanne. Comme il s'agissait de sa résidence principale, la vente ne donnera lieu à aucun gain en capital. Par contre, les actions seront également réputées avoir été vendues à leur juste valeur marchande, ce qui donnera lieu à un gain totalisant 90 000 \$. La moitié de ce gain en capital, soit 45 000 \$, sera imposée à titre de gain en capital imposable dans la déclaration de revenus finale de Jeanne. Par conséquent, une facture d'impôts devra être acquittée. La succession aura-t-elle les liquidités nécessaires pour régler cette facture? Devra-t-elle vendre la résidence principale au moins offrant ou alors liquider les actions dans un marché baissier? L'assurance vie aurait-elle été une solution envisageable pour Jeanne?

Souscrire une police d'assurance vie pour assurer la sécurité financière des êtres qui vous sont chers est une démarche importante. Pour ce faire, il existe divers produits d'assurance vie, qui se répartissent en deux catégories : l'assurance temporaire et l'assurance permanente. La plupart des polices d'assurance vie temporaire se terminent lorsque le souscripteur atteint l'âge de 80 ans. C'est la raison pour laquelle l'assurance vie permanente est souvent utilisée à des fins successorales, d'autant plus que certaines assurances permanentes peuvent facilement allier risque et épargne.

Vos besoins en assurance évoluent sans cesse et tiennent compte des changements qui touchent votre revenu, vos placements et les personnes à votre charge. Il est donc important de réviser régulièrement vos garanties.

Sachez que Sogemec Assurances vous offre non seulement un plan d'assurances conçu spécialement pour les notaires, mais que nos conseillers peuvent aussi vous épauler dans votre démarche pour planifier le futur. Si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec nous au 1-800-361-5303 ou visitez notre site [www.sogemec.qc.ca](http://www.sogemec.qc.ca).

## COMMUNIQUÉ

# Pour participer au prochain congrès de l'U.I.N.L. à Lima

L'Union internationale du notariat latin (U.I.N.L.) tiendra son prochain congrès triennal à Lima (Pérou), du 9 au 12 octobre 2013.

Tous les notaires québécois intéressés à participer à cet événement d'envergure peuvent dès maintenant obtenir les informations pertinentes en visitant la page web du congrès : [www.congresointernacionaldelnotariado.org.pe/](http://www.congresointernacionaldelnotariado.org.pe/). Cette page contient toutes les informations relatives au programme, à l'inscription et à l'hébergement.



## FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

### Nomination

Le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec annonce la nomination de M<sup>e</sup> Danie Couture au poste de directrice adjointe, Souscription, et coordonnatrice du Programme de prévention.

Cette nomination a pris effet le 4 février 2013 et fait suite au départ de M<sup>e</sup> Martine Arial, nommée à la Direction de l'Inspection professionnelle à la Chambre des notaires.

Détentrice d'un diplôme de droit notarial (1987) et admise au Barreau en 1993, M<sup>e</sup> Couture agit depuis près de 20 ans comme analyste des réclamations présentées au Fonds. Elle détient donc une connaissance approfondie de la pratique notariale, de l'assurance et de la responsabilité professionnelle. Par ailleurs, elle est aussi une formatrice et conférencière expérimentée.

M<sup>e</sup> Couture assumera notamment la gestion du programme d'assurance du Fonds et verra à la mise en place et à la coordination du Programme de prévention visant à sensibiliser les notaires sur l'importance d'adopter des mesures préventives dans le cadre de leur pratique professionnelle.

### Jules Boulerice

Service technique et Sécurité

Installation, intégration, maintenance de systèmes informatiques  
Assurer la protection des données et la sécurité des accès  
Support sur site et à distance

Tél : (514) 281-6636 1 (866) 509-6636



Plus de 16 années d'expérience auprès de la clientèle notariale

[www.infraservicepro.com](http://www.infraservicepro.com)

### Pierre Mongeau

Service-conseil technologique

Conseils GRATUITS - prix compétitifs sur produits technologiques  
Tests de solutions - analyse de soumissions - veille technologique  
Gestion ententes des notaires - catalogue de produits

Courriel : [service-conseil@infraservicepro.com](mailto:service-conseil@infraservicepro.com)

## PUBLICATIONS

## Dépliants – Nouveautés

Les dépliants de la série «le notaire et le quotidien» inspirés de la toile de Lise Lacaille subiront bientôt des changements importants tant sur le plan de la présentation que du contenu. Le texte actuel des dépliants est toujours d'actualité. Vous pourrez donc épuiser l'inventaire que vous détenez. Il est toujours possible de commander les dépliants actuels, cependant, nous vous recommandons de commander le strict minimum afin de pouvoir profiter des nouveaux dépliants dès leur sortie prévue pour le début du mois de mai prochain. ●



320 jeunes de 6 à 16 ans n'attendent que vous.

