

Entracte



Le journal de la Chambre des notaires du Québec

volume 19, n°5 | 15 juin 2010



Un prix pour le Registre des consentements



Marie Mainguy et Élise Bouchard, membres du Comité provincial des adultes fibro-kystiques (CPAFK), ont remis au président Jean Lambert le prix Michel-Paquette visant à reconnaître l'engagement de l'Ordre et des notaires dans la cause du don d'organes. ○

- **Réforme de la Loi sur les mines : la CNQ prend position** 2
- **MARKETING**
Avoir l'ADN de l'expérience client 5
- **CYBERNOTES**
Retour vers le futur 7
- **Le casse-tête est enfin complet pour les sociétés de personnes** 10
- **Hors de Montréal et de Québec, point de salut? Pas certain...** 27
- **Bilan annuel du FARP** 32

○ **Comment évaluer la valeur de votre étude**

3

○ **FINANCEMENT POUR L'ACHAT D'UNE ÉTUDE**
La CNQ conclut une entente avec DESJARDINS

5

 SUITE ACOMBA
NOTAIRE

ET

 ProNotaire

VONT DE PAIR

TRANSFÉREZ DIRECTEMENT VOS FACTURES PRONOTAIRE VERS ACOMBA

Création automatique et sans risque d'erreur de vos dossiers clients dans Acomba à partir des informations de ProNotaire
Inscription des honoraires, déboursés et taxes dans le compte à recevoir généré à cet effet

GÉREZ FACILEMENT DES PAIEMENTS MULTIPLES

www.acomba.com/suitenotaire

1 800 862-5922 option 0

MOT DU PRÉSIDENT

Réforme de la *Loi sur les mines* : la CNQ prend position

Cinq mois déjà que je suis en poste... c'est beaucoup, car j'ai l'impression que mon entrée en fonction date d'hier; c'est peu, car l'heure des bilans n'a pas encore sonné. Ça viendra. En attendant, permettez-moi de vous entretenir de quelques initiatives contribuant au rayonnement de notre profession.



par Jean Lambert, notaire,
président

La Commission de l'agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles se penche depuis quelque temps déjà sur la réforme de la *Loi sur les mines*. Dans la foulée, la Chambre des notaires a déposé, au début du mois de mai, un mémoire que j'aime à qualifier de « citoyen ». Bien que bref, il n'en attire pas moins l'attention sur quelques conséquences de l'activité minière sur la vie quotidienne du citoyen : non-respect de sa propriété, qui sera « envahie » par l'équipement lourd de l'entreprise minière qui estime plus économique de forer dans le jardin du citoyen plutôt que quelques centaines de mètres plus loin; pollution causée par la nature du minerais – qu'on songe ici à l'uranium qui contamine les sous-sol, un vice caché pernicieux lors de la revente de la propriété...

Je tiens à remercier ici les auteurs de ce mémoire, les notaires André Gilbert, de Val d'Or, et Clément Côté, de Sept-Îles, qui ont, avec quelques confrères et consœurs de leur région respective, répondu à mon appel au pied levé. Je vous invite à en prendre connaissance à partir de l'Inforoute notariale.

LES SUCCESSIONS : UN MONDE PAS SI MERVEILLEUX

À ma demande, le groupe de travail sur les successions, dirigé par le professeur Jacques Beaulne, a réactivé ses travaux à l'occasion de

la réaction du ministère de la Justice à une lettre où je faisais état de quelques difficultés de taille que les notaires et les justiciables éprouvent lors du règlement des successions. Je pense notamment à la possibilité de connaître hors de tout doute l'identité de tous les successibles à une succession *ab intestat* et l'absence de contrôle efficace sur les actions du liquidateur.

Qui a droit à la communication du testament est une autre question épineuse et je passe par-dessus la controverse sur le mauvais arrimage entre la liquidation de la (l'ancienne) communauté de biens et le partage du patrimoine familial lorsqu'un immeuble est en cause.

On vous promet de l'action pour l'automne prochain.

SIGNATURE SIMULTANÉE DES ACTES D'HYPOTHÈQUE ET DE VENTE : SUITE ET FIN ?

Nous avons dernièrement pris connaissance d'une opinion portant sur la signature simultanée des actes d'hypothèque et de vente. J'ai bien compris que pour plusieurs notaires, revenir à la formule de la double rencontre avec l'acheteur leur cause un problème d'« efficacité » particulier sur le plan de la gestion du travail. Ainsi,

ces notaires ont-ils remis en question l'opinion de l'inspecteur Nelson Tessier publiée dans *l'Entracte* du 15 février dernier.

Nous avons cru opportun de vérifier si la position adoptée par la CNQ, consécutivement à l'opinion du notaire Tessier, était la bonne et, dans la négative, de la modifier.

À ce sujet, l'Ordre a demandé une opinion juridique au notaire Stéphane Brunelle ainsi qu'un commentaire au professeur Marc Boudreault. Vous pourrez prendre connaissance de l'opinion et du commentaire sur l'Inforoute notariale.

Brièvement, ces deux juristes en arrivent à la même conclusion. Je cite ici Stéphane Brunelle : « [...] de la même façon que le notaire Tessier : l'hypothèque doit être signée et publiée avant que toute utilisation des fonds confiés ne soit faite par le notaire et avant que l'acte de vente ne soit signé par les parties. » Les deux auteurs estiment que le refus potentiel d'inscription au Registre foncier de l'acte d'hypothèque constitue un élément de faute majeure si, par ailleurs, l'acte de vente est signé avant le dépôt à l'inscription.

