

Entracte

Le journal de la Chambre des notaires du Québec

volume 18 n°6 | 15 juillet 2009



FAMILLES EN CRISE ET MÉDIATION FAMILIALE Sens et cohérence des nouvelles pratiques



- **MOT DU PRÉSIDENT**
« Baby-boomers »,
regroupement et
rayonnement! 2
- **PLANIFICATION FINANCIÈRE**
Régime public
d'assurance
médicaments
du Québec 4
- **CYBERNOTES**
Faux antivirus,
vrai problème 5
- **DROIT DES AFFAIRES**
Les choix à faire
dans un contrat
international 6
- **PROTECTION DU PUBLIC**
Le Fonds
d'indemnisation
de la CNQ 8

- **Régisseur au tribunal de la Régie du logement**
Deux parties, une décision! 3

ProNotaire

LE LOGICIEL CIBLÉ
PAR LES NOTAIRES
CONÇU PAR DES NOTAIRES



Fortsum

Assurance d'Échecs
Business Solutions

WWW.FORTSUM.COM/PRONOTAIRE



MOT DU PRÉSIDENT

Enquête sur la profession

Baby-boomers, regroupement et rayonnement!

Au moment d'écrire ces lignes, je reçois les résultats de l'enquête sur la profession réalisée en avril 2009 auprès des notaires de tout le territoire du Québec. Je ne peux résister à l'envie de vous faire part de certaines données et de quelques commentaires.

Comme toujours, cette enquête s'est déroulée de façon anonyme et les résultats ont été compilés par une firme indépendante. Pour nous, ce « rendez-vous » auquel nous vous convions tous les deux ans est une occasion exceptionnelle d'évaluer les tendances qui se dessinent au sein de la profession et qui marquent le développement du notariat québécois. Les données recueillies portent sur l'année 2008.

LA POPULATION NOTARIALE

Il est intéressant de noter que l'âge moyen des notaires est de 45,4 ans (41,3 pour les femmes et 49,8 pour les hommes). Chez les notaires pratiquant seuls, l'âge moyen est de 49,1 ans. Tel que le démontre le tableau de l'Ordre, 40 % des notaires cumulent plus de 25 ans d'expérience.

Ces données confirment que nous avons eu raison, au cours des dernières années, de consacrer des efforts au recrutement de nouveaux notaires. L'âge moyen des notaires (il faut tenir compte que, depuis six ans, de nombreux jeunes juristes ont joint nos rangs) laisse présager, à court terme, le départ à la retraite d'un nombre important d'entre nous. En effet, la communauté notariale respectant l'image démographique du Québec, elle compte

dans ses rangs un grand nombre de représentants de la génération des « baby-boomers ». D'ailleurs, selon les résultats de l'enquête, 32 % des notaires ont l'intention de profiter du programme de gestion de carrière et de retraite, dont le déploiement se poursuivra sur l'ensemble du territoire du Québec au cours de l'automne.

Nous ne pouvons qu'espérer que ces notaires qui cumulent expertise et expérience seront nombreux à accepter notre invitation et qu'ils contribueront à assurer l'avenir de la profession en facilitant l'intégration des confrères et consœurs plus jeunes. À cet effet, nous sommes satisfaits de constater que malgré la situation économique, 30 % des notaires comptent agir à titre de maîtres de stage au cours des prochaines années.

QUAND L'UNION FAIT LA FORCE!

À la lecture des résultats, on apprend également que 22 % des notaires songeraient à se regrouper ou à fusionner avec une autre étude au cours des prochaines années. Vous connaissez mon opinion à ce sujet : je crois sincèrement que le regroupement est essentiel afin de nous permettre de diversifier notre pratique et d'offrir une gamme complète de services à notre clientèle. Il s'agit

également d'un moyen efficace pour favoriser l'intégration de jeunes notaires et pour bâtir une relève qui assurera la pérennité de nos études et de nos greffes.

Un autre facteur en faveur du regroupement est le fait que selon l'enquête, les notaires regroupés ont des revenus avant impôts supérieurs à ceux des notaires exerçant seuls, la différence atteignant 38 % pour les notaires exerçant en SENCLR. Je transmets donc le message aux notaires âgés de 45 ans et plus et aux notaires de la région de Montréal, deux groupes où le taux de pratique solo est plus élevé que la moyenne.

ÊTRE NOTAIRE, AUTREMENT!

L'enquête révèle également que la moyenne d'heures travaillées par les notaires propriétaires de leur étude est de 45,2 heures par semaine, comparativement à 36,8 pour les notaires salariés.

En ce qui concerne les notaires salariés, ils représentent maintenant 43 % de la population notariale. Environ 4 notaires salariés sur 10 sont à l'emploi d'une étude notariale. Cette statistique démontre bien la nouvelle diversité de la profession. En effet, de plus en plus de notaires



par Denis Marsolais, notaire
Président

exercent leur profession au sein d'entreprises privées ou publiques, dans des secteurs d'activité très différents de ce qu'il convient d'appeler les champs traditionnellement réservés au notariat. Ils contribuent ainsi au rayonnement de la profession dans l'ensemble des sphères d'activité.

BONNE SAISON ESTIVALE!

Sur ces considérations hautement révélatrices pour l'avenir de la profession, je termine en vous souhaitant à toutes et à tous une excellente saison estivale. Je vous souhaite que le soleil soit au rendez-vous afin que nous puissions profiter de l'été pour refaire le plein d'énergie.

Bonnes vacances et bon été! ●

Les résultats détaillés de l'enquête sur la profession 2009 sont disponibles sur l'Info-route notariale.

PROTECTION DU PUBLIC

Mettez-vous à l'abri du vol d'identité

De façon générale, l'usurpation d'identité (aussi appelée « vol d'identité ») consiste en l'appropriation et en l'utilisation frauduleuse des renseignements personnels d'autrui. De manière générale, l'identité est l'ensemble des caractéristiques représentant un individu. L'identité numérique comprendra, par exemple, les identifiants suivants :

- > nom, adresse, date de naissance, données biométriques ;
- > noms d'utilisateur, mots de passe, clefs de cryptage, certificat, etc. ;
- > numéros divers (assurance sociale, carte de crédit, compte bancaire, permis de conduire, etc.).

L'usurpation d'identité constitue un processus en deux étapes. Le fraudeur commence par se procurer des parties de l'identité numérique d'une victime et, en second lieu, il utilise illégalement cette information pour se faire passer pour la victime et en tirer un bénéfice (financier ou autre). La meilleure défense contre l'usurpation d'identité consiste donc à recenser les données constituant notre identité numérique et à bâtir une protection ciblée contre les fraudeurs.

La dernière menace à la mode est le « phishing ». Il s'agit d'envoi de courriels falsifiés venant soi-disant d'organismes bien réels. Le destinataire est invité à cliquer sur un hyperlien menant à un formulaire de mise à jour de ses renseignements personnels, comme

son mot de passe et son numéro de carte de crédit. L'usurpateur d'identité peut aussi tout simplement fouiller dans vos poubelles à la recherche de renseignements personnels. C'est ce qu'on appelle le « dumpster diving ».

Malgré la gravité des incidents et l'augmentation de la menace, quelques principes de base vous permettront de réduire considérablement les risques d'usurpation d'identité.

CONSÉQUENCES

Voici quelques exemples de ce qu'un fraudeur peut faire avec des informations d'identité d'une tierce personne :

- > ouverture d'un nouveau compte bancaire, obtention d'un crédit, prise de contrôle d'un compte bancaire ou d'une ligne de crédit ;
- > création de mauvais dossiers de conduite ou criminels ;
- > obtention de prestations gratuites (p. ex. : soins médicaux).

À FAIRE

- > Faites preuve de prudence lorsque vous livrez ou faites circuler des renseignements personnels.
- > Votre numéro d'assurance sociale est une clé d'accès majeure vers vos renseignements personnels : portez-y une attention particulière.
- > Vérifiez votre dossier de crédit périodiquement, au moins une fois par an.

- > Vérifiez tous vos relevés de comptes bancaires et de cartes de crédit.
 - > Déchiquez les documents à jeter contenant des renseignements personnels.
 - > Sécurisez vos ordinateurs personnel et de travail.
 - > Lorsque vous choisissez des mots de passe, préférez ceux qui sont plus difficiles à deviner ou les phrases secrètes les plus compliquées possible.
- Lorsque vous soumettez des renseignements personnels à un serveur Web, vérifiez que le protocole de sécurité SSL/TLS est actif et que la connexion a été authentifiée.

À ÉVITER

- Ne divulguez aucun renseignement personnel par téléphone.
- Ne répondez jamais à un courriel non sollicité.

Copyright TerraNova

Toutes ces mesures de précaution sont également applicables aux données personnelles et confidentielles qui vous sont confiées par vos clients et employés. Prenez note des bonnes pratiques simples et efficaces qui peuvent être mises en place en consultant la rubrique *Notaire branché* sur l'Info-route notariale. ●



PORTRAIT

Régisseur au tribunal de la Régie du logement Deux parties, une décision !

par Marie-Hélène Nadeau

Qui aurait cru, après plus de 25 années en pratique privée, que le notaire Serge Adam déciderait de vendre son greffe pour réorienter sa carrière vers un domaine bien différent ? C'est pourtant ce qui lui est arrivé. Portrait d'un notaire déterminé qui ne craint pas les nouveaux défis.

Diplômé de l'Université de Sherbrooke en lettres légales en 1975, Serge Adam décide de suivre le chemin de son père, notaire à l'époque, et obtient son diplôme de droit notarial l'année suivante. Il entreprend alors une pratique traditionnelle dans la petite municipalité de Bromptonville, située en Estrie. Une dizaine d'années plus tard, lorsque son père part à la retraite, il s'associe avec d'autres notaires de la région pendant quelques années, puis il décide de pratiquer seul.

En 1997, à la suite d'un appel de candidatures pour siéger à un comité de la Chambre des notaires, Serge Adam est nommé membre du Comité de discipline. « C'est là que j'ai découvert que j'aimais être un adjudicateur, celui qui doit trancher. J'ai réalisé à quel point j'appréciais entendre la position de chacune des parties et analyser la preuve avant de prendre une décision. J'ai vraiment eu la piqûre et cela m'a ouvert les yeux sur une nouvelle possibilité de carrière », affirme le notaire.

Après un mandat de trois ans et toujours en pratique privée, le notaire Adam est approché dans sa région pour agir à titre de président d'un tribunal d'arbitrage dans le cadre d'un gros dossier : « Dans un tel tribunal, les deux parties doivent se choisir un arbitre et les deux arbitres sélectionnent ensemble un troisième arbitre qui devient alors le président. Ce tribunal rend alors la décision, laquelle est presque toujours sans appel. Par opposition aux tribunaux, dont la compétence émane de la loi indépendamment des vœux de l'une ou de l'autre partie, la compétence d'un tribunal d'arbitrage est déterminée mutuellement par les parties », explique-t-il. Serge Adam continuera ainsi à agir pendant quelques années à titre de président pour d'autres tribunaux d'arbitrage. « J'aimais beaucoup être décideur, je me sentais impliqué et c'était un agréable défi, totalement différent de la pratique traditionnelle », confie-t-il.

En 2002, le notaire prend une grande décision, celle de vendre son greffe à une jeune notaire de la région. « J'ai pratiqué le notariat avec elle pendant six mois pour assurer la transition et j'ai ensuite quitté la pratique. Je voulais définitivement faire autre chose, mais je ne savais pas encore quoi exactement », se souvient-il. La même année, il devient syndic correspondant à la Chambre des notaires. Il est donc mandaté par l'Ordre pour effectuer certaines enquêtes ou pour accompagner, à l'occasion, les syndics adjoints.

L'année suivante, Serge Adam remarque un appel de candidatures fort intéressant dans un quotidien : régisseur (juge administratif) au tribunal de la Régie du logement. « Après avoir envoyé ma

candidature, on m'a avisé que je devais réussir deux examens : l'un axé sur la rédaction et l'autre portant sur les lois et règlements relatifs au logement résidentiel. Malheureusement, j'ai échoué à l'un des examens, avoue-t-il humblement. Un peu déçu, je me suis demandé qu'est-ce que j'allais bien faire. »

En 2005, un autre appel de candidatures attire l'attention du notaire, cette fois-ci pour un poste de coroner. Il est finalement embauché pour prendre en charge la région de l'Estrie et de la Montérégie. « Mon rôle était de procéder à des investigations, avec l'aide du corps policier et du personnel médico-légal, dans le but de déterminer les causes probables et les circonstances de décès obscurs ou violents ayant lieu dans ces régions. Dans mes rapports, je pouvais également formuler des recommandations pour éviter que la même chose ne se reproduise à l'avenir », souligne-t-il.

« Quoique mon travail de coroner était fort stimulant, cela nécessitait une disponibilité sur appel le soir, la nuit et la fin de semaine. J'ai donc accompli ce défi quelque temps tout en gardant les yeux ouverts sur d'autres possibilités d'emploi, précise-t-il. Ainsi, je n'ai pas hésité à poser ma candidature une seconde fois lorsqu'un appel de candidatures fut lancé à nouveau au tribunal de la Régie

« C'est en siégeant au Comité de discipline de l'Ordre que j'ai réalisé à quel point j'appréciais entendre la position de chacune des parties et analyser la preuve avant de prendre une décision. J'ai vraiment eu la piqûre et cela m'a ouvert les yeux sur une nouvelle possibilité de carrière. »

du logement. Fort de ma première expérience, j'ai finalement réussi les examens et je me suis qualifié dans une banque de candidats aptes à être nommés à un poste de régisseur [juge administratif] au cours des trois années suivantes. »

Presque en même temps, toujours en 2006, Serge Adam obtient un poste de syndic adjoint à la Chambre des notaires. Son passage à l'Ordre est bref puisqu'il reçoit, quelques mois plus tard, un appel lui annonçant qu'il est finalement nommé régisseur au tribunal de la Régie du logement.

Le tribunal de la Régie du logement est spécialisé dans les recours des locataires et des locateurs. Il est aussi le tribunal pouvant autoriser la transformation d'un immeuble en copropriété, la démolition d'un immeuble à logements ou encore la vente d'une partie d'un complexe immobilier. Le tribunal est compétent pour toute demande dont l'intérêt du demandeur est en deçà de 70 000 \$.



Toutes les semaines, Serge Adam est affecté à cinq rôles d'audience. « Au moment d'une audience, j'entends d'abord la preuve du demandeur et des témoins assignés à comparaître. J'entends ensuite la preuve du défendeur et de ses témoins. Viennent en dernier les plaidoiries pour chacune des parties ou leur procureur. Par la suite, je dois rendre une décision en me basant sur ce que j'ai entendu et sur les documents déposés. La décision motivée est alors expédiée par la poste aux parties dans les 90 jours et toute décision est appelable sur permission d'un juge de la Cour du Québec, explique-t-il. Normalement, un rôle d'audience d'une demi-journée nécessite la même période de temps pour délibérer et rendre la ou les décisions requises », ajoute le notaire.