**Changez la vie  
d'un enfant,  
devenez  
Grand Frère ou  
Grande Soeur!**

**ÇA GRANDIT!**  
1 800 661.4252

Jumelage traditionnel  
Jumelage avec un couple  
Jumelage à l'école  
Mentorat



Association  
des Grands Frères  
et Grandes Sœurs  
du Québec

## TECHNOLOGIE

## Des fiches informatives pour vous aider à assurer la sécurité de l'information

La Direction de l'inspection professionnelle met à votre disposition des modèles d'entente et des fiches de travail pour faciliter la gestion de votre matériel informatique de façon sécuritaire et conformément à vos obligations réglementaires. Ces fiches informatives sont accessibles par l'entremise de l'Inforoute notariale sous le menu « Services aux membres / Services offerts / Notaire branché ».

Chaque mois, un texte d'une fiche informative est reproduit dans le journal Entracte. Voici donc le texte de la fiche informative intitulée « Photocopieurs, multifonctions et télécopieurs ».

Bonne lecture! ●

## Photocopieurs, multifonctions et télécopieurs

### VOS OBLIGATIONS

Chaque jour, vous utilisez votre photocopieur, numériseur ou télécopieur dans le cadre de votre pratique. Saviez-vous que ces outils bien utiles conservent en mémoire les informations qui y transitent?

Rappelons qu'en vertu des lois sur la protection des renseignements personnels<sup>i</sup>, vous devez assurer la confidentialité des données que vous recueillez et conservez. De plus, en vertu des règles régissant la profession notariale<sup>ii</sup>, vous êtes soumis au secret professionnel pour toute information que vous confiez vos clients. Seules certaines conditions peuvent vous relever de ces obligations<sup>iii</sup>.

### CE QUE CERTAINS NOTAIRES NOUS DISENT...

- > J'imagine que l'entreprise qui reprend mes appareils désuets efface les données avant de les revendre.
- > Je ne savais pas que mes appareils gardaient en mémoire tous les documents stockés sur ceux-ci.

### NOS RECOMMANDATIONS

- > Les entreprises qui récupèrent vos vieux appareils ne sont pas tenues d'en effacer le contenu. Il revient donc au propriétaire de l'appareil de s'assurer de bien le « nettoyer » avant de s'en départir, surtout si l'appareil a servi au traitement d'information confidentielle et personnelle. Dès l'acquisition d'un appareil, assurez-vous que le contrat de vente ou de service prévoit l'une des options suivantes :
  - La destruction sécuritaire à votre domicile professionnel des données stockées sur l'appareil.
  - La remise du disque dur lors de la reprise de l'appareil par le fournisseur.
- > Utiliser la fonction de chiffrement, offert sur vos appareils, pour protéger les renseignements confidentiels stockés dans la mémoire de votre appareil lors de leur transmission, de leur numérisation ou de leur copie. Les appareils relativement récents ont une fonction de chiffrement des données qui y sont enregistrées. Consultez le guide d'utilisation de votre appareil pour connaître la disponibilité de cette fonction.

### MISE EN GARDE

- 🔒 Vos vieux équipements peuvent être revendus avec les données stockées de vos clients; les nouveaux acquéreurs peuvent donc y accéder.
- 🔒 Si votre appareil permet la réimpression d'une tâche déjà exécutée, il possède alors un dispositif de stockage et il conserve en mémoire les documents déjà imprimés.
- 🔒 Les rapports d'inspection révèlent que 48 % des notaires ne s'assurent pas de la destruction sécuritaire de leurs données avant de mettre au rebut leurs appareils.<sup>iv</sup>

### RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES

- > Capsule vidéo – You tube : Reportage diffusé à CBS sur les risques reliés aux photocopieurs (<http://www.youtube.com/watch?v=iC38D5am7go>) (en anglais)
- > Article Entracte : Vos photocopieurs : une mine d'or d'information! (15/09/2010, vol.19, no.7)

### VOUS AVEZ DES QUESTIONS ?

Pour toutes demandes d'information en matière de prévention, communiquer avec l'inspection professionnelle au (514) 879-1793 ou sans frais au 1 800 263-1793, poste 5901. ●

i Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé, L.R.Q., c. P-39.1 et la Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques L.C., c. P-21.

ii Loi sur le notariat, L.R.Q., c. N-3, art. 14.1.

iii Code de déontologie des notaires, art. 36.

iv Statistiques obtenues auprès de l'Inspection professionnelle de la Chambre des notaires dans le cadre des inspections régulières 2009-2011.