Je vous invite à prendre connaissance de cette opinion et de ce commentaire pour vous convaincre que la bonne façon de procéder consiste à ne plus instrumenter les actes d'hypothèque et vente simultanément lors d'une seule et même rencontre avec les parties.

L'opinion du notaire Brunelle étant exhaustive, l'Ordre considère que le débat est clos.

Salutations et à la prochaine.

P.S. : Pour plus d'information, écoutez ma dernière capsule « 15 minutes avec votre président » sur l'Inforoute notariale.

**COMMUNIQUÉ**

Un prix pour le Registre des consentements

Depuis maintenant 25 ans, le Comité provincial des adultes fibro-kystiques (CPAFK) œuvre pour la promotion, la défense et la protection des droits et intérêts des adultes fibro-kystiques du Québec. La fibrose kystique est une maladie pulmonaire dégénérative et héréditaire. Au Québec, elle touche environ 1 200 personnes. L'âge médian de survie est de 40 ans. Malheureusement à l'heure actuelle, la seule chance de survie est la greffe pulmonaire.

Pour les gens atteints de cette terrible maladie, la création du Registre des consentements au don d'organes et de tissus constitue donc une merveilleuse initiative de la CNQ et des notaires québécois.

Le CPAFK a voulu souligner cette contribution de la profession en décernant à la CNQ le prix Michel-Paquette qui est remis chaque année à une personne (physique ou morale) œuvrant dans le milieu de la fibrose kystique. Ce prix a été institué en l'honneur de Michel Paquette, qui, pendant plusieurs années, a occupé le poste de président du CPAFK.

« En tant que personne atteinte de fibrose kystique, le Registre des consentements au don d'organes et de tissus est un symbole d'espoir, explique Marie Mainguy. Une de mes grandes craintes est de mourir avant d'avoir reçu de nouveaux poumons. Ma santé se détériore rapidement et je suis bien consciente que la greffe est proche. L'attente pour une greffe pulmonaire est très longue et plusieurs personnes décèdent avant même d'avoir eu leur greffe par manque de donneurs. Il y a trois ans, mon frère qui a lui aussi cette maladie a été greffé après deux ans d'attente, maintenant il respire... Il vit à nouveau. »

« Le Registre augmente mes chances de trouver un donneur compatible lorsque le temps viendra d'avoir ma greffe. C'est pourquoi, au nom de toutes les personnes atteintes et du CPAFK, je félicite les notaires pour leur belle initiative et leur implication dans la noble cause du don d'organes. » ●

REGROUPEMENT

Comment évaluer la valeur de votre étude ?

La discipline de l'évaluation de la valeur marchande d'entreprise a beaucoup évolué au cours des 20 dernières années. Lors d'une réorganisation d'entreprise, il est important d'en comprendre les standards et les principes.



par **Michel-Luc Régimbald**,
BAA, MBA, CVA, CM&AA¹
Investpro Groupe Conseil inc.
mlregimbald@gciconsultants.ca
www.investproconsultants.com

Tout d'abord, il existe plusieurs standards dans l'évaluation de la valeur d'entreprise et, en général, ceux-ci sont déterminés par le contexte et les intervenants d'une situation précise à une date donnée. Par exemple, un prêteur sera intéressé de connaître la valeur de disposition des actifs qui seront donnés en garantie pour un montage financier, tandis qu'un compétiteur sera intéressé par une valeur d'investissement incluant l'impact potentiel des bénéfices additionnels d'une acquisition dans les flux monétaires consolidés de son entreprise.

En général, la réorganisation d'entreprise dans les contextes de la relève et de la restructuration des partenariats, se réfère au standard de la « juste valeur marchande » qui est définie comme le prix comptant le plus élevé qu'on peut obtenir, compte tenu des conditions générales du marché, lors de la vente d'un bien conclue entre des parties prudentes, bien informées, libres de toutes contraintes et sans lien de dépendance.

Dans l'évaluation de la valeur marchande d'entreprise, ce standard essaie de reconstituer les conditions intrinsèques particulières d'une transaction d'entreprise hypothétique pour un investisseur financier qui ferait l'acquisition d'une entreprise pour l'exploitation de ses opérations normales et sans bénéfice additionnel particulier.

Il y a trois principes importants dans la valeur marchande :

Le principe d'alternative : dans une transaction, chacune des parties a des alternatives de procéder, ou non, avec la transaction.

Le principe de substitution : la valeur d'un bien tend à être déterminée par le coût pour acquérir un bien substitut possédant une convoitise équivalente pour l'acquéreur.

Le principe des bénéfices futurs : les bénéfices anticipés sont reflétés dans la valeur d'acquisition d'un bien.

En général, la pratique d'une profession comme celle de notaire, d'avocat, de comptable, d'évaluateur, etc., requiert des études pour l'acquisition de connaissances, d'aptitudes et de compétences avancées qui sont nécessaires à la pratique d'une profession.

Une pratique professionnelle est principalement une entreprise de services avec très peu d'actifs tangibles. La nature des services spécialisés offerts, en fonction des connaissances, des compétences et des aptitudes spécialisées nécessaires de la part du professionnel et de la dépendance d'un client pour celles-ci, fait que le prix est souvent une considération de moindre importance dans l'achat de ce service : le facteur le plus important dans la sélection d'un professionnel est plutôt l'expertise que le client a besoin dans une situation particulière. La relation de confiance et de respect entre le client et le professionnel est cruciale pour son succès. Aussi longtemps que cette confiance est maintenue, le client va normalement retourner vers ce professionnel.