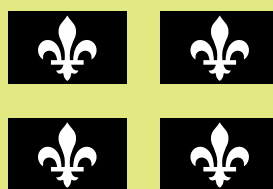
Serge Adam croit que les notaires sont tout à fait aptes à devenir juges administratifs et se dit déçu qu'ils soient aussi peu représentatifs au tribunal de la Régie du logement ou à tout autre tribunal administratif. « Sur environ 40 régisseurs et greffiers spéciaux, nous sommes seulement quatre notaires : moi et ma collègue Linda Boucher, comme régisseurs ainsi que Claude Couture et Jean-Yves Landry, comme greffiers spéciaux, dit-il. Pour effectuer ce genre de travail, il faut être patient, avoir de l'empathie, posséder de bonnes aptitudes en rédaction et en analyse, être bon vulgarisateur et, surtout, être impartial peu importe la personne qui est devant soi. Voilà toutes des qualités que le notaire possède ! »

Serge Adam avoue par contre que la seule faiblesse du notaire à cette fonction est son manque d'expérience en procédures devant un tribunal. « Mais on peut facilement y remédier en étudiant rigoureusement le *Code de procédure civile*, ce que j'ai fait lors de mon arrivée à la Régie du logement, mentionne le notaire. Il n'y a pas de mal à faire sa place là où la loi nous permet de le faire, même si notre expérience n'est pas nécessairement dans ce domaine du droit. N'oublions pas que nous sommes avant tout des juristes. Pour ma part, j'ai finalement trouvé ma place au tribunal de la Régie du logement après avoir effectué un parcours plutôt mouvementé pendant quelques années ! »

STATISTIQUES DE LA RÉGIE DU LOGEMENT
Volume d'activité des dossiers judiciaires
pour l'exercice 2007-2008

76 141 causes introduites ou relancées
45 697 demandes relatives au non-paiement du loyer
23 107 causes civiles (autres)
7 337 demandes de fixation du loyer ou de révision
80 977 audiences tenues
55 974 décisions rendues

**Régie
du logement**
Québec



PLANIFICATION FINANCIÈRE

Régime public d'assurance médicaments du Québec

Pour bon nombre de Québécois, leur connaissance du régime public d'assurance médicaments du Québec se résume à l'annexe K de la déclaration d'impôts provinciale où ils doivent ou bien déclarer qu'ils contribuent à un régime privé, et ainsi s'exempter de contribuer au régime public, ou calculer le montant de leur contribution au régime gouvernemental. Toutefois, là comme ailleurs, on gagne à mieux connaître la législation applicable de manière à s'éviter des surprises parfois fort désagréables.



par Denis Lapointe, FICVM (Fellow), planificateur financier

Le régime d'assurance médicaments du Québec assure une protection de base pour le paiement du coût des médicaments, et ce, pour tous les Québécois qui ne sont pas admissibles à un régime privé couvrant ces frais, soit par l'intermédiaire d'un employeur, d'une association ou d'un ordre professionnel dont ils peuvent être membres.

ADHÉSION AU RÉGIME

Mentionnons tout d'abord que les personnes qui sont admissibles à un régime privé ont l'obligation d'adhérer au moins à la portion de ce régime qui couvre le coût des médicaments, et ce, même si elles sont retraitées. Elles ne peuvent être couvertes d'aucune manière par le régime public.

À NOTER

Depuis juillet 2005, le régime d'assurance collective qui prévoit une couverture en cas d'accident, de maladie ou d'invalidité doit également inclure une assurance médicaments. Cette dernière doit notamment :

- > couvrir au moins les médicaments figurant sur la liste de la RAMQ;
- > prévoir une coassurance du participant n'excédant pas 31 % du coût des médicaments;
- > limiter la contribution maximale du participant au montant déterminé par la Régie.

Par ailleurs, l'inscription au régime public pour ceux qui n'ont pas accès à un régime privé se fait en contactant la Régie de l'assurance maladie du Québec soit par téléphone au 1-800-561-9749 ou en visitant l'un des bureaux de l'organisme durant les heures d'ouverture. Il en va de même pour les personnes qui désirent annuler ou modifier une inscription existante au régime public.

Seules les personnes suivantes n'ont pas à s'inscrire au régime :

- > les prestataires d'une aide financière de dernier recours ou les détenteurs d'un carnet de réclama-

- tions ainsi que leurs enfants de moins de 18 ans;
- > les personnes de 65 ans ou plus;
- > les nouveau-nés dont les parents sont déjà inscrits au régime.

COÛT DU RÉGIME

Prime : entre 0 \$ et 570 \$
Contribution maximale : 77,21 \$ par mois
Franchise : 14,30 \$ par mois
Coassurance : 31 %

À NOTER

Plusieurs croient à tort qu'ils peuvent s'inscrire ou annuler leur inscription au régime public à l'aide de leur déclaration d'impôts provinciale. Or, il n'en est rien. La Régie d'assurance maladie du Québec est le seul organisme chargé de tenir une liste des inscrits au régime public.

La personne qui devient admissible à un régime privé doit donc y adhérer et annuler son inscription au régime public. Si elle ne le fait pas, elle devra verser à Revenu Québec les coûts associés au régime public d'assurance médicaments sans avoir droit à ses bénéfices, car elle n'y est plus admissible. Plusieurs contribuables ont ainsi même dû rembourser à la Régie de l'assurance maladie du Québec le montant des médicaments que la Régie a pu payer durant la période où ils étaient admissibles à un régime privé.

Une personne qui est admissible à un régime privé doit, en outre, en faire bénéficier son conjoint, tel que défini par les lois fiscales, ainsi que ses enfants, à moins qu'ils ne soient déjà couverts par un autre régime privé. Conséquemment, la personne qui souhaite ne pas adhérer à un régime privé pour lequel elle est, par ailleurs, admissible doit être en mesure de démontrer qu'elle est déjà couverte par un autre régime privé.

Les employeurs qui offrent des régimes privés ont l'obligation de prélever le montant de la prime

couvrant la portion d'assurance médicaments sur la rémunération de leur employé à moins de pouvoir démontrer qu'ils ont au moins une preuve satisfaisante que l'employé concerné est assuré par un autre régime privé.

FRAIS COUVERTS

Sont couverts les médicaments obtenus sur ordonnance au Québec qui ont été fournis par un pharmacien et qui figurent sur la liste des médicaments reconnus, laquelle comprend plus de 5 000 médicaments.

Site Internet : http://www.ramq.gouv.qc.ca/fr/regie/lois/liste_med.shtml.

À l'exception de certains médicaments d'ordonnance obtenus de pharmacies accréditées dans une région voisine du Québec dans un rayon de 32 km, les médicaments achetés à l'extérieur de la province ne sont pas couverts.

Enfin, à l'occasion, la Régie acceptera de rembourser certains médicaments dits d'exception ou liés à des situations particulières. Une demande à cet effet doit alors être déposée à la Régie.

65 ANS OU PLUS

Lorsqu'une personne atteint l'âge de 65 ans elle devient automatiquement inscrite au régime public et doit acquitter la prime applicable, sauf lorsqu'elle reçoit le supplément de revenu garanti presque maximal (de 94 % à 99 %).

Cependant, elle peut décider de maintenir la protection du régime collectif et d'annuler son inscription au régime public si elle entend maintenir une couverture d'assurance médicaments de base avec un régime privé auquel elle est admissible.

La personne qui atteint 65 ans, peut également se soustraire du régime public en adhérant, si ce n'est

déjà fait, au régime privé de son conjoint. Il revient à ce dernier de vérifier s'il a accès à un tel régime privé et à y adhérer pour permettre à son conjoint de plus de 65 ans, de bénéficier du régime.

ENFANTS

À moins qu'ils ne soient admissibles à un régime privé, en raison, par exemple, d'un emploi qu'ils occupent en marge de leurs études, les enfants mineurs dont les parents sont couverts par le régime public en sont également indirectement bénéficiaires.

À 18 ans, de nombreux assureurs conviennent de prolonger la couverture des enfants sans autre formalité, mais il en va tout autrement du régime public qui exige alors que la Régie soit saisie d'une demande au même effet lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- > ils sont étudiants à temps plein;
- > ils sont sans conjoint;
- > ils sont domiciliés chez leurs parents.

Par ailleurs, à 26 ans, la Régie met fin à toute couverture et les enfants qui ne sont pas admissibles à un régime privé doivent alors s'inscrire au régime public.

En cas de divorce ou de séparation, l'enfant doit d'abord être couvert par le régime privé du parent chez qui il est domicilié. Si ce dernier n'a pas accès à un régime privé, c'est le régime privé de l'autre parent qui doit couvrir l'enfant. Enfin, si les deux parents ne sont pas admissibles à un régime privé, ils n'ont d'autre choix que d'être inscrits au régime public qui couvrira alors leur enfant. Cependant, si un parent devient le conjoint d'une personne qui est admissible à un régime privé, il doit alors être couvert par ce régime et, par ricochet, son enfant devra également bénéficier du régime privé du conjoint de son parent avec lequel il doit, par ailleurs, être domicilié. ●



FORMATION

PILOTE PRIVÉ / PPL
PILOTE PROFESSIONNEL / CPL
QUALIFICATION IFR / IR
QUALIFICATION MULTI / ME
QUALIFICATION INSTRUCTEUR
HYDRAVION
PILOTE DE LIGNE / ATPL

**FORMATION ACCÉLÉRÉE
PERSONNALISÉE ET BILINGUE**

Apprenez à piloter pour seulement **220\$** par mois!

Tél. : + 1 (450) 445-4444 www.AirRichelieu.com 5800, route de l'aéroport, Saint-Hubert (Québec) Canada J3Y 8Y9

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

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

ÉDITEUR - M. Christian Tremblay

DIRECTEUR DES COMMUNICATIONS - M. Antonin Fortin
COMPOSITION ET MISE EN PAGE - Pénéga communication inc.

IMPRESSION - Imprimerie Transcontinental

CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC

600-1801, avenue McGill College
Montréal (Québec) H3A 0A7

514-879-1793 - 514-879-1923 (télécopieur)

PRÉSIDENT - M^{re} Denis Marsolais

DIRECTEUR GÉNÉRAL - M. Christian Tremblay

MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORDRE :

Abitibi - M^{re} André Gilbert

Bas St-Laurent-Gaspésie - M^{re} Gilles Tremblay

Beauce - M^{re} Manon Tousignant

Beauharnois-Iberville - M^{re} Gilles Marois

Bedford-St-Hyacinthe - M^{re} Louise-Marie Lemieux

Hull - M^{re} Anne Philippe

Joliette - M^{re} Louise Archambault

Laval - M^{re} Yvan Barabé

Longueuil - M^{re} François Bibeau

Montréal - M^{re} Sophie Ducharme, M^{re} Francine Pager,

M^{re} Maurice Piette et M^{re} Michel Turcot

Québec - M^{re} Michel Y. Gaudreau, M^{re} François Frenette

Richelieu-Drummond - M^{re} Michel Giguère

Saguenay-Lac-Saint-Jean-Côte-Nord - M^{re} Jean Girard

Saint-François - M^{re} Maurice Paré

Terrebonne - M^{re} François Lefebvre

Trois-Rivières - M^{re} Renée Leboeuf

ADMINISTRATEURS EXTERNES - M. Jean-Paul Morin,
M. Daniel Pinard, M^{me} Marie-Claude Beaulieu, M^{me} Hélène Turgeon

www.cdnq.org

antonin.fortin@cdnq.org

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

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

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

CYBERNOTES

Faux antivirus, vrai problème

Dans la vie, il est souvent difficile de démêler le vrai du faux, surtout à une époque aussi folle que la nôtre, où tout est fondé sur l'image et, trop souvent, sur la dissimulation. Le Web y est-il pour quelque chose? À force d'y naviguer, d'y faire affaire, d'y rencontrer des gens et de transiger avec eux sans jamais voir un être humain en face, nous habituons-nous à jouer un jeu, à nous méfier et à nous développer une personnalité différente de nous-mêmes? Devenons-nous des avatars à plein temps et habituons-nous nos enfants, dès leur plus jeune âge, à jouer un rôle à travers des sites de jeu virtuel développés pour eux?



par Bertrand Salvat, notaire

Il y aurait certainement un beau débat philosophique à faire là-dessus, mais rassurez-vous, je ne suis pas philosophe. Surtout pas à ce temps-ci de l'année, entre deux ventes de bungalow! Mais il n'en demeure pas moins que de distinguer le vrai du faux sur le Web est une entreprise hasardeuse. Il serait même probablement plus facile de survivre à trois mois d'apnée cérébrale dans un loft télédiffusé que de chercher à démêler l'écheveau de mensonges qui se tisse quotidiennement sur Internet, où l'offre la plus anodine peut s'avérer être un piège à cons.

Rappelons-nous, par exemple, l'époque où les virus ou autres codes malveillants se retrouvaient sur les seuls sites des pirates informatiques. Une simple visite sur un de ces sites pouvait remplir votre ordinateur de suffisamment de virus pour tenir un technicien occupé pendant un sérieux bout de temps¹. Visiter certains groupes de nouvelles ou de discussion aurait aussi alors résulté en un résultat assez semblable. Mais, au moins, à cette époque, on pouvait prévoir avec relativement de précision où les menaces se retrouvaient et comment éviter ces parties du réseau.

C'était le bon vieux temps. Aujourd'hui, les pirates sont plus inventifs et cherchent plutôt à insérer du code malveillant sur des sites légitimes, à l'insu de leurs opérateurs. Branchez-vous nous apprenait récemment que plus de vingt mille sites avaient été infectés de cette façon, les bidouilleurs profitant de failles de sécurité des serveurs concernés pour y loger des logiciels espions ou autres nuisances qui s'en prendront aux visiteurs de ces sites². Les sites ciblés traiteront généralement de sujets à la mode, histoire de maximiser l'effet de l'intrusion. L'éditeur de logiciel antivirus McAfee publie d'ailleurs de temps à autre les termes de recherche les plus susceptibles de vous faire atterrir sur un site infecté. En tête de liste, on retrouve «screen-saver», «free games», «twilight» et «Barack

Obama»³... À ce chapitre, sachez que certains antivirus, comme AVG ajouteront systématiquement à vos résultats de recherche Google une icône vous indiquant si les sites retracés comportent ou non un risque de sécurité, ce qui peut vous éviter des désagréments.