**REGISTRE FONCIER**

# Le Service en ligne de réquisition d'inscription : une solution complète et avantageuse

par **Cindy Talbot**, analyste d'affaires et de l'organisation du travail

Depuis le 23 janvier 2012, il est possible d'utiliser le Service en ligne de réquisition d'inscription (SLRI) pour présenter vos réquisitions de droit et d'avis d'adresse. L'environnement est sécurisé et il n'est pas nécessaire de recourir à des outils informatiques spécialisés<sup>1</sup>. Il en est de même pour vos réquisitions de radiation depuis le 23 avril 2012.

Quoique les dispositions législatives visant l'obligation d'utiliser ce service ne soient pas encore en vigueur, la Direction générale du Registre foncier vous invite à vous familiariser dès maintenant avec ce nouvel outil simple et efficace. Vous pourrez constater que l'interface est très conviviale et que, comme le démontre le tableau plus bas, le Service en ligne de réquisition d'inscription est une solution avantageuse à bien des égards.

D'ailleurs, pour mieux comprendre le concept et apprivoiser ce service, vous pouvez soit suivre la Formation en ligne à partir du Registre foncier du Québec ou rencontrer le personnel de l'un des huit centres d'admissibilité et d'inscription (antérieurement nommé centre d'opérations) le plus près de chez vous. Pour cette deuxième option, il suffit de remplir le formulaire qui se trouve à l'adresse <http://www.mrn.gouv.qc.ca/foncier/registre/inscription-slri>. Le répondant désigné du centre d'admissibilité et d'inscription vous contactera pour fixer la rencontre.

Voici les dates prévues pour quelques centres d'admissibilité et d'inscription. Selon le besoin, d'autres dates pourront s'ajouter.

Alma : le 9 avril  
 Gaspé : le 11 avril  
 Montréal : les 4, 5, 8 et 9 avril  
 Québec : les 3 et 5 avril  
 Trois-Rivières : les 2 et 4 avril  
 Saint-Jérôme : les 8 et 10 avril ●

<sup>1</sup> Les fournisseurs de services adaptent progressivement leurs outils à la nouvelle méthode du Service en ligne de réquisition d'inscription.

**TABLEAU COMPARATIF DES SERVICES OFFERTS SELON LE MOYEN D'INSCRIPTION**

SERVICES OFFERTS	SLRI SUPPORT ÉLECTRONIQUE PDF/RTF/XML	SLRI SUPPORT PAPIER BPD	RÉQUISITION À DISTANCE XML	RÉQUISITION PAPIER BPD
Inscription d'une réquisition au Registre foncier	✓	✓	✓	✓
Tableau de bord pour le suivi des réquisitions	✓	✓		
Validation automatisée de données (p. ex. : les lots)	✓	✓		
Interface simplifiée (p. ex. : liste déroulante)	✓	✓		
Affichage automatique de données (p. ex. : avis d'adresse)	✓	✓		
Sauvegarde de la demande en préparation	✓	✓		
Impression de la demande d'inscription pour vos dossiers	✓	✓		
Envoi de documents additionnels (p. ex. : plan joint)	✓	✓		
Signature numérique des réquisitions en bloc	✓	✓		
Réduction des frais d'inscription	✓		✓	
Inscription touchant plusieurs circonscriptions foncières (un seul envoi/un seul paiement)	✓		✓	
Réduction des frais de déplacement et d'envois postaux	✓		✓	

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

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

**URGENCE 24H**

ESTIMATION GRATUITE

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



**CLAUDE DION**  
 ÉVALUATIONS INC.

**Claude Dion, É.A**  
 Évaluateur agréé

*claudio@claudedionevaluations.com*  
 T. 514.288.1202  
 F. 514.288.9306

Claude Dion, Évaluations Inc.  
 1751 Richardson, bureau 3118  
 Montréal (Québec) H3K 1G6  
*www.claudedionevaluations.com*



Avocats Canadiens et Américains, Notaires et Conseillers Juridiques

**Me. David A. Altro**

Notaire du Québec et Avocat de la Floride

**Planification Fiscale, Successorale et Droit Immobilier pour les Québécois en Floride**

1-800-370-4660 • [daltro@altrolaw.com](mailto:daltro@altrolaw.com)

[www.altrolaw.com](http://www.altrolaw.com)

MONTREAL • TORONTO • CALGARY • VANCOUVER • FT. LAUDERDALE • SARASOTA • NAPLES • PHOENIX

Faites affaire avec La Personnelle.  
Nous vous offrirons une **assurance adaptée**  
aux besoins de votre étude notariale.