Les connaissances, les aptitudes et les compétences nécessaires à la pratique d'une profession sont surtout mentales et intellectuelles; ces éléments, essentiels au succès d'une pratique

professionnelle, sont intangibles et le résultat économique est donc plus difficile à mesurer. Dans une pratique professionnelle, la valeur intangible de l'achalandage est l'élément le plus important de la valeur marchande d'entreprise et aussi le plus difficile à mesurer. Plusieurs pratiques professionnelles ne peuvent avoir une grande valeur marchande sans la participation de son principal pratiquant.

La valeur marchande de l'achalandage est la valeur intangible qui provient de ses activités institutionnelles, c'est-à-dire des attributs qui font le succès de la pratique et qui génèrent des revenus et des profits.

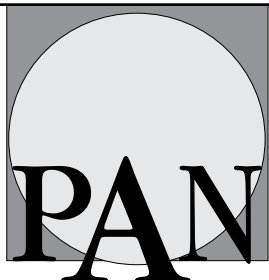
Cependant, pour avoir une valeur marchande d'achalandage il faut que la valeur économique de cet achalandage soit transférable lors de la transition de la propriété : les revenus et les profits du modèle d'affaires de la pratique professionnelle doivent être « maintenables » et « commerciables ».

La juste valeur marchande peut devoir refléter la possibilité qu'une entreprise puisse avoir un moins bon marché pour transiger sa valeur (non-liquidité d'un titre), ou que les droits attachés à la propriété soient minoritaires et sans influence dans la gestion des décisions et des fonds générés (intérêt minoritaire) : chaque entreprise possède des variables financières et des facteurs d'influence financière et non financière internes et externes de la valeur, qui sont souvent particulièrement uniques et seul un évaluateur d'entreprise pourra faire une mesure exacte de la juste valeur marchande de chaque cas particulier.

En résumé, il est possible de valoriser et transférer la valeur marchande de l'achalandage d'une pratique professionnelle avec une bonne planification et organisation du transfert de l'entreprise dans un processus structuré de réorganisation ou de relève. L'expert en évaluation d'entreprise sera en mesure de vous épauler. Sa connaissance des rouages d'affaires et sa capacité à comprendre rapidement la profondeur des problématiques d'entreprise et de trouver les solutions pertinentes seront des atouts à tout projet d'évaluation d'entreprise et de regroupement. ●

¹ L'auteur compte plus de 30 ans d'expérience dans les projets d'affaires locaux et internationaux. Il propose des services efficaces et dynamiques pour l'évaluation des entreprises, l'organisation de la croissance et de la relève des affaires. Il a été impliqué dans plus de 500 mandats auprès d'entreprises canadiennes et étrangères, afin de repositionner et d'accompagner ces entreprises à travers les différentes étapes dans les stratégies d'acquisition et de transfert d'entreprise.

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

PLANIFICATION FINANCIÈRE

Revenir en bourse

Vous faites partie des victimes de la crise financière de 2008 et vous aviez convenu d’éviter à l’avenir les placements en bourse. Mais le temps fait son œuvre et après une progression de plus de 35 % du marché canadien sur une période de douze mois, vous vous sentez d’attaque pour revenir en bourse. Voici quelques conseils pour vous éviter de revivre le même cauchemar à la prochaine crise.

UN « PLAN DE MATCH »

Il y a essentiellement deux manières d’investir dans les actions : chercher le titre qui vous permettra de remporter le gros lot ou vous constituer un portefeuille de titres personnalisé selon votre profil d’investisseur et votre tolérance au risque. La première méthode vous amènera à vivre dangereusement votre vie d’investisseur, un peu à la manière des militaires qui ont à parcourir des champs de mines. La seconde vous permettra de vous constituer un patrimoine important avec un minimum de risque et un maximum de rendement.

Comme les notaires ne sont généralement pas de nature à apprécier particulièrement le risque, je vous suggère d’opter pour la seconde stratégie et d’établir un véritable plan de match avant de vous lancer à nouveau en bourse. Ce dernier devra évidemment tenir compte de votre expérience en matière de placement, de votre personnalité, de vos objectifs financiers et de votre capacité à assumer un certain degré de risque. Votre âge devra évidemment être pris en compte pour définir votre stratégie et fixer la répartition de vos actifs. Bref, le « plan de match » devra être personnalisé et adapté à votre propre vie.

QUELQUES OUTILS

Deux outils communément utilisés par les intervenants financiers devraient vous être utiles pour définir les grandes lignes de la répartition de vos actifs :

1. La « règle de 72 » : il s’agit d’une méthode de calcul assez simple qui vous permettra de déterminer le taux de rendement que vous devez viser pour atteindre vos objectifs financiers. On l’utilise pour calculer le temps qu’il vous faudra pour doubler un capital d’épargne. Il s’agit tout simplement de diviser « 72 » par le nombre d’années dont vous disposez pour atteindre vos objectifs. Le résultat obtenu indiquera le taux de rendement à viser pour parvenir à vos fins. Par exemple, si vous avez 750 000 \$ en REER et que vous souhaitez disposer de 1,5 million dans cinq ans, il faudra obtenir un rendement annuel après frais de 14,4 %, ce qui d’évidence nous amène à

conclure que vous devrez normalement assumer un degré de risque plus élevé puisque le retour sur les actions en Amérique du Nord depuis 1920 est beaucoup plus près de 10 % que de 15 %.

2. La « règle de 100 ans » : on suggère comme point de départ de répartition de ses actifs entre les actions et les titres à revenus, de soustraire son âge du chiffre « 100 ». Le résultat obtenu devrait nous indiquer le pourcentage de titres à revenus que le portefeuille devrait contenir. Ainsi à 65 ans, il pourrait être souhaitable d’opter pour environ les deux tiers de ses actifs en titres à revenu. Évitez cependant d’appliquer cette règle à la lettre car il ne s’agit que d’un point de départ qui devra être reconsidéré selon votre profil d’investisseur et vos objectifs financiers.