JE TE RENDS MALADE POUR TE VENDRE DES PILULES

Mais quel genre de problèmes peut-on rencontrer sur un site infecté de la sorte? La nouvelle mode est le faux antivirus. Véritable prise d'otages d'ordinateur, cette pratique débute par l'infection du système de la victime avec un virus ou un espionnage. La bestiole détournera habituellement le navigateur Internet de sa victime, changeant sa page d'accueil et ouvrant de multiples fenêtres publicitaires, rendant la navigation pénible, voire impossible. L'étape suivante consistera à présenter à l'utilisateur une fenêtre mentionnant qu'un virus a été détecté dans l'appareil, souvent à l'aide d'une fenêtre imitant l'allure des fenêtres du système Windows, et lui offrant une solution. S'il clique pour accepter, l'arnaque imprudent sera amené sur le site d'un faux logiciel antivirus présenté comme la seule solution pour retirer la menace détectée et mettre fin à ses misères. Évidemment, l'argent déboursé pour l'achat de ce logiciel ira dans les poches du malfrat, et la désinfection du système n'aura pas nécessairement lieu. Quant au sort du numéro de carte de crédit obtenu par ce stratagème, je vous laisse le deviner...

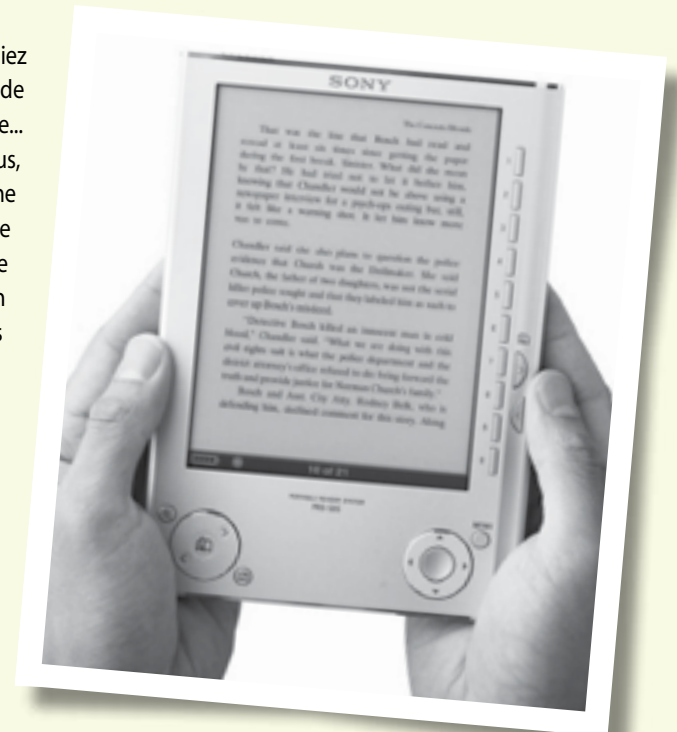
Alors, que faire en pareil cas? Surtout, ne pas céder à la tentation d'acheter le logiciel proposé. Car vous aurez évidemment compris qu'il s'agit d'une arnaque. Mieux vaut vous équiper d'un logiciel reconnu de détection et d'élimination d'espionnage, comme Adaware, SpyBot, etc. Votre antivirus régulier pourrait aussi vous aider, tout dépendant du type d'infection dont votre machine souffre. Mais ne vous découragez pas, le travail peut être long et nécessiter l'usage de plus

d'un logiciel de désinfection. N'oubliez pas que patience et longueur de temps valent mieux que force et rage... Alors, quand vous n'en pourrez plus, que vous en serez à votre vingtième redémarrage et que vous aurez le goût de débrancher l'animal et de le tirer par la fenêtre en lançant un grand cri, rappelez-vous que vous pouvez toujours faire appel à votre technicien favori...

EXIT LE PAPIER?

Nos forêts doivent pousser de grands soupirs de soulagement en voyant se développer de plus en plus les technologies capables de remplacer le papier dans nos usages quotidiens. Loin de croire que ce remplacement pourrait être intégral, il n'en demeure pas moins que de grandes économies de papier pourraient découler de l'essor récent du livre électronique.

Longtemps handicapés par les capacités de leurs écrans à offrir aux utilisateurs une lecture confortable, ces appareils offrent maintenant une technologie mieux adaptée à l'œil humain tout en ajoutant des fonctions que le papier ne peut offrir, comme la recherche en plein texte. La vente d'appareils comme le «Sony Reader» ou le «Kindle» d'Amazon, capables de stocker des livres entiers ou vos périodiques préférés, est en plein essor, entraînant le développement d'une toute nouvelle industrie. Google s'appête par exemple à rendre disponible plus d'un demi-million de bouquins pour téléchargement vers de tels appareils, suivant ainsi amazon.com. Du côté francophone aussi, l'intérêt se développe, par exemple chez Archambault, qui vendra dès cet été un millier de titres francophones en format électronique.



Le Sony Reader

On ne peut qu'imaginer l'impact d'une telle technologie dans le domaine de l'information, le téléchargement de votre journal quotidien venant réduire dramatiquement la consommation de papier et les coûts d'impression.

Mais pour plusieurs, rien ne remplacera la lecture d'un bon vieux bouquin, dans un hamac, par un beau dimanche après-midi... ●

À la prochaine!

1 Et c'est probablement encore le cas...
 2 http://techno.branchez-vous.com/actualite/2009/06/20_000_sites_pirates_pour_infe.html
 3 «The Web's most dangerous keywords to search for», ZDNet, 27 mai 2009, <http://blogs.zdnet.com/security/?p=3457&tag=nl.e540>



LE PAN

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

CONSULTATIONS GRATUITES!

CONSULTATIONS GRATUITES

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

4 1 8 6 8 7 - 9 1 9 7

LE GROUPE RENAUD

ASSOCIÉS INC.

EST À VOTRE ÉCOUTE

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

DROIT DES AFFAIRES

Les choix à faire dans un contrat international

L'intérêt des Principes d'UNIDROIT

Poursuivant l'exploration de certaines limites que le droit québécois impose à l'application des Principes d'UNIDROIT, nous ferons un survol du mécanisme du *hardship*, mécanisme permettant, dans des circonstances précises, l'ouverture de renégociations d'un contrat déjà conclu ou même sa modification par le tribunal.



par Michel Perreault, notaire

Imaginons, par exemple, qu'A et B concluent une entente en vertu de laquelle A livre à B une importante quantité d'articles manufacturés à un prix défini, pendant une période de cinq ans. Au cours de la troisième année de ce contrat, A subit une hausse fulgurante des prix des matières premières à cause de changements imprévus dans les prix du marché. C'est le contexte où le *hardship* pourra trouver application.

Aussi attrayante qu'elle semble, son application n'est pas reconnue en droit interne québécois, où le contrat, dans pareilles circonstances, est immuable. Pour qu'elle le devienne, il faudrait que les parties choisissent d'être régies par une autre loi que celle du Québec.

Qu'est-ce que le *hardship* et quels en sont les critères d'application ?

LE *HARDSHIP*

Définissons d'abord ce qu'on entend par *hardship*. L'article 6.2.2 des Principes prévoit que :

Il y a *hardship* lorsque surviennent des événements qui altèrent fondamentalement l'équilibre des prestations, soit que le coût de l'exécution des obligations ait augmenté, soit que la valeur de la contre-prestation ait diminué, et

- que ces événements sont survenus ou ont été connus de la partie lésée après la conclusion du contrat ;
 - que la partie lésée n'a pu, lors de la conclusion du contrat, raisonnablement prendre de tels événements en considération ;
 - que ces événements échappent au contrôle de la partie lésée ;
 - que le risque de ces événements n'a pas été assumé par la partie lésée.
- (Nos italiques.)

CONDITIONS D'APPLICATIONS

Qu'entend-on par « altération fondamentale » ? Les commentaires associés à l'article 6.2.2 précisent que cette altération peut se manifester de deux façons différentes pour autant qu'elles sont liées². La première est l'augmentation du coût de la prestation – une forte augmentation du coût des matières premières de fabrication, par exemple – telle qu'elle fait perdre à l'autre partie tout intérêt d'exécuter le contrat. Ce dernier facteur doit cependant être mesuré de façon objective. Il ne suffira pas qu'un acquéreur n'ait plus la même opinion sur la valeur de ce qu'il s'était engagé à acquérir, ni qu'il ait l'impression que le marché s'effondre; il faudra que ce soit appuyé par des données économiques.

Il faudra, de plus, que les événements qui provoquent le *hardship* surviennent après la conclusion du contrat ou que la partie qui l'invoque – la partie lésée – n'ait pas eu connaissance des événements provoquant l'application de ce mécanisme avant la conclusion du contrat et n'ait pas pu raisonnablement les prendre en considération. À titre d'illustration de cette dernière condition, dans un contexte international, on propose le cas où des parties concluent un contrat malgré leur connaissance de tensions politiques dans leurs pays. Une forte augmentation des prix des matières premières reliée directement ou indirectement à ces tensions est jugée prévisible et rend impossible l'application du *hardship*.

De plus, les événements qui provoquent le *hardship* doivent échapper au contrôle de la partie lésée, cette dernière ne devant pas avoir assumé non plus – directement ou indirectement – les risques que peuvent provoquer les événements. À cet égard, on considère qu'une partie qui conclut une transaction spéculative est présumée avoir assumé un tel risque.

Le *hardship* n'est applicable que pour les prestations qui n'ont pas encore été exécutées. On juge que si une partie a pu les exécuter, c'est qu'il n'y avait pas altération fondamentale.

LES EFFETS

Lorsque les conditions d'application du *hardship* sont réunies, la partie lésée peut, conformément à l'article 6.2.3, demander à l'autre partie l'ouverture de renégociations du contrat en vue d'en adapter les dispositions touchées par l'altération aux nouvelles circonstances. Dans le but d'éviter des abus, les Principes prévoient que la demande n'a pas pour effet d'autoriser le demandeur à suspendre ses obligations.

Si les parties ne s'entendent pas dans un délai raisonnable – qui variera selon les circonstances – la partie lésée peut demander l'intervention du tribunal. Lorsque saisi, le tribunal devra d'abord conclure à l'existence d'un *hardship*. Si le résultat est positif, le tribunal peut prendre différentes mesures allant jusqu'à mettre fin au contrat entre les parties ou procéder à une juste répartition des pertes entre les parties, c'est-à-dire « ouvrir » le contrat et l'adapter de façon plus équilibrée. Il pourra également renvoyer les parties à la négociation ou maintenir les dispositions du contrat telles qu'elles avaient été établies lors de sa conclusion.

LE *HARDSHIP* ET LE DROIT INTERNE QUÉBÉCOIS

Le *hardship*, nous l'avons vu, est une expression de la *favor contractus*, principe en vertu duquel le législateur manifeste sa volonté de favoriser le maintien de la relation contractuelle entre les parties plutôt que de sanctionner l'inexécution des obligations, comme

c'est le cas en vertu du droit québécois. Il s'exprime, dans les Principes, comme une exception à un autre principe, qui est celui de la force obligatoire du contrat.

Le législateur québécois a retenu le principe de la force obligatoire du contrat, exprimé à l'article 1434 CcQ :

Le contrat valablement formé oblige ceux qui l'ont conclu non seulement pour ce qu'ils y ont exprimé, mais aussi pour tout ce qui en découle d'après sa nature et suivant les usages, l'équité ou la loi.

L'expression de la force obligatoire se retrouve également au chapitre des sanctions. L'article 1439 CcQ précise :

Le contrat ne peut être résolu, résilié, modifié ou révoqué que pour les causes reconnues par la loi ou de l'accord des parties.

La loi québécoise ne prévoit pas la possibilité pour le tribunal « d'adapter le contrat en vue de rétablir l'équilibre des prestations » entre les parties, comme le prévoit l'article 6.2.3 des Principes³. En exprimant sans exception le principe de la force obligatoire du contrat, le législateur québécois, fidèle à la théorie classique du contrat, assoit la stabilité et la sécurité juridiques sur la fixation du contrat et son immutabilité⁴, sauf pour le cas de résiliation unilatérale prévu aux articles 1590 et 1605 CcQ ou la modification par consentement mutuel des parties. Le contrat québécois, une fois conclu, est donc en principe exécutoire, irrévocable et non modifiable.

La théorie qui sert de base aux Principes, notamment aux dispositions qui concernent le *hardship*, est plutôt l'expression de la théorie de l'imprévision qui, à la différence de la théorie classique, admet que le contrat, même une fois conclu, est imparfait et que des circonstances peuvent nécessiter une adaptation qui ne met pas en échec l'idée de l'échange de volonté des parties. Cette vision ne répond pas au souci de sécurité et de prévisibilité juridiques du législateur québécois.

Certains ont déploré que le législateur québécois n'ait pas poussé sa réflexion plus loin sur cet aspect⁵ qui, dans un contexte commercial, représente bien l'esprit qui préside aux transactions : le maintien de la relation tout en favorisant des ajustements aux ententes.

Quoi qu'il en soit, malgré ces différences entre le droit québécois et les Principes, ces derniers constituent un instrument d'inspiration très intéressant pour le rédacteur d'ententes entre parties qui manifestent un fort désir de protection dans un cadre permettant la survie de leur relation d'affaires. ●

- 1 Paul-A. Crépeau, *Les Principes d'UNIDROIT et le Code civil du Québec : valeurs partagées*, Carswell, Scarborough, 1998, pages 28 et suivantes.
- 2 Commentaire des Principes d'UNIDROIT : <http://www.unidroit.org/french/principles/contracts/principles2004/integralversionprinciples2004-f.pdf> (6.5.09).
- 3 Jean-Louis Baudouin, *Les obligations*, 4^e édition, Éditions Yvon Blais, Cowansville, 1993, par. 423.
- 4 Louise Rolland, *Les Principes d'UNIDROIT et le Code civil du Québec : variations et mutations* dans LES PRINCIPES D'UNIDROIT ET LES CONTRATS INTERNATIONAUX : ASPECTS PRATIQUES, Les Journées Maximilien-Caron 2001, Éditions Thémis, Montréal, 2003, p. 189.
- 5 Paul-A. Crépeau, *Les Principes d'UNIDROIT et le Code civil du Québec : valeurs partagées*, Carswell, Scarborough, 1998, page 34; Louise Rolland, *Les Principes d'UNIDROIT et le Code civil du Québec : variations et mutations* dans LES PRINCIPES D'UNIDROIT ET LES CONTRATS INTERNATIONAUX : ASPECTS PRATIQUES, Les Journées Maximilien-Caron 2001, Éditions Thémis, Montréal, 2003, p. 198.



Une première lecture de cet article convainc aisément de l'utilité de telles dispositions dans un contrat commercial où les parties ont intérêt à protéger leur relation. Cet article reflète, en effet, la philosophie sur laquelle reposent les Principes : favoriser le maintien de la relation contractuelle. Les auteurs l'expriment par l'expression *favor contractus*¹.

Il ne faut cependant pas y voir une forme de laxisme permettant à qui le veut de modifier une entente conclue. Les Principes proclament la force obligatoire du contrat (article 6.2.1), – et ce, même lorsque les obligations sont devenues onéreuses pour une ou l'autre des parties – mais admettent que lorsque l'équilibre des parties est altéré fondamentalement du fait de ces conditions, il y aura possibilité de reconsidérer le contrat en vue de rétablir l'équilibre des parties.