**Sogemec**  
ASSURANCES  
[www.sogemec.qc.ca](http://www.sogemec.qc.ca)

Corporation  
de service des notaires  
du Québec



**laPersonnelle**

Assureur de groupe auto, habitation  
et entreprise

Le contrat « multirisque » de l'Assurance des entreprises de La Personnelle vous évitera de bien mauvaises surprises. Il couvre notamment la reconstitution des dossiers de vos clients (protection de base de 50 000 \$).

DEMANDEZ UNE SOUMISSION  
**1 866 350-8282**

[sogemec.lapersonnelle.com](http://sogemec.lapersonnelle.com)

La bonne combinaison.

Certaines conditions s'appliquent.

## BOITE AUX LETTRES

### Message important à l'intention de tous les notaires du Québec

# 2 000 notaires x 500 actes x 4 \$ = 4 000 000 \$

Chères consœurs,  
Chers confrères,

Dans le cadre de votre pratique, vous devez comme moi publier électroniquement des actes notariés. Cela signifie des centaines, sinon des milliers d'actes par an. Pour ce faire, plusieurs d'entre vous ont recours aux services d'entreprises qui, pour un coût modique (ex. : **4 \$ par acte**), déposent électroniquement au registre foncier la copie de l'acte notarié que vous leur envoyez. Mais si on compte bien, 4 \$... x 2... x 10... x 1000, ça commence à faire un gros poste comptable sur votre bilan financier annuel.

Ne vous inquiétez pas, je n'ai rien à vous vendre. Je souhaite tout simplement vous faire découvrir, si vous ne le savez pas déjà, que vous pouvez vous-même publier vos actes électroniquement et sans frais supplémentaires.

Comment? C'est très facile. Accédez au site du Registre foncier du Québec en ligne, appuyez sur le bouton « Inscrire » qui se trouve en haut à droite et suivez le mode d'emploi. L'on vous y explique clairement comment utiliser le service de publication en ligne, que votre acte soit balisé ou non. En fait, une fois la première inscription transmise, les suivantes sont très simples à effectuer.

**Vous x 500 actes x 4 \$ = 2 000 \$**

Outre des économies considérables, voici certains avantages pratiques liés à l'utilisation de cette méthode :

1. vous procédez vous-même, ou votre technicien, avec un certain plaisir, à remplir le

formulaire de demande, ce qui n'est pas compliqué du tout;

2. le secret professionnel est renforcé, car il n'y a pas d'intermédiaire;
3. vous recevez une confirmation immédiate que le Registre foncier a bien reçu votre demande de publication;
4. vous disposez d'un « Tableau de bord » qui vous indique immédiatement l'heure, la date et le numéro de publication attribués à l'acte joint (format PDF) à votre demande de publication, et qui vous indique à tout moment l'avancement du traitement de la demande;
5. vous pouvez immédiatement compléter vos endos de minute et de copies, disposant déjà de toutes les informations requises (quitte à les refaire au cas de refus, ce qui s'avère plutôt exceptionnel);
6. pendant que vous y êtes, vous pouvez également, comme je le fais moi-même, en profiter pour imprimer le document joint (l'acte notarié) et le signer à titre de « Copie conforme à la minute dûment signée » et sur lequel vous apposez votre sceau et un endos. Ainsi, pas besoin de photocopier la minute et nul risque de vous faire blâmer d'avoir reproduit l'image des signatures des parties à l'acte.

Tout compte fait, je ne trouve que des avantages à utiliser ce service du Registre foncier. C'est pourquoi je m'empresse d'en faire part au plus grand nombre possible.

Cordialement,

Robert Jean, notaire à Saint-Lambert ●

**Sogemec**  
ASSURANCES

POUR TOUS VOS  
BESOINS D'ASSURANCES

Grâce au  
**SERVICE PRÉFÉRENCE**

LAISSEZ LIBRE COURS À VOS PASSIONS

**SOGEMEC ASSURANCES  
ÉVOLUE AVEC VOUS**

- Vie
- Invalidité
- Frais généraux
- Maladies graves
- Soins de longue durée
- Médicaments
- Maladie
- Automobile
- Habitation
- Entreprise

POUR EN SAVOIR PLUS :

**1 800 361-5303 / 514 350-5070 / 418 990-3946**

Par courriel ou Internet :

[information@sogemec.qc.ca](mailto:information@sogemec.qc.ca) / [www.sogemec.qc.ca](http://www.sogemec.qc.ca)

SOGEMEC ASSURANCES  
partenaire de la



## AVIS DE SUSPENSION DU DROIT D'EXERCICE

Conformément à l'article 182.9 du Code des professions, avis est donné que par résolution du Comité exécutif de la Chambre des notaires du Québec, adoptée lors de sa séance tenue le 13 décembre 2012, les notaires dont les noms suivent ont fait l'objet d'une suspension de leur droit d'exercice en raison du défaut d'effectuer la formation continue obligatoire requise pour la période de référence 2010-2012. Chaque suspension a pris effet aux dates ci-après indiquées.