Une autre méthode encore plus simple suggère d’accorder plus d’importance aux actions avant 40 ans et plus d’importance aux titres à revenus après 60 ans. Entre 40 et 60 ans, on devrait viser un certain équilibre entre ces deux principales catégories d’actifs que sont les actions et les titres à revenus.

LES TITRES À REVENUS

Il peut s’agir d’obligations gouvernementales, municipales ou corporatives, de certificats de placement garanti, de débentures convertibles ou d’actions privilégiées et si vos actifs sont substantiels une diversification géographique sera souhaitable.

Le but de cet article n’étant pas de traiter des titres à revenus, je m’en voudrais cependant de ne pas insister sur l’importance de bien diversifier ses échéances pour mieux contrôler le degré de volatilité du portefeuille.

LES ACTIONS

Avant d’acheter votre premier titre boursier, déterminez d’abord la quantité de titres qu’il vous faudra détenir et le montant d’argent que vous pourrez allouer à cette catégorie d’actifs. Si

vous n’avez pas suffisamment de titres et que l’un de vos achats tourne au vinaigre, il y a de fortes chances que votre carrière d’investisseur prenne fin de manière abrupte. Au contraire, si vous détenez trop de titres, le suivi de ces derniers pourrait représenter une tâche titanesque.

Voici donc quelques conseils dont vous pourrez tirer profit pour la constitution de votre portefeuille de titres boursiers :

- > construisez ce dernier un peu comme une pyramide humaine en vous assurant d’une base solide avec des titres conservateurs de grande qualité, versant de généreux dividendes, pour vous protéger en cas de revers de marché ;
- > chaque titre ne devrait pas représenter plus de 10 % et pas moins de 3 % de votre portefeuille de titres ;
- > les six grands secteurs économiques devraient être représentés : banques et institutions financières, utilités publiques, produits de consommation, industries manufacturières, énergie et matériaux ;
- > apprenez à reconnaître les titres de qualité, c’est-à-dire ceux des entreprises qui dégagent d’importantes liquidités leur permettant de bien couvrir le coût des dividendes, du remboursement de la dette et des dépenses de capital. Certaines sociétés disposeront même d’un surplus leur permettant d’accélérer le remboursement de leurs dettes ou de racheter certaines actions en circulation, ce qui devrait entraîner une hausse de la valeur des titres résiduels ;
- > portez attention aux dettes des sociétés qui ne devraient pas être trop importantes de même qu’aux échéances de ces dernières ;
- > recherchez les entreprises qui ont une bonne croissance de leurs revenus et dont les profits et les dividendes sont régulièrement bonifiés ;
- > évitez de trop transiger vos titres car vous risquez alors de favoriser le patrimoine de votre conseiller financier au détriment du vôtre. Certains titres pourraient être même conservés pendant de nombreuses années s’ils continuent à bien vous servir ;



par Denis Lapointe, FICVM (Fellow), planificateur financier

> si votre capital le permet songez aux comptes de courtage à honoraires plutôt qu’à commissions car les frais y sont souvent plus transparents que dans les comptes à commissions.

UNE SOLUTION ALTERNATIVE

Si vos actifs sont réduits ou que vous n’avez aucun intérêt pour les actions individuelles, sachez que vous pouvez vous procurer des fonds en bourse qui imitent la composition des indices et dont les frais de gestion tournent autour de 0,50 %. Évidemment, il y a également une variété importante de fonds communs de placement (« fonds mutuels ») dont les frais de gestion sont généralement plus importants mais qui peuvent également vous simplifier la vie. Cependant, il pourra s’avérer profitable de consulter alors un site Internet comme celui de Morningstar pour identifier les meilleurs gestionnaires.

L’IMPORTANCE DE LA DIVERSIFICATION

Constituer un portefeuille de titres de grandes capitalisations canadiennes ne devrait pas être trop compliqué et les heures de recherche et de suivi consacrées à ce travail fort bien récompensées. Cependant, tout portefeuille de placement qui se respecte devrait également comporter des titres de petites capitalisations. Pour ce type d’investissement, il sera bien souvent préférable de confier le travail de sélection des titres à un gestionnaire de fonds d’investissement lorsqu’il s’agit de titres de petites sociétés plus difficiles à évaluer et généralement plus risqués. Par ailleurs, dans le cas des grandes capitalisations étrangères, on pourra choisir entre les fonds indiciels moins coûteux sur le plan des frais de gestion et les fonds communs de placement.

Peu importe les produits financiers que vous utiliserez pour détenir vos titres, sachez qu’il est fort bien documenté que la pierre angulaire du succès financier sur le plan des placements repose sur la répartition des actifs qui composent le portefeuille. Au risque d’en décevoir plusieurs, il semble que beaucoup trop de temps soit consacré à la sélection des titres et ce, au détriment de l’élaboration du « plan de match » qui sera responsable de plus de 90 % du rendement du portefeuille. ●

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 - Pénégas communication inc.
IMPRESSION - Imprimerie Transcontinental
CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC
 600-1801, avenue McGill College
 Montréal (Québec) H3A 0A7
 514-879-1793 - 514-879-1923 (télécopieur)
PRÉSIDENT - M^e Jean Lambert
DIRECTEUR GÉNÉRAL - M. Christian Tremblay

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

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

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

REGROUPEMENT

Financement pour l'achat d'une étude La CNQ conclut une entente avec Desjardins

Le 27 avril dernier, au nom de la Chambre des notaires du Québec, le président de l'Ordre, le notaire Jean Lambert, signait une entente de financement et de services financiers avec le Mouvement Desjardins dans le cadre du programme de regroupement Achat/Vente de clientèle d'une étude notariale.