MÉDIATION FAMILIALE

Colloque de l'A.I.F.I. Familles en crise : sens et cohérence des nouvelles pratiques



par **Danielle Beausoleil**, notaire

Encore une fois, un colloque qui ébranle. Des intervenants de 11 pays qui, par leurs analyses, leurs mots, leurs vécus, conscientisent tous les acteurs du droit familial, plus spécifiquement les médiateurs. Un colloque axé sur l'évolution de la famille.

Évolution de la famille nucléaire, de la famille monoparentale, de la famille recomposée et le comportement des enfants qui vivent les mutations de leur famille à la suite de la rupture de leurs parents.

Les deux mots les plus souvent prononcés dans ce colloque : « évolution » et « diversité de la famille ».

Évolution dans le rôle du médiateur, évolution dans le processus de médiation afin de s'adapter à la diversité des nouvelles familles. En effet, le médiateur, qui, au début, était armé pour médier dans le cadre de la rupture d'une famille nucléaire (père-mère des mêmes enfants), doit maintenant s'adapter et ajuster son modèle de médiation.

La famille est maintenant diversifiée quant à sa structure, sa composition (homoparentale – recomposée avec les enfants de l'autre – recomposée en ajoutant des enfants communs – recomposée à temps partiel ou à distance, etc.), diversifiée culturellement dans ses idées, ses philosophies, ses valeurs différentes que le médiateur doit concilier et aussi diversifiée dans ses conditions de vie (spécialement pour les conjoints de fait) où les ressources financières disponibles peuvent être très inégales.

Tous s'entendent pour conclure que le plus gros défi du médiateur est maintenant de savoir réinventer les options afin de répondre aux exigences des nouveaux liens conjugaux, parentaux, filiaux et fraternels.

Les conférenciers luxembourgeois nous ont également confirmé qu'à l'instar du Québec, ils ont mis sur pied des groupes de parole pour les enfants confrontés à la séparation de leurs parents. Les buts recherchés sont atteints, puisque ces groupes de parole permettent aux enfants de prendre conscience de la multiplicité

des formes de vie familiale, mais permettent aussi de démystifier, de changer leur perception erronée de la rupture. Loin d'être de nature thérapeutique, ces groupes aident les enfants à comprendre, à percevoir et à reconnaître leurs émotions, tout cela, en s'amusant.

Vu l'ampleur du phénomène de rupture, vu la fragilité de la population concernée (les enfants), vu les souffrances des différents acteurs, je salue ce programme d'intervention et souhaite que d'autres pays y aient recours afin d'aider les enfants à dédramatiser la rupture.

QUELQUES STATISTIQUES

Au Québec, 53 % des couples finiront par divorcer. Seule la moitié de ces couples ont des enfants. La majorité des enfants (67 %) vivent avec leurs deux parents et parmi les enfants dont les parents sont séparés (23 %), 10 % vivent dans une famille recomposée. En outre, 25 % des enfants vivant dans une famille séparée ont des problèmes d'adaptation alors que cette proportion est de 30 % pour les enfants vivant dans une famille recomposée. Il est tout de même rassurant de constater que 7 enfants sur 10 n'ont aucun problème d'adaptation.

L'Italie a adopté en 2006 une loi introduisant une présomption de garde partagée. Eh bien, à preuve du pouvoir de la loi, en moins d'un an, la garde partagée est passée de 3,6 % à 28,6 %. Le même phénomène a été constaté en Belgique, où le pourcentage de garde partagée est maintenant aux alentours de 29 %.

Qu'en est-il du Québec? Difficile à établir, puisque nous sommes les champions de l'union de fait et que la rupture de ces couples est rarement judiciarisée. Or, les statistiques étant basées sur les jugements, il est difficile d'avoir un chiffre exact, mais chose certaine, les jeunes couples optent majoritairement pour la garde partagée, et le pourcentage de garde partagée ordonnée par le tribunal est de 29 %.

Hanna Kibicka, professeure à la Chaire de pédagogie sociale en Pologne, révélait que 72 % des divorces dans son pays ont pour cause l'alcoolisme,

32 %, des difficultés engendrées des différences de mentalité et 24 %, l'infidélité. Fait troublant : alors que 24 % de la population vit des situations économiques difficiles à la suite d'une rupture, 84 % des familles divorcées vivent sous le seuil de la pauvreté.

En terminant, soulignons qu'il y a peu de familles recomposées en Italie! Sans doute l'influence de l'Église, qui est très présente dans ce coin de l'Europe.

Le colloque nous a ensuite amené à réfléchir sur l'incidence d'être homme ou femme en médiation, comme médiateur ou comme « médié ». Le grand constat : la médiation est d'abord un lieu de discussion alors que les femmes et les hommes ne communiquent pas de la même manière.

Comme médiateur, il semble que l'homme ait une vision plus globale du couple et des différends alors que la femme est plus analytique. La solution à privilégier serait la comédiation mixte, qui aurait pour avantage la complémentarité et la complicité des médiateurs. Mais, évidemment, au Québec comme ailleurs, cet idéal a un coût que ni l'État ni les citoyens ne sont prêts, malheureusement, à assumer.

J'ai eu le plaisir d'assister à l'atelier animé par Steve Audet, travailleur social au Québec, qui visait à faire connaître l'organisme communautaire AutonHommie. Cet organisme, qui intervient auprès des hommes en rupture amoureuse, a suscité beaucoup de réactions dans la salle. Un constat : lors de la rupture, les hommes sont deux fois plus à risque d'une hospitalisation psychiatrique et quatre fois plus à risque de suicide alors qu'ils ne sont généralement pas à l'aise à demander de l'aide. On constate dès lors un paradoxe entre l'intensité de la détresse qu'ils ressentent et la difficulté à demander de l'aide. Un deuxième paradoxe met en relief les exigences de la masculinité par rapport aux exigences de la thérapie. En effet, d'un côté, le désir de cacher sa vie privée et de l'autre, la thérapie qui exige de la dévoiler ; le besoin de montrer sa force et la thérapie qui amène à constater sa faiblesse ; le besoin d'exprimer sa fierté et la thérapie qui place les hommes devant leur faiblesse.

Au Québec, cet organisme a innové. Nous sommes privilégiés d'avoir ces spécialistes qui œuvrent auprès des hommes et qui les accompagnent tant dans le processus de médiation que dans leur cheminement personnel tout au long de cette lourde étape qu'est la rupture. AutonHommie à Québec – n'hésitez pas à y référer vos clients.

Je termine sur la conférence de Gérard Guiez, philosophe. Son analyse m'amène à réfléchir différemment. À cheminer dans ma quête de solutions avec une ouverture et un regard tellement différents. Les premiers mots de son allocution : « Il ne faut jamais banaliser le divorce, car dès qu'une situation est considérée comme normale, on cesse de s'interroger. »

Il nous a donc amené à réfléchir sur la notion de **crise de la famille** en abordant la notion d'autorité parentale. Et d'une même phrase, il affirme que l'autorité n'est pas le pouvoir, puisque si nous avons besoin d'exercer une forme de pouvoir, c'est donc que nous n'avons plus d'autorité. Que l'autorité parentale n'est pas d'ordre naturelle ni génétique, mais qu'elle naît par l'enfant. C'est un lien, un lien de référence pour nos enfants.

La conclusion de tous les intervenants est que nous assistons à la naissance de nouveaux problèmes, à la fragilisation de la parenté. Il n'y a plus de modèle unique de la famille, mais bel et bien pluralité des liens familiaux. Le problème est de les faire durer. Les unions sont devenues transitoires et, autant la notion de famille évolue, autant le médiateur devra également évoluer dans ses méthodes d'analyse et d'approche face à ces nouveaux couples qui adoptent une culture du bonheur en constante évolution. ●

C.I.T

- Recettes/ Déboursés
- Comptes clients
- Comptes spéciaux
- Conciliation bancaire
- Impression chèques / reçus
- Mémoire des répartitions
- Cardex client (optionnel)

Nouvelle version 1.11 \$495.00

LOGICIEL
Comptabilité en Fidéicommiss (In Trust)

Démonstrateur gratuit voir www.dgcsolutions.qc.ca

DGC Solutions inc.
Tél : 450 475-8647

www.droitaerien.ca

COPILOTE
Droit aérien

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

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

Jean Prince, M.G.A. Maître Généalogiste Agréé
Bachelier en Histoire
1-819-695-0099 cellulaire
1-819-378-9172 télécopie
«sourcesdupasse@sympatico.ca»

RECHERCHE D'HÉRITIERS
Vingt années d'expérience en recherches généalogiques

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

PROTECTION DU PUBLIC

Le Fonds d'indemnisation de la CNQ

par Lyette Fagnan, secrétaire adjointe

D'entrée de jeu, il est important de préciser qu'une distinction s'impose entre le Fonds d'indemnisation de la Chambre des notaires du Québec, (ci-après « le Fonds ») et le Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec, (ci-après « FARP »). Cette distinction peut sembler banale pour certains, mais plusieurs notaires et avocats confondent l'un et l'autre ou ignorent tout simplement le FARP lorsqu'ils réclament une indemnité.

Le FARP reçoit toute demande relative à une faute professionnelle qu'un notaire peut avoir commise dans l'exercice de ses fonctions, tandis que le Fonds d'indemnisation reçoit toute demande concernant l'utilisation à des fins autres de sommes ou de valeurs confiées à un notaire dans l'exercice de sa profession.

QU'EST-CE QUE LE FONDS D'INDEMNISATION ?

En vertu des articles 39 et suivants du *Règlement sur la comptabilité en fidéicommiss des notaires*, le **Fonds indemnise en tout ou en partie les personnes victimes d'utilisation à des fins autres de sommes ou de valeurs confiées à un notaire dans l'exercice de sa profession**. Les dommages et les intérêts ne sont donc pas remboursables par le Fonds.

Pour être recevable, une demande au Fonds doit être déposée dans l'année qui suit la connaissance du geste reproché (art. 50).

L'indemnisation maximale s'élève présentement à 100 000 \$ par réclamation (art. 56).

La victime doit faire la preuve de sa réclamation et signer une quittance subrogatoire en faveur de la Chambre des notaires du Québec au moment de recevoir son indemnité (art. 58).

Un comité du Fonds est constitué et est chargé d'étudier chacune des réclamations déposées au Fonds (art. 44).

Le comité décide à l'égard de toute réclamation au Fonds dont le montant n'excède pas la somme de 10 000 \$ (art. 53).

Le comité exécutif, sur recommandation du comité, décide à l'égard de toute réclamation au Fonds dont le montant excède la somme de 10 000 \$ (art. 54).

Pour de plus amples renseignements, je vous réfère audit *Règlement sur la comptabilité en fidéicommiss des notaires*.

EN QUOI CONSISTENT LES DEMANDES TRAITÉES PAR LE FONDS ?

L'ère de la simplicité est révolue. Tout comme l'évolution de la société, les demandes au Fonds se sont complexifiées. Il y a quelques années, un cas classique traité au Fonds ressemblait notamment à ce qui suit :

> Un notaire reçoit des sommes dans le cadre d'une transaction, et ces sommes sont déposées dans son compte en fidéicommiss. Puis, pour diverses raisons, personnelles ou non, le notaire utilise lesdites sommes confiées à d'autres fins que celles pour lesquelles elles lui ont été remises par ses clients. Le compte en fidéicommiss du notaire, notamment un compte-client, se retrouve donc au débit d'un montant plus ou moins important selon le cas, et le Fonds indemnise ainsi les clients. Somme toute, la démonstration de l'utilisation à d'autres fins de sommes confiées au notaire demeure assez facile à faire par les réclamants.

Ces dernières années, toute une panoplie de réclamations aussi différentes les unes des autres ont été traitées au Fonds. À titre d'exemple, je vous en soumetts une. Évidemment, les noms ne sont pas divulgués et ont été changés, tout comme certaines dates, puisque les décisions rendues au Fonds demeurent confidentielles. La description donnée des faits est simplifiée pour les fins de cet article.

Si vous me permettez d'ouvrir une parenthèse, le processus d'analyse des réclamations au Fonds est devenu sophistiqué en ce sens que le courant jurisprudentiel nous incite à mettre en pratique la notion d'équité procédurale. Pour ceux et celles qui sont moins familiers avec cette notion, il s'agit, pour le comité du Fonds, d'entendre les parties en cause et d'échanger entre elles tous documents pertinents présentés et analysés par le comité. L'analyse d'une réclamation déposée au Fonds maintenant peut facilement s'échelonner sur deux à quatre réunions, en moyenne. Je ferme cette parenthèse.

LES FAITS AU SOUTIEN DE CETTE RÉCLAMATION DÉPOSÉE AU FONDS

En 1996, monsieur R désire se porter acquéreur de l'immeuble sis au 1801, rue McGill, à Montréal. Le propriétaire, monsieur L accepte de vendre pour la somme de 262 000 \$. Monsieur R se servira d'un prête-nom, monsieur B, pour l'acte de prêt hypothécaire et l'acte de vente.

Monsieur L signe une offre d'achat en blanc, sur laquelle monsieur R inscrit un montant de 475 000 \$ à titre de prix de vente. Monsieur R explique que ce montant est inscrit pour des fins de financement. Monsieur B s'adresse ensuite à la caisse pour l'obtention du prêt hypothécaire par l'intermédiaire d'un agent hypothécaire, monsieur S.

Le 27 mai 1996, M^e Z transmet à monsieur S une lettre accompagnée d'un chèque de 100 000 \$ de monsieur B, à l'ordre de monsieur L (ce chèque ne sera jamais encaissé). Cette lettre de M^e Z indique à monsieur S que cet argent provient de la vente d'une propriété de monsieur B.

Consécutivement à l'approbation du prêt, la caisse transmet ses instructions à M^e Z par correspondance. La caisse réfère au mandat et attire l'attention du notaire sur les points suivants :

« A) *Nous aimerions nous assurer de la disponibilité ainsi que de la provenance de la mise de fonds ;*

B) *Le prix de vente doit être conforme à l'offre d'achat, soit (475 000 \$). De plus, une copie de l'acte de vente devra nous parvenir conformément à nos directives internes. »*

Le 28 juin 1996, M^e Z reçoit les actes suivants :

> acte de prêt avec garantie hypothécaire par la caisse à monsieur B au montant de 315 000 \$;
> acte de vente par monsieur L à monsieur B au montant de 475 000 \$.

En avril 1997, monsieur B est en défaut envers la caisse. Cette dernière exerce sa clause de transport de loyers et fait signifier un avis de 60 jours. Le 16 septembre 1997, la caisse dépose une action personnelle hypothécaire contre monsieur B.