NOM	DATE DE PRISE D'EFFET
→ <b>Normand Arsenault</b> (Lieu d'exercice : Nouvelle)	22 décembre 2012
→ <b>Louise Bossé</b> (Lieu d'exercice : Baie-Comeau)	22 décembre 2012
→ <b>Jean-François Delage</b> (Lieu d'exercice : Verdun)	25 janvier 2013
→ <b>Stanley D. Haltrecht</b> (Lieu d'exercice : Montréal)	21 décembre 2012
→ <b>Gaston Leblanc</b> (Lieu d'exercice : Windsor)	11 janvier 2013

NOM	DATE DE PRISE D'EFFET
→ <b>Michel Plante</b> (Lieu d'exercice : Rimouski)	20 décembre 2012
→ <b>André St-Arnaud</b> (Lieu d'exercice : Trois-Rivières)	21 décembre 2012
→ <b>Gaston Savard</b> (Lieu d'exercice : Sherbrooke)	22 décembre 2012
→ <b>Claude Turcotte</b> (Lieu d'exercice : East Angus)	22 décembre 2012

P.-S. Une cessation volontaire d'exercice peut avoir été inscrite au Tableau de l'Ordre depuis la date indiquée.

Annie Auger, notaire – Secrétaire adjoint ●

## 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>Marie-Ève Audet</b> (Lieu d'exercice : Saguenay)	23 janvier 2013
→ <b>Claude Bélanger</b> (Lieu d'exercice : Québec)	23 janvier 2013
→ <b>Jean-Marc Côté</b> (Lieu d'exercice : Chicoutimi)	23 janvier 2013
→ <b>Jacques Côté</b> (Lieu d'exercice : Rimouski)	23 janvier 2013
→ <b>Claude Isabelle</b> (Lieu d'exercice : Gatineau)	23 janvier 2013
→ <b>Nicole Laferrière</b> (Lieu d'exercice : Montréal)	23 janvier 2013
→ <b>Gaston Leblanc</b> (Lieu d'exercice : Windsor)	23 janvier 2013
→ <b>Pierre Noiseux</b> (Lieu d'exercice : Granby)	23 janvier 2013
→ <b>Claude Turcotte</b> (Lieu d'exercice : East Angus)	23 janvier 2013
→ <b>François Lussier</b> (Lieu d'exercice : L'Épiphanie)	07 février 2013
→ <b>Louise Vivier</b> (Lieu d'exercice : Québec)	07 février 2013

Catherine Bolduc, notaire – Secrétaire adjoint ●

ACQUISITIONS  
PARTENARIATS

**amalgama**  
ententes équitables inc.

<p style="text-align: center;"><b>ESTIMATION D'ÉTUDES NOTARIALES<sup>(1)</sup></b></p> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incorporation &amp; roulement</li> <li>• Planification de votre retraite</li> <li>• Achat-vente</li> </ul> <p><b>Notre vision de l'évaluation :</b> « Le notaire Benoit Cloutier en traite sur notre site <i>web</i> »</p> <p>Pour en savoir plus, visiter <b>www.amalgama.biz</b></p> <p><small>(1) Nous produisons un rapport écrit détaillé.</small></p>	<p style="text-align: center;"><b>TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ D'ÉTUDES NOTARIALES DANS TOUT LE QUÉBEC</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ÉTUDES DISPONIBLES :</b> consulter <b>www.amalgama.biz</b></p> <p style="text-align: center;"><b>RECHERCHONS</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;"> <b>ÉTUDES À TRANSFÉRER</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• par vente</li> <li>• par regroupement</li> </ul> </td> <td style="width: 50%; padding: 2px;"> <b>ACQUÉREUR(E) D'ÉTUDE</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• solo</li> <li>• en équipe</li> </ul> </td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><b>REGROUPEMENTS</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;">                 avec la RELÈVE                  = ↓  <b>ACQUÉREUR(E) ÉVENTUEL(LE)</b> </td> <td style="width: 50%; padding: 2px;">                 TRADITIONNELS                  = ↓  <b>SPÉCIALISATION</b> </td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><b>Pourquoi se regrouper ?</b> voir <b>www.amalgama.biz</b></p>	<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>	avec la RELÈVE = ↓ <b>ACQUÉREUR(E) ÉVENTUEL(LE)</b>	TRADITIONNELS = ↓ <b>SPÉCIALISATION</b>
<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>				
avec la RELÈVE = ↓ <b>ACQUÉREUR(E) ÉVENTUEL(LE)</b>	TRADITIONNELS = ↓ <b>SPÉCIALISATION</b>				
<b>Contactez-nous en misant sur notre discrétion</b>					
<p style="text-align: center;"><b>Benoit Cloutier</b> Notaire &amp; conseiller juridique</p> <p style="text-align: center;"><small>Habile en négociation-conseil, estimation et transfert de pratiques professionnelles</small></p>	<p style="text-align: center;">T 514 525-7676 • F 514 762-6166 Sans frais 1 877 525 7676 bcloutier@amalgama.biz <a href="http://www.amalgama.biz">www.amalgama.biz</a></p>				
<p style="text-align: center;"><b>AVIS</b></p> <p style="text-align: center; color: green;">Malgré la suspension du programme de subventions au regroupement de la Chambre,</p> <p style="text-align: center;"><b>NOUS MAINTENONS TOUS NOS SERVICES</b></p>	<p><b>LISTE DE NOS INTERVENTIONS</b></p> <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>				