Rappelons que ce dossier s'est ouvert en 2008, avec la mise sur pied des ateliers de formation « Gestion de la carrière » présentés par la firme André Filion et Samson Bélair /Deloitte et Touche. Dans le cadre de cette initiative, un guide pour l'évaluation d'une étude, incluant un modèle empirique, a été produit par la Banque de développement du Canada. Des experts en évaluation d'études ont ensuite été retenus afin de soutenir les notaires intéressés à procéder à l'évaluation de leur étude dans le but de vendre éventuellement leur étude ou leur part à de plus jeunes notaires. (Tous les détails sur l'aide offerte par la CNQ en matière de regroupement sont disponibles sur l'Inforoute notariale, sous la rubrique « La Chambre en Bref », et sous l'onglet « Aide au regroupement/Programme de regroupement ».)

Par la signature de cette entente, le Mouvement Desjardins confirme sa volonté d'être partenaire des notaires pour le financement visant l'acquisition d'une étude. Desjardins a élaboré un programme détaillé pour les notaires intéressés par ce cheminement. L'objectif du plan de financement est de permettre à un notaire vendeur de transférer son greffe, incluant sa part de la société, à un notaire acquéreur qui est associé avec au moins un autre notaire dans une étude, que ce soit en société en nom collectif (SENC), en société en nom collectif à responsabilité limitée (SENCRL), en

société par actions (SPA) ou encore, une société multidisciplinaire se représentant comme une société de notaires au sens de la réglementation en vigueur.

L'offre de service du Mouvement Desjardins comporte également un nombre de produits et d'avantages bonifiés déjà offerts aux notaires depuis mars 2009 par l'entremise de l'offre intitulée Offre Distinction dédiée aux professionnels.

D'autres institutions financières ont également été approchées et semblent très intéressées à offrir de tels programmes de financement. La CNQ tiendra informés tous les notaires quant à l'évolution de ce dossier. D'ici là, les notaires peuvent communiquer avec Catherine Boily, notaire au CEDI et soutien aux membres, afin d'obtenir toutes les informations pertinentes sur le programme de regroupement parrainé par la Chambre des notaires du Québec. ●

Photo : Réjean Meloche



Le directeur général de la CNQ, Christian Tremblay, et le président de l'Ordre, Jean Lambert, ont signé l'entente en présence des deux représentants de Desjardins, Julie Di Fruscia, vice-présidente, secteur public et franchises, et Robert Bastien, vice-président, moyennes entreprises.

MARKETING

Avoir l'ADN de l'expérience client

par **Caroline Roy**, directrice, gestion de la relation client
SMA, Solutions de Micro-Apprentissage

Vous est-il déjà arrivé de vivre une expérience client « exceptionnelle », c'est-à-dire que tous les critères de qualité étaient réunis dans une même expérience? L'ambiance était conviviale, vos besoins ont été comblés, le professionnel répondait aux critères que vous recherchez, le service était efficace et professionnel... Malheureusement, peu nombreuses sont les expériences que nous pouvons qualifier d'« exceptionnelles ».

On note toutefois que, au cours des deux dernières années, les organisations ainsi que les professionnels se préoccupent davantage de la fidélisation de leurs clients tant à travers la qualité du service que par la gamme de produits offerts. D'ailleurs, les professionnels ne se concentrent plus seulement sur la dimension transactionnelle de la rencontre, mais également sur la dimension expérientielle, soit toutes les interactions client-professionnel qui ont lieu avant, pendant et après la rencontre client.

Les services juridiques offerts étant similaires (ou presque!) d'une étude à l'autre, se pose à vous le défi de trouver la façon de faire qui vous permettra de vous démarquer. Proposer à vos clients une expérience unique, demeure une valeur certaine.

Rappelez-vous qu'à la fin d'une rencontre, le client évaluera tant vos performances techniques et professionnelles que l'expérience qu'il a vécue en faisant affaires avec vous. Les clients emballés par leur expérience deviennent d'excellents ambassadeurs pour votre étude.

Aujourd'hui, grâce aux réseaux sociaux, il est facile de partager rapidement avec la population l'expérience vécue avec un professionnel, de l'évaluer et de recommander ou non son étude. Un autre bon argument démontrant qu'il est de votre intérêt de vous pencher sur l'expérience que vivent réellement vos clients lorsqu'ils font affaires avec vous!

L'expérience proposée à vos clients doit se concrétiser par des processus de prestation de services conviviaux, par des professionnels et des employés dont les interventions s'articulent autour de l'objectif consistant à faire vivre une expérience exceptionnelle à chaque client ainsi que par un environnement offrant un climat de travail sain qui facilite leur parcours.

Le souci de satisfaire les clients doit faire partie de l'ADN de tous les paliers de l'organisation. Cependant, cette culture ne peut être imposée; elle doit être instaurée dans les façons de faire et les façons d'être de chaque membre de l'étude.

Pour parfaire vos habiletés en expérience client, la Chambre des notaires du Québec vous offre la possibilité d'affiner vos compétences en matière d'expérience client à travers un « parcours » réparti sur une période de seize semaines. Au cours de cette période, vous serez appelé hebdomadairement à mettre en pratique, dans le cadre de votre travail, les comportements clés à privilégier en la matière.