Au mois de janvier 1998, la caisse demande des explications à M^e Z sur le détail des débours. M^e Z alléguant le secret professionnel, la

caisse écrit à la Chambre des notaires en janvier 1998, l'informant de ses démarches et l'avisant qu'elle lui demandera d'intervenir si M^e Z ne répond pas à sa demande. En avril 1998, elle met en demeure M^e Z de lui rembourser la perte qu'elle prévoit subir lorsque l'immeuble aura été vendu en justice.

Au mois de mai 1998, un jugement condamne monsieur B à payer 312 991,92 \$ à la caisse. Monsieur B fait cession de ses biens au mois de juin 1998, et le 4 août 1998, le syndic renonce à ses droits, titres et intérêts sur l'immeuble. Le 3 septembre 1998, la caisse offre à M^e Z de se porter acquéreur de l'immeuble tout en se réservant le droit de lui réclamer des dommages. M^e Z refuse l'offre et rappelle à la caisse son obligation de minimiser ses dommages.

Le 13 septembre 1998, la caisse dépose une action en dation en paiement. Elle est déclarée propriétaire de l'immeuble le 9 novembre 1998, rétroactivement au 3 juillet 1996.

Le 30 décembre 1998, la caisse vend l'immeuble à un tiers pour le prix de 225 000 \$. Elle réclame à M^e Z sa perte de 159 450,96 \$ (soit le montant du jugement contre monsieur B, plus intérêts, moins le produit de la vente de l'immeuble).

Une poursuite est intentée par la caisse contre M^e Z le 11 août 1999. Le 2 août 2001, un jugement est rendu en Cour supérieure. Le juge conclut que le notaire était au courant que le véritable prix payé était de 262 000 \$ et qu'il avait commis un manquement grave à ses devoirs et une faute intentionnelle. En ce qui concerne les dommages, le tribunal conclut qu'en choisissant la voie de la dation en paiement, la créance est éteinte et la caisse ne peut à nouveau réclamer paiement à un tiers, en l'occurrence le notaire. Le juge indique également que le lien de causalité est trop ténu pour être retenu, la caisse ayant été elle-même négligente dans le processus d'évaluation de l'immeuble.

Le juge confirme également qu'en raison de la faute intentionnelle, l'application de la police d'assurance-responsabilité professionnelle est exclue. Pour ces motifs, le tribunal rejette le recours en faux incident ainsi que l'action principale et la demande en garantie.

La caisse a interjeté appel de cette décision. Une décision a été rendue le 23 mars 2005 par la Cour d'appel. En ce qui concerne la dation en paiement, la Cour considère que le seul effet de la jurisprudence citée en référence, soit l'arrêt *Trust Général du Canada c. Tétrault*, est d'éteindre la dette du débiteur envers le créancier. Le recours contre le débiteur découle des garanties obtenues à l'occasion du prêt.

Dans ce cas-ci, la Cour considère qu'il s'agit d'un recours pour dommage et que ce dommage n'a rien à voir avec la validité ou l'exercice des garanties. Il découle du fait que la valeur du prêt est largement supérieure à la valeur intrinsèque de l'immeuble donné en garantie. L'omission par le notaire de dévoiler le prix de vente réel a causé la perte résiduelle de la caisse. La jurisprudence citée ne s'applique pas à la présente cause et n'a pas pour effet d'empêcher le recours en responsabilité.

La Cour d'appel considère qu'il y a un lien de causalité direct entre la faute du notaire et le dommage causé. Elle retient toutefois la faute contributive de la caisse et partage la responsabilité à cinquante pour cent (50 %) chacun. La décision concernant l'appel en garantie du Fonds d'assurance est maintenue.

En conséquence, la Cour accueille l'appel en partie et condamne M^e Z à payer à la caisse 79 725,48 \$ avec intérêts et l'indemnité additionnelle depuis le 27 février 1999 ainsi que les dépens.

PROTECTION DU PUBLIC

Le 8 juin 2005, le procureur de la caisse présente une réclamation au Fonds d'indemnisation au montant de 133 586,60 \$. Il indique que sa cliente n'a reçu aucune somme de M^e Z et que celui-ci s'est prévalu du dépôt volontaire au mois d'avril précédent.

Le procureur de M^e Z a expédié au Fonds ses commentaires concernant cette réclamation en date du mois de septembre 2005. Il indique que cette réclamation est irrecevable aux motifs qu'elle ne répond pas aux critères prévus au *Règlement sur la comptabilité en fidéicommiss des notaires* et qu'elle est tardive. Il mentionne que les sommes reçues par sa cliente ont été décaissées pour les fins prévues et au bénéfice des personnes visées. Il n'y a pas eu utilisation par le notaire Z de sommes à d'autres fins que celles pour lesquelles elles lui avaient été remises dans l'exercice de sa profession. C'est pour cette raison que la caisse a exercé son recours en dation en paiement contre l'emprunteur et un recours en dommages contre M^e Z. Il ajoute que l'utilisation à d'autres fins n'a jamais fait l'objet de quelque débat. Il conclut que la réclamation est tardive et que le délai ne peut être prorogé, la caisse ne pouvant démontrer que pour une cause ne dépendant pas de sa volonté, elle n'a pu déposer sa réclamation dans le délai requis.

Après analyse, les membres du comité du Fonds ont constaté que la réclamante demande à être indemnisée du montant du prêt déboursé, déduction faite du montant du prix de vente reçu. Les membres ont souligné que le prêt, soit la somme confiée au notaire, a été remboursé par le mécanisme de la dation en paiement. Cette dation en paiement a eu pour effet d'éteindre la dette. La réclamante a obtenu un jugement contre le notaire sur la base d'un recours en dommages. Elle réclame ensuite au Fonds d'indemnisation sur la base de ce jugement. Les membres ont conclu que le Fonds ne couvre pas les dommages, frais ou intérêts et que cette réclamation devrait être refusée.

Toutefois, les membres du comité ont offert la possibilité au procureur de la réclamante de faire des représentations, s'il le juge à propos.

Lors d'une autre séance du comité, les membres ont entendu le procureur de la réclamante, M^e A, lequel est accompagné du président du conseil d'administration et du directeur de la réclamante.

M^e A explique les faits et circonstances ayant conduit au dépôt de la réclamation. Il explique que la caisse, avait obtenu une évaluation pour l'immeuble qui rencontrait les critères de la caisse. Il indique que le notaire n'a pas fait son travail en ne répondant pas aux exigences de la caisse, se trouvant dans une lettre que celle-ci lui adressait en juin 1996. En effet, il s'est avéré que les fonds n'étaient pas disponibles; que le chèque de 100 000 \$ était un chèque bidon, puisqu'il n'a pas été déposé dans le compte en fidéicommiss du notaire et qu'une balance de vente a été insérée à l'acte de vente.

M^e B souligne que le notaire a fait un chèque de 46 000 \$ à l'ordre de l'acheteur, ce qui n'arrive pratiquement jamais dans ce genre de dossier. Le notaire aurait dû se poser des questions et alerter la caisse.

Le procureur poursuit en disant que le prix de vente apparaissant à l'acte notarié doit être conforme au véritable prix de vente, ce qui n'était pas le cas ici. Le vendeur était une personne honnête. C'est ce que les juges ont dit à son sujet. Il vendait 262 000 \$ et non 475 000 \$. Monsieur R, quant à lui, est un fraudeur. Il a d'ailleurs été condamné à six ans de prison à cet égard.

Monsieur L a consulté son comptable concernant le prix de vente. Ce dernier lui aurait dit que s'il vendait pour 475 000 \$, il serait imposé sur ce montant. Il ne voulait donc pas vendre pour cette somme. Le comptable l'a accompagné au bureau du notaire lors de la signature de l'acte.

Lors de cette rencontre, le notaire a lu l'acte. À la clause «prix», il était indiqué une somme de 475 000 \$. Le comptable est alors

intervenu et aurait dit que le prix était plutôt de 262 000 \$. Cette rencontre aurait duré deux heures et demie. Ils ont décidé de faire une contre-lettre quant au prix de vente. Ce qui fut préparé par le notaire sous forme d'affidavit.

Le procureur souligne que jamais le notaire n'a avisé la caisse de la fraude.

Un membre du comité indique que l'immeuble a été repris par la caisse par la voie de la dation en paiement. Celle-ci a vendu l'immeuble avec perte. Dans le jugement, il est question de dommages et non pas d'utilisation à des fins autres.

Le procureur de la caisse souligne que les dommages résultent de l'utilisation fautive du compte en fidéicommiss du notaire.

Un membre du comité demande s'il y a eu une poursuite contre l'évaluateur que la caisse a mandaté. Le procureur indique que non.

Après avoir étudié la réclamation et les documents au soutien de celle-ci et après avoir rencontré le procureur et les représentants de la réclamante, les membres du comité étaient d'avis que la somme remise au notaire correspond à la dette constatée dans l'acte de prêt hypothécaire. Cette dette s'est éteinte par le mécanisme de la dation en paiement que la réclamante a exercé.

Le jugement de la Cour d'appel a accordé à la réclamante des dommages eu égard à la faute du notaire, laquelle faute est partagée également avec la réclamante.

Les membres du comité ont établi que le Fonds d'indemnisation ne couvre pas les dommages, frais ou intérêts.

Les membres du comité étaient d'avis que cette réclamation devait être refusée en totalité pour la somme de 133 586,60 \$, plus intérêts, puisqu'elle ne remplit pas les critères de recevabilité énoncés au *Règlement sur la comptabilité en fidéicommiss des notaires*.

En conséquence, les membres du comité du Fonds ont recommandé au comité exécutif de refuser en totalité la réclamation de la caisse.

DÉCISION DU COMITÉ EXÉCUTIF

Dans un premier temps, le 2 avril 2006, le comité exécutif, sur recommandation du comité du Fonds, a refusé en totalité la réclamation de la caisse.

La caisse a attaqué cette décision par voie de requête en révision judiciaire.

Le comité exécutif a décidé de réexaminer la réclamation de la caisse et, en particulier, l'arrêt de la Cour d'appel rendu dans cette affaire de la *caisse c. M^e Z*.

Le comité exécutif a retenu, entre autres, le passage suivant de la Cour d'appel :

« Le recours hypothécaire ou en dation en paiement contre monsieur B découle des garanties valables obtenues par la caisse à l'occasion du prêt, alors que le dommage découle d'un prêt trop élevé en raison du fait fautif du notaire, qui ne s'est pas assuré que le prix de vente était conforme à l'offre d'achat, ce qui a induit la caisse en erreur, l'amenant ainsi à consentir un prêt supérieur à la valeur même de l'immeuble acquis. C'est l'omission de l'intimé de dévoiler à la caisse en temps opportun le prix de vente réel de l'immeuble qui a causé la perte résiduelle de la caisse.

[...]

Si la caisse avait été informée du véritable prix par le notaire en temps utile, on peut affirmer qu'elle n'aurait pas prêté autant d'argent à monsieur B. »

Le comité exécutif a mentionné que M^e Z n'aurait jamais dû déboursier le produit du prêt hypothécaire, puisque les conditions imposées par la caisse n'ont jamais été remplies et qu'ainsi, malgré que cette somme ait été remise au vendeur, monsieur L, ou à son acquit et que des garanties valables aient été obtenues par ladite caisse, le notaire a utilisé ledit produit à d'autres fins que celles pour lesquelles il lui avait été remis.

La Cour d'appel a infirmé le jugement de la Cour supérieure, la statuant que la dation en paiement n'avait pas eu pour effet d'effacer la créance de la caisse envers M^e Z et a accueilli, en partie, l'action.

La Cour d'appel en est arrivée également à la conclusion que la caisse avait contribué par sa faute au préjudice et le juge a écrit, entre autres, ce qui suit :

« Je suis d'avis que M^e Z a en partie raison et qu'il ne devrait pas supporter seul le poids total des dommages, puisque la caisse a posé des gestes permettant de conclure à une faute contributoire.

La caisse, il ne faut pas l'oublier, est un prêteur professionnel. Elle a eu la possibilité de découvrir, avant la date de la passation de l'acte de vente et de l'acte de prêt, que la valeur marchande de l'immeuble ne correspondait pas à la réalité et que la mise de fonds (provenance et disponibilité) pouvait être douteuse. Ce faisant, la caisse ne s'est pas servie de toute son expertise et n'a pas ainsi agi en prêteur prudent et diligent. À cette période, si la caisse avait procédé à certaines vérifications de base, elle aurait pu se rendre compte de quelque chose et agir en temps utile.

[...]

Je suggère, en conséquence, d'intervenir et de procéder à un partage de responsabilité, la caisse et M^e Z devant supporter chacun 50 % de la responsabilité. »

Le comité exécutif est arrivé aux mêmes conclusions que la Cour d'appel quant à la faute contributoire de la caisse.

Le comité exécutif, dans l'exercice de sa discrétion, était d'avis qu'il était opportun de rembourser au moins partiellement à la caisse, à même le Fonds d'indemnisation de la Chambre des notaires du Québec, la somme d'argent utilisée par M^e Z à d'autres fins que celles pour lesquelles elle lui avait été remise dans l'exercice de sa profession, mais à l'exclusion des dommages-intérêts et frais réclamés.

Le comité exécutif était d'avis qu'il devait tenir compte des sommes déjà récupérées par la caisse et, en conséquence, a décidé de :

- > refuser en partie la réclamation pour la somme de 91 077,71 \$;
- > accepter en partie la réclamation pour la somme de 42 508,89 \$.



CENTRE D'EXPERTISE EN DROIT IMMOBILIER

Capsules immobilières

DOSSIER « RELEVÉ DE COMPTE ET RADIATION » – DES RÉPONSES À VOS INTERROGATIONS (SUITE)

Question 9 : Pourquoi les créanciers exigent-ils parfois une traite au lieu d'un simple chèque émis par le compte en fidéicommiss du notaire ?

Nous apportons ici des précisions à la réponse (Question 7) du numéro précédent de *l'Entracte*. Les créanciers vont demander, parfois même exiger, une traite bancaire, et ce, à même le compte en fidéicommiss d'un notaire pour plusieurs raisons.

D'abord, rappelons la nature et la finalité d'un compte en fidéicommiss : il s'agit d'un compte dont les sommes sont détenues par un tiers, pour et au nom de bénéficiaires. Outre la non-propriété des sommes par le détenteur de ces dernières au compte, il n'y a pas de présomption que celles-ci sont des liquidités accessibles immédiatement, ce qui veut dire que lorsqu'un notaire émet un chèque de son compte en fidéicommiss à une personne, celle-ci devra présenter le chèque pour paiement en le déposant à son propre compte. Elle aura ainsi accès aux sommes une fois celles-ci compensées. Les délais de compensation applicables sont d'au moins dix jours.