*Un don planifié pour la recherche et la prévention de demain*



FONDATION  
DES MALADIES  
DU CŒUR  
DU QUÉBEC

465, boul. René-Lévesque Ouest  
Montréal (Québec) H2Z 1A8

Toutes les 27 minutes, quelqu'un meurt d'une maladie du cœur au Québec. Une statistique préoccupante puisqu'au 21<sup>e</sup> siècle, ces maladies seront la première cause de décès dans le monde. Investissez maintenant dans l'avenir de votre famille et de notre société et contribuez par un don planifié à financer à long terme la recherche et la prévention de demain. Pour plus de renseignements sur notre Fonds de dotation, contactez Mme Lucille Grimard (514) 871-1551, poste 227 ♥ | 800 567-8563

## PETITES ANNONCES

Pour faire paraître une petite annonce ou une publicité dans *l'Entracte*, communiquer avec Josée Lestage au 514-879-1793, poste 5212, ou transmettre directement votre petite annonce de 50 mots maximum par courriel à [josee.lestage@cnq.org](mailto:josee.lestage@cnq.org). Date de tombée : 15<sup>e</sup> jour du mois – pour le numéro du mois suivant. 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, contacter Josée Lestage à [josee.lestage@cnq.org](mailto:josee.lestage@cnq.org).

### NOTAIRE RECHERCHÉ

Saguenay – De Champlain, Girard s.e.n.c.r.l., membre du réseau PME Inter Notaires, recherche notaire pour se joindre à son équipe comptant quatre notaires et cinq collaboratrices. Emploi à temps complet. Transmettre curriculum vitae par courriel à Gaétan De Champlain, [gdechamplain@notarius.net](mailto:gdechamplain@notarius.net).

Montréal - Étude spécialisée en copropriété recherche notaire avec expérience pour préparation de dossiers et rencontres clients. Domaine de l'immobilier principalement (copropriété divisée et indivise) ainsi que dossiers de testament, de mandats en cas d'inaptitude et de procédures non contentieuses. Excellent français et maîtrise de l'anglais parlé et écrit. Transmettre curriculum vitae à [genevieve.barbe@notarius.net](mailto:genevieve.barbe@notarius.net).

Drummondville – Étude recherche notaire compétent, dynamique et ambitieux pour pratique traditionnelle (immobilier, corporatif, testaments et mandats). Environ cinq ans d'expérience en pratique privée. Transmettre curriculum vitae à [Gérard.Guay@notarius.net](mailto:Gérard.Guay@notarius.net).

Trois-Pistoles – Étude Côté, Ouellet, Thivierge recherche notaire rigoureux, autonome et habile en communication. Un an d'expérience minimum. Maîtrise d'outils informatiques requise. Contacter Vanessa Element au 418-863-5050 ou à [velement@jurisconseil.com](mailto:velement@jurisconseil.com).

Rivière-du-Loup – Étude Côté, Ouellet, Thivierge recherche notaire rigoureux, autonome et habile en communication. Un an d'expérience minimum. Maîtrise d'outils informatiques requise. Contacter Vanessa Element au 418-863-5050 ou à [velement@jurisconseil.com](mailto:velement@jurisconseil.com).

Recherche notaire désirant préparer la relève, prendre sa retraite et vendre son greffe dans un avenir rapproché. Appeler au 514-618-0042.