Ce parcours de développement, qui vous est offert **sans frais**, vous permettra également de partager des outils et des aide-mémoire sur le sujet. Pour en connaître davantage sur le parcours de développement, nous vous invitons à consulter le <http://www.smacdnq.com>

Vous pourrez également écouter le témoignage audio d'un notaire qui présente les avantages et les bénéfices du parcours pour elle-même et pour ses clients. ●

PROTECTION DU PUBLIC

Fonds d'indemnisation

par **Lorraine Lavallée**, notaire,
secrétaire adjoint du Comité du Fonds d'indemnisation

CAS D'UN DOSSIER CÔTEUX EN
MATIÈRE D'INDEMNISATION

Le Fonds d'indemnisation a reçu, ces dernières années, neuf réclamations concernant un même notaire. Ces réclamations totalisaient une somme d'environ 2 000 000 \$ et le Fonds d'indemnisation a été appelé à payer le montant maximum de 100 000 \$ par réclamation, soit un montant global de 900 000 \$.

Il s'agit d'un cas où le notaire en cause, peu expérimenté, a suivi aveuglément les instructions d'un client en qui il avait une très grande confiance. Cette affaire illustre de façon éloquente qu'une mauvaise décision prise par un notaire sous l'emprise d'un client peut être lourde de conséquences. Les faits méritent d'être portés à votre attention à titre de mise en garde face à des clients persuasifs. Les noms des personnes visées ont été retirés, les dossiers du Fonds d'indemnisation n'étant pas publics.

Au printemps 2006, le notaire A a été approché par le syndic de faillite d'un constructeur d'un projet de condominiums situés à Montréal. Ce constructeur s'était mis sous la protection de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*. Le notaire A devait procéder aux actes de vente par le constructeur à la condition que les transactions soient approuvées par le syndic et par la Banque qui détenait une hypothèque de premier rang sur le projet de construction au montant initial de 6 600 000 \$. Un fonds de prévoyance a également été constitué afin de payer et radier diverses hypothèques légales.

En novembre 2006, le constructeur a cédé le reste des unités non vendues à la compagnie B qui était devenue créancière en vertu d'une cession de créance.

De plus, deux hypothèques de deuxième rang étaient détenues par des créanciers pour des sommes respectives de 500 000 \$ et 850 000 \$.

La compagnie B, représentée par monsieur B, a obtenu un refinancement hypothécaire de ladite Banque pour 4 300 000 \$ et une garantie hypothécaire a été publiée en décembre 2006 pour ce montant, sous réserve des hypothèques antérieures publiées et à être radiées. Aucune clause de mainlevée partielle n'était prévue en cas de vente d'une unité.

Entre novembre 2006 et juin 2007, le notaire A a reçu les transactions de vente par la compagnie B en faveur des différents acquéreurs de neuf unités. Le notaire A a également reçu les actes de prêt hypothécaire consentis aux acquéreurs de ces unités. Les actes de vente et de prêt reçus par le notaire A décrivent les diverses créances affectant l'immeuble et indiquent que ces créances «seront radiées incessamment».

Consécutivement à l'une de ces neuf transactions, laquelle portait sur une unité commerciale, le notaire A a expédié à la Banque une somme de 500 000 \$ sans spécifier sur quelle unité cette somme devait être appliquée. Il a seulement indiqué que cette somme devait servir à réduire la dette de la compagnie B.

À l'exception de ce paiement, aucune autre somme n'a été remboursée à la Banque à même les ventes effectuées. Monsieur B tentait de négocier avec la Banque un règlement final. Il a donné instruction au notaire A de conserver le produit de ces ventes dans le but d'être «dans une position plus forte» pour négocier avec la Banque.

Les sommes ainsi accumulées, totalisant environ 1 400 000 \$, ont été regroupées dans un même compte client. N'ayant pas eu de succès dans ses négociations avec la Banque, monsieur B a demandé au notaire A de payer les créanciers de deuxième rang.

En mai 2007, le notaire A a remis cette somme de 1 400 000 \$ aux créanciers de deuxième rang malgré le solde important toujours dû à la Banque. En juin 2007, le notaire A remettait à nouveau à ces créanciers de deuxième rang une somme additionnelle de 125 000 \$. Ces remises ont été faites par le notaire en dépit du fait qu'un procureur lui avait demandé, dans deux dossiers, de ne transférer aucune somme en faveur du vendeur.

Selon le notaire A, monsieur B l'aurait convaincu d'agir de la sorte en lui faisant la démonstration que les sommes à recevoir, soit sur les ventes des unités encore invendues ou soit en vertu d'un plan de refinancement, suffiraient à rembourser la Banque. Le notaire, peu expérimenté, faisait extrêmement confiance à monsieur B, qui se serait présenté à lui comme étant un «ex-banquier possédant un grande expérience du monde des affaires».

Peu après les paiements aux créanciers de deuxième rang par le notaire, la compagnie B a déclaré faillite.

Dès le printemps 2007, la Banque avait déjà entamé des recours en délaisement forcé et vente sous contrôle de justice sur les neuf unités concernées et les autres unités demeurées invendues. Le notaire rassurait les propriétaires en leur mentionnant de ne pas s'inquiéter car la compagnie B allait régler ce dossier avec la Banque.

Il va sans dire que les acquéreurs et leurs créanciers hypothécaires respectifs ont dû faire face à des problèmes légaux et coûts additionnels importants. La faute du notaire leur a causé un grave préjudice.

Bien que le notaire n'ait pas utilisé les fonds à ses fins personnelles, le Conseil de discipline lui a imposé une radiation temporaire de 15 ans.

SOS QUITTANCES, PRISE 2

Vous êtes mandaté par un client pour effectuer une transaction sur un immeuble. Votre examen de titres démontre qu'une créance antérieure, bien que remboursée, n'a jamais fait l'objet d'une radiation, à l'insu de votre client. Le notaire responsable de procéder à cette radiation n'est plus inscrit au Tableau de l'Ordre et il vous a été impossible de le joindre. Vous prévoyez que des frais additionnels devront être facturés pour une nouvelle quittance, au déplaisir de ce client.