Donc, si le notaire doit rembourser une marge de crédit et qu'il n'y a eu qu'un gel de la marge à la suite d'une entente intervenue entre l'institution financière et son client, que le gel est prévu pour une période déterminée qui prend fin normalement en même temps que la date d'expiration du relevé, alors une traite est requise puisqu'elle sera compensée dans un délai plus rapide que le chèque régulier émis d'un compte en fidéicommiss. La compensation plus rapide évitera que des sommes supplémentaires s'ajoutent à la demande de relevé de compte; elle permettra le dégel de la marge (le client aura de nouveau accès à sa marge) et assurera la signature de la radiation, puisque le créancier aura été payé pour les sommes convenues au relevé de compte. Dès qu'une traite est émise par une institution financière canadienne, la suffisance des fonds en est donc confirmée.

La traite est aussi pour le notaire un instrument qu'il peut utiliser lorsque le créancier à rembourser ne s'est pas engagé, dans son relevé de compte, à procéder à la radiation. La traite se compense plus rapidement et, une fois compensée, le notaire a la confirmation que le créancier a reçu paiement des sommes qu'il a demandées dans son relevé. Le créancier en vertu de l'article 1568

CcQ devra, à la demande du client-emprunteur, procéder à la radiation de la garantie.

Petit conseil pratique : lorsque vous rencontrez des clients lors de la vente et que vous êtes dans une situation similaire, pourquoi ne pas faire signer votre client sur votre correspondance de remboursement au créancier à l'effet qu'il requiert personnellement la radiation de la garantie dans un délai rapide, et ce, conformément à l'article 1568 CcQ. Si une retenue est effectuée, le mentionner et indiquer aussi que le client a besoin de ces liquidités dans un délai donné. Ce faisant, vous démontrez votre diligence à réduire le préjudice que pourrait subir le client-vendeur en requérant du créancier remboursé qu'il procède lui aussi avec diligence et célérité afin de ne pas nuire au client.

Question 10 : Quel est le montant de retenue de fonds à effectuer sans causer préjudice à nos clients réemprunteurs ou vendeurs ?

Rappelons que l'objectif principal de la retenue de fonds est d'assurer la sécurité des transactions immobilières pour tous les intervenants : vendeur, acheteur, ancien et nouveau créancier ainsi que le notaire. Le protocole indique que le notaire doit procéder au paiement des sommes indiquées sur le relevé transmis par le prêteur hypothécaire et, dans le cas où ce prêteur n'entend pas s'engager à accorder de libération, le notaire doit procéder à la retenue des fonds dont il a la disponibilité. Ces fonds correspondent au différentiel entre la somme versée au prêteur et le prix de vente, ce qui peut inclure la commission de l'agent d'immeuble, les taxes à verser, etc.

Lorsque le notaire choisit de ne pas effectuer de retenue de fonds, notamment lorsqu'il n'y a aucun engagement de la part du créancier à procéder à une radiation, il se met à risque comme l'a fait, en 1998, M^e Caroline Gauthier, mais il fait aussi assumer un risque à l'acheteur et au créancier de ce dernier, souvent sans qu'ils soient conscients du risque que le notaire a choisi de prendre pour eux, et surtout, sans en être informés. Le notaire doit être diligent et aviser ceux-ci du ou des risques qu'ils courent : ne pas avoir un titre clair, ne pas avoir une garantie du rang demandé, mais, de surcroît, être sujet à une reprise de la part du créancier du vendeur qui pourrait se dire impayé en totalité et exercer les recours prévus à sa garantie. Les sommes que le notaire utilise pour acquitter le créancier du vendeur et payer le vendeur, la commission du cour-

tier, les taxes, etc., proviennent des économies de l'acheteur et des liquidités que son créancier met à sa disposition pour un projet d'achat. Assurer la fluidité des transactions, certainement, mais à quel prix et aux frais de qui ?

Si aucune somme supplémentaire n'est disponible, soyez d'autant plus vigilant à informer le créancier et l'acheteur, s'il y a lieu. Qui paiera le différentiel d'intérêt s'il s'avère plus élevé que celui indiqué sur le relevé qui, par exemple, n'indiquait pas de date limite ni d'engagement à radiation ?

Autre exemple : une vente est faite pour une somme de 300 000 \$, les sommes dues au créancier sont de l'ordre de 60 000 \$ et la garantie publiée est de l'ordre de 100 000 \$ plus une hypothèque additionnelle de 20 %. Le notaire qui retiendrait une somme équivalente à la garantie et à l'hypothèque additionnelle serait vigilant, un créancier ne pouvant réclamer à titre de créancier garanti plus que ce que la garantie publiée en sa faveur lui accorde.

Comme mentionné, le notaire est en droit de retenir la totalité du différentiel entre la somme versée au prêteur et le prix de vente. Cependant, le notaire doit faire une analyse à la fois du risque et du préjudice que subiront les parties à l'acte pour établir la retenue appropriée dans chacun des dossiers qu'il traite.

Question 11 : S'il n'y a pas de date limite, quelle en est la conséquence ?

Un relevé de compte est une photo à une date déterminée. Il est important de savoir combien de temps le créancier reconnaîtra cette photo. Si le créancier ne précise pas cette date, il pourrait accepter en paiement partiel les sommes transmises par le notaire et encaissées, ne pas signer de radiation en conséquence et conserver tous ses recours contre l'immeuble pris en garantie, en plus de ceux qu'il conserve personnellement contre le client-vendeur ou réemprunteur. La pénalité indiquée au relevé varie actuellement en fonction des taux d'intérêt. Elle a tendance à augmenter étant évaluée sur le différentiel entre l'intérêt payable aux termes de la convention de prêt et la perte d'intérêt que subit le créancier par le paiement anticipé que fait le client. Le créancier pourrait aussi refuser tout simplement le paiement transmis sur la base qu'il ne correspond pas aux sommes dues en date du remboursement, aucune radiation ne pouvant alors être obtenue dudit créancier, suivant l'article 1568 CcQ.



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

Question 12 : Pourquoi une mainlevée et non une quittance lorsque les sommes dues en vertu d'une marge de crédit sont totalement acquittées et la marge, fermée ?

Notamment parce que d'autres sommes pourraient être dues par le débiteur au créancier, suivant d'autres conventions de prêts, et que le créancier convient de libérer l'immeuble offert en garantie et de conserver ses autres recours. Parce que le débiteur (client-vendeur) et le créancier ont convenu de crédits et ont assorti ces crédits de garanties et que le débiteur peut choisir d'acquitter les crédits qu'il doit, tout en respectant les conventions qui les ont créées. Il a aussi le droit d'obtenir un reçu de paiement en tout temps (art. 1568 CcQ).

Le notaire doit informer le débiteur des types de radiations possibles, des avantages et des inconvénients de chacun afin de permettre au débiteur de faire un choix éclairé en fonction de sa situation et des crédits qu'il choisira ou non de maintenir, et ce, en accord avec son créancier. Le notaire a un devoir de conseil et d'impartialité envers toutes les parties à la transaction, y compris le débiteur (vendeur).

Nous soulignons ici quelques avantages de la radiation sous forme de mainlevée :

- > assure un titre clair au nouvel acquéreur ;
- > assure le rang du nouveau créancier ;
- > permet de transmettre rapidement le rapport final de titre et de clore le dossier, assurant ainsi la fluidité des transactions ;
- > conserve les droits et recours personnels de l'ancien créancier ;
- > conserve le droit du débiteur à une quittance (un reçu paiement). ●

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

Capsules immobilières

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

COMMUNICATIONS DES INTERVENANTS

a) Ville de Montréal

La Ville de Montréal est heureuse d'annoncer la mise en ligne sur son site Internet d'un nouveau module d'information portant sur les taxes d'amélioration locale. Cette initiative de la Ville s'inscrit dans le processus de bonification continue de ses services en ligne et a pour objectif spécifique de rendre plus facile, à toute personne intéressée, l'accès à l'information sur une taxe souvent méconnue.

Ce module sur les taxes d'amélioration locale comporte deux éléments :

1. Une explication sur la taxe d'amélioration locale :
Qu'est-ce qu'une amélioration locale ?
Pourquoi une taxe et à qui est-elle facturée ?
Comment est-elle calculée ?
Quelles sont les modalités de paiement ?
2. Un tableau avec un menu déroulant qui permet de sélectionner un arrondissement pour faire apparaître la liste des travaux d'infrastructures résidentielles en cours ou prévus dans le territoire de cet arrondissement.

D'accès facile, cet outil permet de savoir rapidement si un immeuble donné tombe sous le coup d'une taxe d'amélioration locale et, donc, d'en informer les éventuels acheteurs.

Les notaires peuvent prendre connaissance de ce nouvel outil en accédant au lien suivant : http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=43,72489&_dad=portal&_schema=PORTAL ou en visitant le site de la Ville à l'adresse suivante : ville.montreal.qc.ca, dans la section « Vos taxes 2009 ».

b) Banque Royale du Canada

La Banque invite les notaires à indiquer dans leur demande de relevé de compte en page 2 du modèle de la Chambre (disponible sur l'Inforoute notariale, rubrique « Immobilier », sous « Relevé de compte et radiation », « Modèles ») la date de remboursement prévue. Cette date permet à la Banque d'établir la priorité dans les demandes de relevé de compte, d'où l'importance pour le notaire de l'indiquer. La Banque, conformément au processus établi (voir pages 2 et 4 du « Tableau des processus » sur l'Inforoute notariale, rubrique « Immobilier », sous « Relevé de compte et radiation »), requiert que les notaires effectuent leur demande de relevé de compte dans un délai de 72 heures précédant la date de clôture de la transaction. La Banque, quant à elle, s'engage à répondre dans les deux jours ouvrables de la réception de ladite demande par le Centre de services bancaires personnels.

c) Banque Toronto Dominion

Un petit rappel : suivant le processus convenu en matière de radiation et diffusé par la Chambre à l'ensemble des notaires par l'entremise de l'Inforoute notariale (rubrique « Immobilier », sous « Relevé de compte et radiation », « Tableau des processus bancaires » – en page 4), si un notaire doit procéder à la radiation d'une hypothèque conventionnelle, une quittance est requise alors que, dans le cas de radiation visant des **lignes de crédits sur valeur domiciliaire, une mainlevée est requise.**

d) Banque Scotia

Dans le cadre du processus d'obtention d'une radiation, les services de gestion des prêts hypothécaires de la Banque demandaient la date de naissance de l'emprunteur et ce, afin de valider l'identité d'un emprunteur dans des situations isolées,



notamment lorsque le prêt n'apparaissait plus à son système et que le notaire ne pouvait fournir de preuve de paiement ou de date de paiement. **Dorénavant, la date de naissance de l'emprunteur ne sera plus demandée ni requise.**

La Banque a fait l'acquisition du portefeuille de prêts de Maple Trust. Ces prêts demeurent dans les livres de cette dernière, mais sont dorénavant administrés par la Banque. Le notaire doit s'adresser à la succursale (de la Banque), considérée comme le domicile du prêt pour l'obtention du relevé de compte. Les clients de Maple Trust ont été informés des coordonnées de la succursale de la Banque qui les servira. Les anciens numéros de prêt ont été conservés, mais il faut ajouter un zéro devant l'ancien numéro de prêt de Maple Trust pour retracer le dossier à la Banque Scotia. La personne-ressource à ce sujet est Johanne Piette, notaire, directrice des hypothèques, Centre de courtage hypothécaire de la Banque, au numéro 647-258-2146. ●

Centre d'expertise en droit immobilier (CEDI)

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

DES INTERVENTIONS AUPRÈS :

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

DES RÉFÉRENCES À :

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

EXEMPLES DE CAS PRATIQUES :

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

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



CONTACTEZ-NOUS :

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

CEDI

INFORMATION JURIDIQUE

Ajout de nouveaux modèles au répertoire de droit/nouvelle série

Mise à jour n° 38

La mise à jour de ce mois-ci contient quelques nouveautés dans la section des **Procédures non contentieuses devant tribunal**.

Ajout des modèles suivants :

- > *Documents 3.12 et 3.13* : Requête pour constituer un conseil de tutelle d'une seule personne (art. 225, al. 2 CcQ);
- > *Document 9.6 (anc. 4.2)* : Inventaire du patrimoine d'un majeur protégé.

Les modèles suivants ont été bonifiés :

- > *Document 4* : Mandat donné en prévision de l'incapacité;
- > *Document 7* : Requête introductive d'instance en acquisition judiciaire du droit de propriété par prescription décennale.

La table des matières de toute la section des **Procédures non contentieuses** a été divisée et vous aurez, dès maintenant, deux tables des matières distinctes qui se retrouveront respectivement en avant de chacune de ces sections, soit : **PNC devant tribunal** et **PNC devant notaire**. ●

Répertoire de droit/nouvelle série – modèles d'actes

Mise à jour n° 38 – juillet 2009 (version française)

Diffusée sur l'Inforoute notariale

Cette mise à jour porte sur les modèles d'actes suivants :	4.2	Affidavit du requérant
PNC devant tribunal	4.3	Affidavit d'un témoin au mandat
Table des matières générale	4.4	Avis de présentation
3. Table des matières de la section	4.5	Inventaire des pièces
3.12 Table des matières	7.	Table des matières
3.12.1 Requête pour constituer un conseil de tutelle d'une seule personne à la demande des père et mère	7.1	Requête introductive d'instance en acquisition judiciaire du droit de propriété par prescription décennale
3.12.2 Requête pour constituer un conseil de tutelle d'une seule personne à la demande du père ou de la mère	7.2	Avis aux défendeurs et aux mis en cause
3.12.3 Affidavit du requérant	7.3	Déclaration assermentée du demandeur
3.12.4 Acceptation de charge de la personne désignée à titre de conseil de tutelle	7.4	Déclaration assermentée d'un voisin
3.12.5 Avis de présentation	7.5	Projet de jugement
3.12.6 Inventaire des pièces (requête présentée par les père et mère)	8.	Table des matières
3.12.7 Projet de jugement	8.1	Requête introductive d'instance en radiation d'une inscription sur le registre foncier
3.13 Requête pour constituer un conseil de tutelle d'une seule personne (le cas échéant) et pour dispenser la tenue d'une assemblée de parents, d'alliés ou d'amis	8.2	Avis au défendeur
3.13.1 Affidavit du requérant	9.	Table des matières
3.13.2 Avis de présentation	9.6	Inventaire du patrimoine d'un majeur protégé
3.13.3 Inventaire des pièces		
4. Table des matières		
4.1 Requête en homologation du mandat donné par une personne majeure en prévision de son incapacité		
		PNC devant notaire
		Table des matières
		Succession
	2.3	Avis de désignation d'un liquidateur
	2.4	Avis de remplacement d'un liquidateur



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

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

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

Avantages de Para-Maître Web et Intranet :

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

Facturation par utilisateur toujours disponible

Supporté par : 

514 657-2034 1 866 301-2476 WWW.PARAMAITRE.COM

BON DE COMMANDE

Répertoire de droit/Nouvelle série

- Mise à jour de modèles d'actes n° 38 (version française)
Nombre total de pages : 61 Prix : 25,62 \$

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

Nom : _____

Code de notaire : _____

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

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

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



www.chairedunotariat.qc.ca

Chaire du notariat
Université de Montréal

INFORMATION JURIDIQUE

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

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

Par courriel : en nous écrivant un courriel à l'adresse centre.doc@cdnq.org

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

Par télécopieur : 514-879-1697

À partir de l'Inforoute notariale sécurisée : sur l'Inforoute notariale sécurisée, choisissez l'onglet « Information juridique », puis « Centre de Documentation (Bibliographie) ». Dans cette page, vous verrez une icône « Complétez une demande de recherche en ligne ». Cliquez sur ce lien et vous pourrez faire votre demande en ligne !