### OFFRE D'EMPLOI

Brossard – Étude recherche réceptionniste d'expérience, bilingue, dynamique et aimant travailler en équipe. Doit pouvoir effectuer tâches de secrétariat (entrées de données, suivi de dossiers, communiquer avec clients et institutions bancaires, etc.). Transmettre curriculum vitae par télécopieur au 450-445-9974.

Adjointe juridique bilingue recherchée, deux à cinq années d'expérience, pour notaires spécialisés en droit immobilier. Excellent français (essentiel) et connaissance Para-Maître (un atout). Transmettre curriculum vitae par courriel à [cv@djclegal.com](mailto:cv@djclegal.com).

### OFFRE DE SERVICE

Rive-Sud de Montréal – Notaire, 14 années d'expérience, offre services à la pige pour recherche et rédaction dossiers immobiliers, commerciaux (roulement, émission, achat-rachat d'actions, tenue de livres, résolution, etc.), procédures non contentieuses, successions. Appeler au 514-264-3917.

Fiscaliste offre services pour transaction avec vendeurs non-résidents du Canada. Demande de certificats de disposition auprès de l'Agence du revenu du Canada et Revenu Québec. Contacter Dawn Fequiere CPA, CGA, au 514-781-9918 ou [FequiereD@gmail.com](mailto:FequiereD@gmail.com).

Montréal, Laval ou Rive-Nord – Jeune notaire recherche emploi. Très motivée, dynamique et rigoureuse. Aime relever de nouveaux défis. Disponible immédiatement. Écrire à [melanie.simard@notarius.net](mailto:melanie.simard@notarius.net).

Montréal, Rive-Nord, Rive-sud, Estrie et les environs – Parajuriste, 13 ans d'expérience, disponible à temps plein pour examens de titres à domicile. Appeler au 450-638-1112 ou transmettre courriel à [oupilon.nathalie@hotmail.com](mailto:oupilon.nathalie@hotmail.com).

Services aux Notaires (formation, placement, secrétariat). Appui dans le développement

des procédures de vos dossiers et examens des titres immobiliers (rémunération sur base horaire ou entente à forfait). Contacter Services aux Notaires au 514-702-6770 ou par courriel à [services.notaires@cgocable.ca](mailto:services.notaires@cgocable.ca).

Elizabeth C. Lamarre, notaire et fiscaliste, 11 ans d'expérience, offre services pour dossiers complexes en droit des affaires, fiducies, droit successoral, procédures non contentieuses, etc. Contacter le 450-553-6014 ou le 514-816-5707.

Drummondville – Secrétaire juridique, neuf années d'expérience, offre services pour préparation de dossiers de prêt et vente. À votre étude ou à distance, à l'heure ou à forfait. Disponible quatre soirs par semaine et les fins de semaine. Contacter Chantal au 819-397-4176 ou par courriel à [love\\_cat8@hotmail.com](mailto:love_cat8@hotmail.com).

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

St-Jean-sur-Richelieu (en face du Palais de justice) – Plusieurs bureaux à louer dans un petit centre professionnel. Salle d'attente et salle de conférence. Tout inclus : taxes d'affaires, entretien ménager, chauffage, électricité et Wi-Fi. De 380 \$ à 525 \$ par mois. Contacter D. Bonin au 438-390-4187 ou 514-277-7233.

### BUREAUX À PARTAGER

Candiac – Notaire pratiquant surtout en droit immobilier aimerait partager bureau avec notaire pratiquant en médiation familiale ou en droit des affaires. Inclus : salle de conférence, salle d'attente, télécopieur, etc. Le local est situé près des autoroutes 30 et 132. Contacter Patricia Goyette au 450-619-2734.

Trois-Rivières – Vous désirez partir à votre compte, mais vous êtes craintif. Je vous offre un partage de ressources (bureau, réceptionniste, etc.). Contacter Caroline Lesage au 819-379-3373 (modalités et coûts à déterminer).

Villeray (rue St-Denis) – Clé en main. À partager avec deux consultants en communication dans un immeuble patrimonial : un bureau avec grande fenêtre sur rue et un bureau de coordination adjacent. Billard, aquarium, terrasse privée. Information : [www.bureaux-rue-st-denis.com](http://www.bureaux-rue-st-denis.com).

### 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. Contacter le 514-845-2255. Confidentialité assurée.

### ÉTUDE À VENDRE

Québec – Étude à vendre. Bien établie, clientèle stable, agents fidèles, grande stabilité de

revenus, greffe, mobilier, voûtes et matériel informatique inclus. Très bien située (Banque Laurentienne, huissiers, avocats, comptables). Bail à continuer jusqu'au mois de mai 2014. Contactez le [l.m.notaire@videotron.ca](mailto:l.m.notaire@videotron.ca).