Aux termes d'un article publié dans *Entracte* par ma collègue Lyette Fagnan, le 15 février 2002 et intitulé «SOS quittances», nous vous informions qu'en plus des recours civils pouvant exister en faveur de votre client à l'égard du notaire fautif, il existait également la possibilité pour ce dernier d'effectuer une réclamation au Fonds d'indemnisation de la Chambre des notaires du Québec.

Il y a lieu de préciser que, depuis 2006, le traitement de ces dossiers a été allégé compte tenu des sommes en cause. Ce processus allégé a pour objectif de diminuer les coûts administratifs et d'accélérer le traitement de ces demandes, le tout afin de préserver le sentiment de confiance du client à l'égard de la profession.

De façon générale, les honoraires raisonnablement facturés pour la radiation, incluant les débours connexes dont les frais de publication ainsi que les taxes applicables, pourront faire l'objet d'un remboursement.



Le client devra adresser sa demande de remboursement à la Chambre des notaires du Québec, à l'attention du directeur général adjoint – Protection du public. Sa demande de remboursement devra prévoir un bref résumé des faits et être accompagnée des pièces justificatives suivantes :

- > copie de l'acte de vente ou de l'acte de prêt de l'ex-notaire responsable de la radiation ;
- > copie de l'acte de radiation dûment publié et preuve de sa publication ;
- > copie de la note d'honoraires dûment acquittée pour la radiation.

En vertu des règles applicables au Fonds d'indemnisation, le réclamant doit déposer sa réclamation dans l'année de la connaissance des faits reprochés.

Nous devons souligner qu'en règle générale, lorsqu'un remboursement est effectué par la Chambre des notaires à un client, ce dernier doit signer, sur remise du chèque, une quittance subrogatoire en sa faveur. La Chambre des notaires pourra ainsi tenter de recouvrer les sommes remboursées auprès de l'ex-notaire.

Afin de faciliter l'exercice de ce recours, nous encourageons fortement le notaire instrumentant à informer son client de la nécessité de retracer l'ex-notaire responsable par tout moyen raisonnable afin de le mettre en demeure de procéder au correctif nécessaire. Cette étape revêt une importance cruciale pour le recouvrement des sommes payées auprès de cet ex-notaire. Nous vous référons à cet égard à l'article intitulé «Correction de titres et mise en demeure», par M^e André Clermont, publié dans le *Bulletin du FARPCNQ*¹.

Dans certains cas, l'omission de la radiation peut résulter d'un oubli bien involontaire de l'ex-notaire concerné. Ce dernier pourra décider de procéder lui-même au correctif nécessaire. Il se peut également qu'il ait pris entente avec le cessionnaire de son greffe pour effectuer telle correction. Également, l'ex-notaire aura l'opportunité de soulever tout moyen de défense relativement à ce qui lui est reproché.

À titre d'exemple, une demande de remboursement a été présentée par un notaire instrumentant pour des clients concernant les frais de quittance pour un prêt antérieur publié sur une partie de lot et non radié. Appelé à nous fournir sa version des faits relativement à cette demande de remboursement, l'ex-notaire concerné (maintenant à la retraite) a démontré que la créance en question affectait plutôt une partie de lot autre que celle de ses clients. Le notaire instrumentant s'est retrouvé dans l'obligation de rembourser ses clients pour les frais de radiation non justifiés.

Pour de plus amples informations, n'hésitez pas à communiquer avec la Direction de la protection du public, Fonds d'indemnisation au 514-879-1793 ou au 1-800-263-1793, poste 5228. ●

CYBERNOTES

Retour vers le futur

Où étiez-vous il y a dix ans, et comment pratiquiez-vous ? Regard sur l'évolution technologique du notariat et ses conséquences.

Comme le temps passe... Cette édition marque le dixième anniversaire de la présence des cybernotes dans les pages d'*Entracte*. Qui l'aurait cru ! Je ne sais pas lequel, des lecteurs ou de l'auteur, aura montré le plus de résistance ou d'endurance mais les faits sont là : le merveilleux monde des technologies de l'information a de quoi occuper et faire parler les gens ! Et si votre humble serviteur se questionnait, à l'époque, sur sa capacité à alimenter une chronique sur les technologies de l'information, force est de constater qu'il a souvent plutôt dû faire des choix déchirants entre les sujets d'intérêt à aborder ! Il faut dire que ces dernières années auront vu survenir de profonds changements, souhaités ou non, dans les habitudes technologiques des notaires du Québec, dont les effets ont provoqué une véritable révolution de notre façon de pratiquer.

En présumant bien entendu que vous y étiez et y êtes toujours, souvenez-vous de votre pratique d'il y a une dizaine d'années. On retrouvait bien quelques ordinateurs et imprimantes dans nos études. Dans bien des cas il pouvait s'agir de modèles d'un certain âge, survivants de l'époque confinés à de simples tâches de traitement de texte. Car à cette époque, rare encore étaient ceux qui les voyaient autrement que comme des dactylos de luxe ! Je me souviens que plusieurs collègues utilisaient encore à cette époque des appareils datant de la fin des années quatre-vingt, fonctionnant sous MS-DOS et Word Perfect 4. Un autre se contentait par ailleurs d'un vieux portable de cette même époque, sans disque dur, et dont le ressort tenant l'écran ouvert avait rendu l'âme le forçant à le tenir ouvert avec une règle...