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

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

VALIDITÉ D'UNE SERVITUDE DONT L'ASSIETTE EST IMPRÉCISE

Quelle est la validité d'une servitude créée dans un acte authentique, mais dont l'assiette est imprécise ?

Référence : G-736 (dossier à jour au 12 janvier 2009)

Coût : 10,44 \$

CONTRAT DE MARIAGE FAIT EN 1950 COMPORTANT UNE INSTITUTION CONTRACTUELLE FAIT PAR DES MINEURS

Quelle est la validité d'un contrat de mariage fait en 1950 et comportant une institution contractuelle fait par des mineurs ?

Référence : G-746 (dossier à jour au 3 avril 2009)

Coût : 23,14 \$

PENSION ALIMENTAIRE ENTRE ÉPOUX

Dossier de recherche concernant les lignes directrices facultatives en matière de pension alimentaire entre époux.

Référence : G-136.5 (dossier à jour au 9 mars 2009)

Coût : 11,29 \$ ●

Droit civil en ligne – Doctrines et jurisprudence

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

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

COMMENTAIRES D'INTÉRÊT PUBLIÉS DANS LE BULLETIN REPÈRES

14 mai et 4 juin 2009

ASSUMATION D'HYPOTHÈQUE SOUS L'ARTICLE 2701 CcQ ET LE DÉFAUT DE PUBLICITÉ

BRAULT-LALANNE, Edith. – Commentaire sur la décision Club médico-sportif inc. c. Banque de développement du Canada – L'assumption d'hypothèque sous l'article 2701 CcQ et le défaut de publicité. (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, mai 2009, EYB2009REP819)

Extrait : « L'auteure commente cette décision de la Cour d'appel portant sur une action en reconnaissance d'une

créance hypothécaire mobilière, en délaissement forcé et en vente sous contrôle de justice. »

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

BRISSON, Martin. – Chronique – L'évaluation environnementale de sites : en connaître les trois phases pour éviter d'être...déphasé (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, juin 2009, EYB2009REP826).

Extrait : « L'auteur explique les enjeux à la base de l'évaluation environnementale. Il souligne différentes situations dans lesquelles une telle évaluation pourrait être requise et explique en détail chacune des trois phases qui la composent. » ●

COURS ACCRÉDITÉS PAR LA CHAMBRE DES NOTAIRES

Formateur :

Me Gérard Guay, notaire

Conférencier et rédacteur pour la Chambre des notaires

Chargé de cours à l'Université de Montréal

ENFIN DE RETOUR!

LA MEILLEURE

FORMATION PRATIQUE

SUR LES SUCCESSIONS.

Successions: Aspects pratiques

Prochaines formations :

Montréal / 2 septembre

Carleton-sur-Mer / 11 septembre

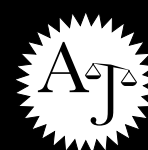
Montréal / 7 octobre

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

Une attestation de 6 heures de formation vous sera remise.

DE NOMBREUX NOTAIRES ONT
DÉJÀ SUIVI CES FORMATIONS
AVEC SATISFACTION!

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



**ACADÉMIE
JURISPRATIQUE**

INFORMATION JURIDIQUE

Les nouveautés du Centre de documentation

CONTRAT CONJUGAL

Roy, Alain. – Contrat conjugal : pour l'amour ou pour la guerre? Étude empirique des représentations professionnelles du contrat conjugal chez les juristes et les psychothérapeutes/Alain Roy, Violaine Lemay– Montréal :Thémis,2009.– x, 130 p.

Sommaire :

Les auteurs traitent de la théorie du contrat conjugal et de sa pratique professionnelle aux yeux des juristes et des non-juristes. Parmi eux se retrouvent la communauté scientifique de la psychologie et la population professionnelle des psychothérapeutes conjugaux et familiaux, pour qui le contrat compte non seulement au rang des outils d'intervention clinique, mais aussi parmi les concepts

centraux de la théorisation du couple. Cet ouvrage explique en quoi la comparaison de ces visions peut s'avérer utile à la rénovation théorique du concept juridique de contrat conjugal.

S'adresser à :

Éditions Thémis – Faculté de droit
Université de Montréal
C.P. 6128, succ. Centre-ville
Montréal (Québec) H3C 3J7
Téléphone : 514-343-6627
Télécopieur : 514-343-6779
Site Web : www.themis.umontreal

Prix : 35 \$

COPROPRIÉTÉ DIVISE

Gagnon, Christine. – Questions d'actualité en copropriété : actes du colloque franco-québécois à l'occasion des quarante ans de la copropriété au Québec/sous la dir. de Christine Gagnon et Yves Papineau – Montréal :Wilson & Lafleur,2009. – 382 p. – Textes présentés lors d'un colloque tenu à Montréal les 7 et 8 mai 2009.

Sommaire :

Ce volume relate les propos tenus par les conférenciers invités dans le cadre du Colloque sur les 40 ans de la copropriété du Québec. Ces conférenciers experts du domaine partagent leurs expériences diverses et abordent la pratique du droit de la copropriété sous plusieurs angles. En droit québécois, l'histoire de la copropriété divise est relativement récente et permet peu de recul. Ainsi, cet ouvrage traite des expériences de la France et, même si les règles juridiques diffèrent, le praticien ingénieux saura s'en inspirer pour pallier les lacunes du droit québécois.

S'adresser à :

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

Prix : 39,95 \$

PENSION ALIMENTAIRE

Verdon, Jocelyn. – Barème québécois annoté : aspects civils et fiscaux./Jocelyn Verdon, Jean-Marie Fortin et Mireille Pélissier-Simard. – 3^e éd., Brossard : Publications CCH, 2009. xvii, 693 p. – (Collection du Juriste).

Sommaire :

Cet ouvrage présente les barèmes de calculs des pensions alimentaires pour enfants ainsi que les notions économiques et fiscales du droit de la famille. L'ouvrage présente également une étude jurisprudentielle s'arrêtant aux jugements rapportés au 30 septembre 2008 et les calculs fiscaux utilisés sont ceux de l'année 2008.

S'adresser à :

Publications CCH Ltée
7005, boul. Taschereau, bureau 190
Brossard (Québec) J4Z 1A7
Site Web : www.cch.ca

Prix : 189,26 \$

SUCCESSIONS ET FIDUCIES

Barreau du Québec. – Service de la formation continue. – Développements récents en successions et fiducies (2009). – Cowansville : Éd.Yvon Blais,2009.–x,180 p.–(Développements récents ; 305).

Sommaire :

Cet ouvrage rassemble les textes des conférences prononcées lors du colloque tenu le 1^{er} mai 2009 par le Barreau du Québec. Les six textes traitent de plusieurs sujets liés au droit des successions et des fiducies. En voici un aperçu :

Table des matières :

- > Les délais à respecter en matière d'administration et de liquidation successorale/ Marie-Claude Armstrong, Julie Brisson, Pascale Blanchet et Léa Barot-Brown, p. 1
- > Minimizing Taxes and Resisting Creditors: Alter ego, Joint Spousal and Other Trusts/ Fred Purkey et Slava Sinigerska, p. 33
- > La fin de la fiducie et questions fiscales/ François Morin et Rosie Dikeakos, p. 57
- > Règles de preuve et confidentialité en matière d'administration du bien d'autrui/ André J. Barette, p. 79
- > Family Matters: Ethical Issues and Avoidance of Disputes in Estate and Incapacity Planning/Ann M. Soden, p. 99
- > Revue de la jurisprudence de l'année 2008 en matière de successions et de fiducies/ Louise Tremblay, p. 121

S'adresser à :

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

Prix : 39,95 \$ ●



SYLVAIN GUITARD NOTAIRE

Services professionnels de consultation pour les notaires :

- planification fiscale et successorale
- réorganisation corporative
- gels successoraux
- fiscalité
- taxe de vente
- fiducie testamentaire et entres vifs
- droit international privé

514.954.3118
sguitard@blgcanada.com



BORDEN
LADNER
GERVAIS

D'abord le service.

Calgary | Montréal | Ottawa
Toronto | Vancouver | Région de Waterloo
Borden Ladner Gervais S.R.L., S.E.N.C.R.L. | Avocats |
Agents de brevets et de marques de commerce
blgcanada.com



Bébé est arrivé!

Demandez votre Trousse
NOUVEAUX PARENTS



À VOTRE ÉCOUTE

LE GROUPE
RENAUD
ASSOCIÉS INC.

1 888 687 9197

INFORMATION JURIDIQUE

Flash documentaire

préparé par l'équipe du Centre de documentation

COLLECTION NUMÉRIQUE DE LA GAZETTE OFFICIELLE DU QUÉBEC DE 1869 À 1995

Voici une nouveauté qui est offerte sur le portail de Bibliothèque et Archives nationales du Québec, concernant la collection numérique de la *Gazette officielle du Québec*. Cette collection donne accès

à l'ensemble des lois, règlements, décrets, arrêtés et avis publiés dans la *Gazette officielle du Québec* de 1869 à 1995 en format PDF, et ce, gratuitement. Pour y accéder, tapez l'adresse Internet www.banq.qc.ca et cliquez sur « Ressources en ligne » (dans le bandeau en haut de la page). Par la suite, allez jusqu'à « Autres

nouvelles » (dans le bas de la page, à droite) et cliquez sur « Nouvelle collection numérique : la *Gazette officielle du Québec* ». À ajouter à vos signets. Bonne recherche! ●



AVIS

Cession gratuite d'immeubles par le ministère des Transports

par Jean Fortier, arpenteur-géomètre

Lors de la consultation des données descriptives d'un lot du cadastre du Québec sur Infolot, l'onglet « Attributs relatifs au titre » indique parfois la référence à la référence L.R.Q., c. M-28, a. 11.5.1, comme mode d'acquisition complémentaire. Cette référence indique que ce lot a été acquis en partie du ministère des Transports du Québec. Cet article de la *Loi sur le ministère des Transports*, adoptée et sanctionnée en juin 1997, permet au MTQ de céder gratuitement un immeuble qui n'est plus requis et dont la valeur est inférieure à 5 000 \$ au profit du propriétaire d'un immeuble contigu.

Conscient des difficultés que génèrent, pour les chercheurs de titres, ces transferts de propriété en vertu de la loi, le ministère des Transports désire informer les notaires des modalités d'application de cet article, dont voici d'abord le texte :

11.5.1. Malgré l'article 11.5, le ministre peut, lors d'une opération de rénovation cadastrale, céder, à titre gratuit, en tout ou en partie, un immeuble d'une valeur de moins de 5 000 \$ au propriétaire d'un terrain contigu à cet immeuble.

Le ministre, s'il obtient le consentement écrit de ce propriétaire, autorise l'arpenteur-géomètre qui procède à la préparation du plan cadastral de rénovation à l'inscrire comme propriétaire.

L'établissement de la fiche immobilière au registre foncier par l'officier de la publicité des droits opère le transfert de propriété.

La Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (chapitre D-15.1) et les articles 28 et 29 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (chapitre P-41.1) ne s'appliquent pas à la cession gratuite d'un immeuble consentie par le ministre, conformément au présent article.

1997, c. 46, a. 2; 1996, c. 26, a. 85.

Le ministère des Transports n'y est pas obligé, mais s'il désire profiter de cet article, la direction territoriale du ministère devra dresser une liste de ses immeubles excédentaires de moins de 5 000 \$ et vérifier, pour chacun d'eux, qu'il n'est pas utilisé présentement, même pour une autre fin que routière, et qu'il ne sera pas requis pour ses projets, en tout ou en partie, dans un avenir prévisible.

Il suffira ensuite au propriétaire adjacent intéressé par cet immeuble de signer le formulaire « Entente-consentement » que lui proposera le ministère.

Même si, à première vue, il semble intéressant pour un propriétaire d'accepter l'offre du ministère, certains la refusent, par exemple pour éviter une augmentation de taxes municipales ou le surcroît d'entretien que nécessiterait cet immeuble. Dans ces circonstances, le propriétaire est invité à signer le formulaire « Entente-refus ».

Lorsqu'il aura obtenu les accords nécessaires, l'arpenteur-géomètre du ministère transmettra au rénovateur (arpenteur-géomètre mandataire du ministère des Ressources naturelles pour la préparation du plan de cadastre rénové) le plan décrivant cet immeuble excédentaire et montrant la limite de l'emprise du chemin adjacent, le cas échéant, ainsi qu'une copie du formulaire « Entente-consentement ». Le rénovateur devra alors vérifier que le signataire de l'entente est bien propriétaire du lot adjacent et pourra intégrer l'immeuble excédentaire à son lot.

Le transfert de propriété se fera lors de l'établissement de la fiche immobilière au registre foncier, soit, à toutes fins utiles, au moment de la mise en vigueur du cadastre rénové. Il est à noter qu'aucun titre ne sera émis par la suite pour témoigner de cette cession effectuée en vertu de la loi. Il ne serait même pas permis à l'officier de la publicité des droits de publier un avis faisant foi de cette cession. ●

FORMATION

À l'agenda – Formation continue 2009

TITRE DU COURS	JUILLET/AOÛT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DÉCEMBRE
La liquidation d'une communauté de meubles et acquêts : un exercice inutile ou indispensable?			19 Rimouski	9 Jonquière 30 Laval	
Société d'acquêts					14 Québec

Programme : le descriptif de ces formations se trouve sur l'Inforoute notariale.

Pour vous inscrire : veuillez nous retourner le formulaire d'inscription que vous trouverez sur l'Inforoute notariale/Cours de formation continue ou écrivez-nous à l'adresse formation@cdnq.org pour obtenir une copie du formulaire. ●

Juris.doc intermédiaire, une formation reconnue par la CNQ

SOQUIJ est heureuse de vous informer que la Chambre des notaires du Québec reconnaît la formation Juris.doc intermédiaire de SOQUIJ, d'une durée de six heures, comme une activité de formation continue pour tous les notaires membres de la Chambre des notaires du Québec.

Depuis plus de 20 ans, les formateurs d'expérience de SOQUIJ initient leur clientèle à l'utilisation de leurs produits électroniques. Ils vous permettent également d'accélérer votre apprentissage au moyen de techniques de formation de pointe.