Lanaudière — Étude de pratique générale, la seule de la municipalité. Implantée depuis plus de 37 ans. Secrétaire de grande expérience intéressée à poursuivre. Clientèle fidèle et excellent chiffre d'affaires. Occasion parfaite pour jeune notaire. Locaux en location bien situés. Contacter [etudelanaudiere@live.ca](mailto:etudelanaudiere@live.ca).

Chibougamau (Centre-ville) – 20 ans de pratique, clé en main (classeurs, ameublement et équipement). Clientèle commerciale fidèle, nombreux testaments et de mandats non ouverts. Possibilité de location ou d'achat du bâtiment (récemment rénové). Consulter le [www.edificefg.com](http://www.edificefg.com) pour visualisation. Contacter le 418-770-7057. Pensez Plan nord pour tous!

### MAISON DE CAMPAGNE À VENDRE

Belle propriété située à 10 kilomètres de Granby, à 40 minutes du pont Champlain de Montréal et à une heure de la frontière américaine (Vermont et New York). Visitez mon blogue pour plus d'information: <http://swiffy-j.com/gamine/>

### À VENDRE

Rive-Sud de Montréal – Ensemble ou séparément : classeur ignifuge quatre tiroirs latéraux (Gardex), table de conférence marbre et chêne massif (huit personnes), deux chaises visiteurs en acajou, imprimante laser HP recto verso (trois bacs) et trois téléphones Nortel Télécom (dont un réceptionniste). Autres items à vendre. Appeler au 514-264-3917.

Treize classeurs ignifuges verticaux à quatre tiroirs. Excellente condition. Contacter Robert Gosset au 514-694-9278 ou à [rgosset@notarius.net](mailto:rgosset@notarius.net)

Meubles érable massif, fini érable rose. Bureau à dessus en similicuir, clouté, rond; unité de bibliothèque console deux portes comme le dessus du bureau; fauteuil en cuir véritable capitonné et en bois; deux lampes en laiton. 2 250 \$ pour le tout. Contacter Donatienne au 450-668-0450.

Pour bureau ou salle d'attente. Sofa en cuir véritable, neuf (marque Coja du Canada), noir, deux places : 1 900 \$. Chaise de style chaise longue, neuve, cuir et bois (marque Marie-Claire Blais) : 1 500 \$. Contacter Donatienne au 450-668-0450.

Directement du fabricant. Vente et achat de classeurs ignifuges (verticaux et latéraux). Neufs et usagés. Réparation, installation, déménagement. Coffres-forts CB-2000 (2405, Place Ville-Marie, Montréal (QC) H1V 3K4). Tél. : 514-257-5880.

### CONDO À LOUER

New Smyrna Beach, sud de Daytona (Floride) – Condo à louer situé à 300 pi d'une plage magnifique (aucun véhicule). Deux chambres à coucher, deux salles de bain, tout équipé, piscine, bain-tourbillon. Vidéo disponible. 650 \$ US/semaine. Contacter le 514-288-9241. ●

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



Chaire du notariat  
Université de Montréal

# MAÎTRE PROGRAMME

Adhérez au programme financier<sup>1</sup> pour notaires et profitez d'avantages dont vous n'avez même pas idée.

Passez nous voir et vous verrez.

*[bnc.ca/notaires](http://bnc.ca/notaires)*



<sup>1</sup>Le programme financier s'adresse aux professionnels des affaires membres d'un ordre professionnel provincial relié à la profession (avocats, comptables CA, CGA ou CMA, notaires) et aux diplômés de HEC Montréal qui sont citoyens canadiens ou résidents permanents du Canada. Une preuve de votre statut professionnel vous sera demandée.



[ Gardez les transactions immobilières  
là où elles doivent être — dans vos bureaux. ]

Chez Stewart, c'est notre façon de travailler qui nous démarque des autres. Nous offrons de l'assurance titres en ne nous accaparant aucune partie des tâches traditionnellement réservées aux notaires.

Si vous regardez notre historique, vous constaterez que nous avons toujours fourni des couvertures inégalées, et ce, tout en respectant la communauté notariale. Nous ne désirons qu'aider les notaires en leur offrant des outils de travail aussi faciles à utiliser qu'efficaces.

Chez Stewart, nous savons que c'est notre relation avec nos clients qui fait notre succès. Voilà pourquoi le service est la fondation même de notre entreprise et l'intégrité, la pierre angulaire de chacun de nos dossiers.

Contactez-nous dès maintenant!

3080, boul. Le Carrefour, bureau 300  
Laval (Québec) H7R 2R5  
1 866 235-9152  
(450) 973-4446  
quebec@stewart.com

**stewart**<sup>®</sup>  
→ title guaranty company