Les séances de formation sont données aux bureaux de SOQUIJ de Montréal ainsi qu'à Québec, Sherbrooke et Gatineau. Elles peuvent également être données à vos bureaux lorsque le nombre de participants le justifie.

Pour en savoir davantage, communiquez avec le Service d'aide aux utilisateurs de SOQUIJ par téléphone au 514-842-AIDE ou, sans frais, au 1-800-356-AIDE, ou encore par courriel à aide@soquij.qc.ca. ●

FORMATION PERSONNALISÉE ET ACCOMPAGNEMENT EN DROIT DES COMPAGNIES

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

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

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

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

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

Une formation ...

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

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

Courriel : michel_perreault@videotron.ca

Téléphone : 1-450-916-5644

SECRÉTARIAT JURIDIQUE À DISTANCE

Vous cherchez une secrétaire juridique?

Nous avons la solution:

- Formation maintenant **accessible partout au Québec**
- Possibilité d'étudier à la maison et de **déterminer son horaire**
- **Soutien personnalisé** d'un tuteur pendant la formation
- Obtention d'une **attestation de spécialisation professionnelle** en Secrétariat juridique du Ministère de l'Éducation

Nous sommes toujours à la recherche de professionnels pouvant accueillir nos élèves en stage ou leur offrir un emploi.

Pour plus d'informations, visitez notre site Web ou contactez-nous!



M^e Annik Charest, notaire
Secrétariat juridique à distance
418 652.2159
www.cfpmr.com
infodistance@cfpmr.com



3000, boul. Hochelaga, Québec (Québec) G1V 3Y4

Commission scolaire
des Découvreurs

FORMATION

Programme d'aide à la spécialisation (PAS)

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

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

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

PROGRAMMES D'ÉTUDES ADMISSIBLES

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

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

** Sauf option notariat.

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

1-819-376-7037 TÉLÉPHONE 1-819-376-6032 TÉLÉCOPIE 1-866-376-7037 SANS FRAIS 165, RUE BONAVENTURE, C.P. 1447 TROIS-RIVIÈRES (QC) G9A 5L2 CANADA		<p style="text-align: center;"><i>Recherche d'héritiers</i></p> <p style="text-align: center;">AMÉRIQUE DU NORD & EUROPE</p> <p style="text-align: center;"><i>Plus de 10 années d'expérience!</i></p> <p style="text-align: center;">info@etude-savary.com www.etude-savary.com</p>	<p style="text-align: center;">ÉTUDE GÉNÉALOGIQUE</p>  <p style="text-align: center;">SAVARY</p> <p style="text-align: center;"><i>Partenaire privilégié des professionnels du droit successoral</i></p>
--	---	--	---

AVIS DE DÉMISSION

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

NOM	DATE DE PRISE D'EFFET
→ Claude Gagnon (Lieu d'exercice : Mont-Joli)	5 juin 2009
→ Louis Jeannotte (Lieu d'exercice : Saint-Donat)	3 juin 2009
→ Magalie Montjoux (Lieu d'exercice : Ste-Julie)	3 juin 2009
→ Gilles Savard (Lieu d'exercice : Québec)	3 juin 2009

Annie Auger, notaire, secrétaire adjointe

Secrétariat J.E.T. enr. (819)446-0288

La voie de l'avenir:

- Secrétariat juridique À DISTANCE;
- SÉCURITÉ des informations;
- Usage régulier ou ponctuel;
- Bien plus encore, www.secretariatjet.com

Un essai vous convaincra !
secretariatjet@live.ca

NOTARIUS

Rabais sur achat de cartouches d'encre pour imprimante laser de marque Lexmark!

par Service-conseil technologique de Notarius

Kerr Norton offre un vaste choix de fournitures informatiques, en particulier de l'encre en poudre (*toner*) pour imprimante laser et des cartouches à jet d'encre originales, compatibles et recyclées. Le Service-conseil technologique de Notarius a négocié des prix spéciaux avec ce fournisseur sur l'achat de cartouches d'encre pour les imprimantes laser du manufacturier Lexmark.

PROFITEZ DÈS MAINTENANT DES RABAIS

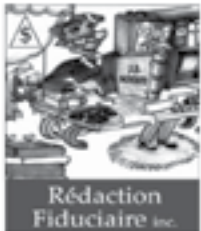
Communiquez avec Sylvie Themens, représentante Kerr Norton, et accédez à un magasin virtuel personnalisé selon le type d'appareil dont vous disposez. Vous aurez la possibilité de faire vos achats en ligne ou par téléphone.

Sylvie Themens

514-461-0891
1-800-463-7939
sthemens@kernorton.com

**RÉDACTION FIDUCIAIRE****AUTOMNE 2009**

Les séances de formation se dérouleront aux dates et dans les villes suivantes :

**FORMATION SUR LA RÉDACTION DE TESTAMENTS FIDUCIAIRES**

Cours accrédité par la Chambre des notaires (6.5 heures)

Modèles, clauses et exemples des produits-vedettes.

Animateur : Me Jean-Pierre Bonin, notaire, M. Fisc.

Durée : La formation durera toute la journée.
Un repas ainsi que des pauses-café seront servis aux participants. Places limitées.

Reprises - Testaments fiduciaires :

19 Novembre 2009
Boucherville · Hôtel Mortagne

26 Novembre 2009
Québec · Hôtel Classique

**FORMATION SUR LA RÉDACTION DE FIDUCIES ENTRE VIFS DISCRÉTIONNAIRES AVEC PLUSIEURS BÉNÉFICIAIRES**

Cours accrédité par la Chambre des notaires (6.5 heures)
En cours d'accréditation par le Barreau du Québec

Modèles, clauses et exemples des produits-vedettes.

Animateur : Me Jean-Pierre Bonin, notaire, M. Fisc.

Durée : La formation durera toute la journée.
Un repas ainsi que des pauses-café seront servis aux participants. Places limitées.

Reprises - Fiducies entre vifs :

20 Novembre 2009
Boucherville · Hôtel Mortagne

27 Novembre 2009
Québec · Hôtel Classique

**FORMATION PRATIQUE SUR LES CONVENTIONS ENTRE ACTIONNAIRES**

Cours accrédité par la Chambre des notaires (7 heures)
En cours d'accréditation par le Barreau du Québec

Structure de base, les accessoires, les options, l'aspect marketing, les modèles (fournis), les aspects fiscaux importants, la convention d'achat-vente VERSUS la convention unanime entre actionnaires.

Animateur : Me Jean-Pierre Bonin, notaire, M. Fisc.

Durée : La formation durera toute la journée.
Un repas ainsi que des pauses-café seront servis aux participants. Places limitées.

Reprises - Conventions entre actionnaires :

3 Décembre 2009
Boucherville · Hôtel Mortagne

10 Décembre 2009
Québec · Hôtel Classique

**FORMATION PRATIQUE SUR LES TRANSACTIONS CORPORATIVES COURANTES**

Cours accrédité par la Chambre des notaires (6.5 heures)
En cours d'accréditation par le Barreau du Québec

Pourquoi, Quand et Comment effectuer un gel successoral au moyen d'une compagnie privée.

Animateur : Me Jean-Pierre Bonin, notaire, M. Fisc.

Durée : La formation durera toute la journée.
Un repas ainsi que des pauses-café seront servis aux participants. Places limitées.

Reprises - Transactions corporatives courantes :

4 Décembre 2009
Boucherville · Hôtel Mortagne

11 Décembre 2009
Québec · Hôtel Classique

PETITES ANNONCES

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

À LA RECHERCHE D'UN EMPLOI ?

Vous êtes notaire ou collaboratrice et êtes à la recherche d'un nouveau défi? Saviez-vous que l'Inforoute notariale répertorie en ligne les offres d'emploi? Vous les trouverez sous la rubrique portant le même nom. Par ailleurs, si vous êtes employeur et que vous désirez embaucher un notaire ou une collaboratrice, un formulaire à remplir est disponible au même endroit! Pour plus de renseignements, contactez Marie-Hélène Nadeau à mh.nadeau@cdnq.org.

NOTAIRE RECHERCHÉ

Étude bien établie dans l'Outaouais recherche notaire, avec ou sans expérience, désireux relever un défi de croissance. L'anglais est un atout. Le désir de se spécialiser dans un domaine non traditionnel est un avantage certain. Communiquer avec Stéphane Riel au 819-561-2224, poste 18, ou par courriel à striel@desnoyerslaroche.com.

OFFRE D'EMPLOI

Étude bien établie dans l'Outaouais recherche un technicien juridique désireux travailler dans le domaine du droit de la personne (procédures non contentieuses, droit matrimonial, testament fiduciaire). Connaissance de l'anglais parlé et écrit exigée. Expérience minimum de deux ans. Communiquer avec Stéphane Riel au 819-561-2224, poste 18 ou par courriel à striel@desnoyerslaroche.com.

OFFRE DE SERVICE

Technicienne juridique avec plusieurs années d'expérience en tant qu'adjointe principale de notaires et étudiante en droit recherche un emploi à Sherbrooke. À temps plein pendant la saison estivale et à temps partiel pendant les sessions universitaires. Contact : tjsherbrooke@videotron.ca.

Étudiante polyvalente, fiable et dévouée cherche un emploi dans une étude (secteur Québec). Ne manque qu'un cours pour compléter son DDN, parfait pour assister le notaire ou remplacer un employé en congé. Disponible à temps plein, à temps partiel à partir de janvier. Contacter Emilie Cooper au 418-627-4948.

Jeune notaire ayant été assermenté récemment cherche une étude pour une pratique générale du droit. Intérêt particulier pour le droit des affaires ainsi que les successions. Possède une connaissance de l'informatique et de para-maître. Contacter Christophe Larocque au 819-563-5730 ou par courriel à christophe.larocque@Usherbrooke.ca.

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

Notaire possédant 28 ans d'expérience, intéressée à faire du remplacement durant vos vacances ou vos congés de maternité ou à faire vos dossiers en sous-traitance. Contacter Ginette Marinier au 819-681-7546 ou par courriel à gmarinier7@sympatico.ca

MILIEUX DE STAGE RECHERCHÉS

Vous désirez vous adjoindre les services d'un stagiaire dynamique et motivé? Vous souhaitez une intégration progressive du stagiaire afin de favoriser son adaptation? Des étudiants de l'Université de Sherbrooke sont prêts à se joindre à votre équipe. Pour en savoir plus sur nos candidats et sur notre programme, contactez Amélie Lavigne, coordonnatrice du programme de 2^e cycle en droit notarial (campus Longueuil) au 450-463-1835, poste 61839. Entrée en stage le 21 septembre 2009.

DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

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

DROIT DE L'EAU

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

BUREAU À LOUER

Local commercial à louer dans la région de Montréal – Espace de 730 pi² divisé en pièces fermées de grandeurs variées et réception à l'avant. Entrée accueillante avec aménagement paysager. Idéal pour professionnels. Libre le 31 juillet. Information au 514-583-0575.

Bureau à louer – Ancienne étude située à Carleton-sur-Mer, 750 pi² (70 m²) avec espace d'entreposage de même superficie. Entièrement rénovée et insonorisée.

Site exceptionnel avec vue sur la mer. Stationnement. Bail à négocier. Appeler au 819-790-9420.

Étude (notaire et avocat) au cœur du centre-ville de Montréal. Air climatisé, comprenant l'utilisation de la salle d'attente, espace de secrétaire, salle de conférence, voûte, etc. Disponible immédiatement. Loyer très raisonnable. Pour plus d'information : 514-842-6061 ou par courriel à dabrams@notabro.ca.

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

Local commercial à louer dans Ahuntsic Ouest près de l'autoroute 15 Nord. Rez-de-chaussée d'un quadruplex, présentement un bureau vétérinaire. Surface de 1 200 pi². Contacter Paul Guindon au 514-334-7280 ou par courriel à guindon.paul@sympatico.ca.

GREFFES RECHERCHÉS

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

ÉTUDE À VENDRE

Étude établie à Mont-Laurier depuis plus de 35 ans, comprenant plus de 16 000 minutes, tous les dossiers, l'équipement et le mobilier. Également possibilité de louer le local du greffe, comprenant une voûte. Contacter Robert Lavigne au 819-623-4107 ou robert@robertlavignenotaire.com.

À VENDRE

Ville de Québec, à prix dérisoire : CPCN de 1963 à 1996; Répertoire de droit ancienne série, complète et à jour au 31 décembre 1993; Répertoire nouvelle série non à jour; Revue du notariat sans interruption de 1968 (vol. 71) à 2009 (vol. 111) et tables des matières vol. 71-80 et vol. 81-91; autres volumes d'intérêt notarial également à vendre. Contacter Marc Gaudreau au 418-836-2950 ou par courriel à m_gaudreau@videotron.ca.

Ste-Anne-des-Monts en Gaspésie – Résidence de 20 x 46, 1 étage ½, garage, 10 acres (7 acres boisés). Endroit intime et tranquille bordé par une rivière, avec vue sur les montagnes. Trois chambres, une salle de bain, cuisine, salon, sous-sol en béton, porte patio. Prix : 158 000 \$. Information : Micasa.ca # 1819J3. Appeler au 1-819-849-6361.

RECHERCHE

Achèterait classeur latéral ignifuge usagé, deux ou trois tiroirs, en excellent état. Appeler au 450-745-3014.

CONDOS À LOUER

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

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

CHALET À LOUER

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

St-Jean-de-Matha (à une heure de Montréal) – Luxueux et spacieux chalet à louer en bordure de la rivière Noire. Peut accueillir 12 personnes, tout équipé, bois et pierres, quatre chambres, foyer, etc. Activités : randonnée pédestre, golf, canot, kayak, etc. Location en semaine ou en fin de semaine. Photos sur demande. Appeler au 450-679-1111.

SOUPER-CAUSERIE POUR NOTAIRES « SOLO »

Vous sentez-vous isolés depuis que vous ne fréquentez plus le bon vieux bureau d'enregistrement? Ressentez-vous le besoin de parler de vos «affaires» de notaire, de raconter vos bons ou mauvais coups sur la «plateforme» ou de fraterniser et de nous faire part de vos expériences et sentiments dans cette immense vague de changements? Pourquoi pas un souper en ville, par un beau soir d'été? Si cela vous sourit, contactez Francine Lapierre au 514-843-7032 ou par courriel à flapierre@notarius.net. ●

ERRATUM

Dans notre dernière édition, nous avons omis de mentionner la source de l'article écrit par le notaire Jean Lambert, concernant le certificat de localisation et le devoir de conseil du notaire (vol. 18, n°5, page 8). La mention suivante aurait dû apparaître à la fin du texte :

Lambert J., «Commentaire sur la décision *Fabi c. Pilon* – Le certificat de localisation et le devoir de conseil du notaire», dans *Repères*, avril 2009, *Droit civil en ligne* (DCL), EYB2009REP801. ●