Certains avant-gardistes, des révolutionnaires, des contestataires même, osaient en avoir plus d'un et poussaient l'audace jusqu'à les mettre en réseau ! Car l'ordinateur était alors un appareil confiné au secrétariat, n'ayant pas encore été admis dans le saint des saints, le bureau du notaire ! Quant aux logiciels de gestion d'étude, bien peu s'en offraient le luxe. Comme nous étions loin des réseaux publics, de la numérisation du registre foncier, de la publication en

ligne ! Internet ? De quoi parlez-vous ? Un copain me disait à l'époque qu'il ne s'y connecterait pas tout de suite, qu'il attendait que la mode passe et qu'il y aurait moins de monde par la suite... Notarius était certes déjà dans le portrait, mais peinait toujours à percer la résistance au changement manifestée par plusieurs confrères. À vrai dire, le plus gros débat à l'époque était la fin de la distribution gratuite des mises à jour aux répertoires de droit en version papier... Qui s'en plaindrait aujourd'hui ? Et qui se souvient de certaines pratiques courantes aujourd'hui oubliées, comme commander des étiquettes pré-adressées pour la production des rapports testamentaires sur papier ? Nous en avons fait du chemin, et personne ne voudrait plus se passer de l'Info-route notariale, de ses services en ligne, ni de sa signature numérique.

Mais le virage technologique négocié par la profession a eu des impacts que le simple renouvellement perpétuel des gadgets et l'arrivée de vagues successives de nouveaux sites ou services offerts par le Web. Loin de se résumer à la réception de nouvelles générations de photocopieurs ou autres outils et à l'apprentissage de leurs fonctions, les changements amenés par la révolution technologique ont modifié nos comportements, notre environnement professionnel, notre façon de pratiquer et notre vision de la pratique. En somme, le notariat n'est plus le même aujourd'hui, en grande partie à la suite de sa décision de plonger à plein dans la révolution informatique. Mais comme rien n'est jamais parfait, il faut aussi constater que ces mutations ont créé autant de problèmes qu'elles en ont réglé.

Le notaire d'aujourd'hui, connecté au monde qui l'entoure comme il l'est sans quitter son fauteuil, se retrouve aussi plus isolé. Finies les rencontres impromptues entre collègues au bureau de la publicité des droits. Finis aussi les discussions et échanges, parfois banals mais souvent enrichissants, qui y avaient cours et à mon avis, la plus grande cohésion de la profession qui en résultait. Le notaire qui souhaite prendre le pouls de ses confrères, même dans sa propre région,

doit chercher ou provoquer les occasions pour le faire. Mais le fait-il ? L'accélération du rythme de déroulement des dossiers, autre conséquence du virage informatique, l'en empêche bien souvent. Au moins l'arrivée de stagiaires et la tendance au regroupement des notaires en plus grandes études, poussée par notre ordre professionnel, mais aussi imposée par la nécessité de suivre le tempo et le besoin d'investir dans les outils technologiques, vient-elle briser un peu l'isolement. Tout comme les rencontres obligées aux cours de formation professionnelle, d'ailleurs.

Les notaires d'aujourd'hui me semblent aussi plus ouverts au changement. Pas vraiment le choix, cette qualité leur aura été imposée par la succession de nouveautés qu'ils ont dû assimiler depuis dix ans ! Ceux qui restent et y ont survécu seront donc les plus flexibles, c'est de la pure sélection naturelle. Darwin serait fier de moi ! Mais ces changements successifs sont également porteurs de nouvelles incertitudes : pensons par exemple au dossier de la sauvegarde en ligne où le notaire est invité à protéger ses données en conservant copie en dehors de son étude, mais où ses choix en la matière peuvent le placer en contravention à sa réglementation professionnelle ou l'exposer à des lois étrangères¹. Et si la pratique notariale a toujours été fertile en incertitudes, il faut bien admettre que celles posées par le virage technologique sont toujours plus difficiles à cerner ou à contrôler. Quant à notre capacité à les éviter, malgré tous nos efforts et notre bonne foi, elle semble certains jours être aussi incertaine que la couverture de nos assurances responsabilités face à ces nouvelles embûches.

Car en définitive, si nous sommes aujourd'hui plus « productifs », si nous pouvons faire une recherche de titres sur un lot situé à l'autre bout du Québec sans sortir de notre bureau, obtenir en ligne des états de taxes d'à peu près n'importe quelle institution², générer un acte de vente à la seconde, et le publier en moins d'une journée, nous sommes exposés à des problématiques nouvelles qui nous empêchent de profiter de ces avancées technologiques et nous font parfois



par Bertrand Salvas, notaire

regretter le bon vieux temps³. La volatilité de l'information et la vitesse à laquelle elle circule désormais nous apportent en effet une flopée de problèmes de confidentialité et de sécurité. Par exemple, sauf dans un incendie, il était autrefois difficile d'imaginer perdre ou se faire voler tous ses dossiers et documents d'un coup. Ce qui est non seulement possible, mais facile, en cette époque où la totalité de notre greffe et de nos dossiers peut tenir sur un gadget gros comme un briquet ou être entreposé dans les nuages. Et qui se souciait de la fichue compensation des effets de commerce il y a dix ans ?

Non, il faut bien l'admettre, le praticien d'aujourd'hui est bien seul face à ces problèmes. Mais il faut tout de même admettre que le notariat a bien su tirer profit du virage technologique qui a secoué, et secoue toujours, toute notre société et qu'il est mieux armé pour y faire face. Quant à moi, je repars pour un autre contrat de dix ans en nos pages, si Dieu me prête vie et si vous voulez bien continuer de me lire ! ●

À la prochaine !

- 1 Nous parlons plus particulièrement du Patriot Act américain, http://fr.wikipedia.org/wiki/USA_PATRIOT_Act
- 2 Sauf de certaines commissions scolaires qui exigent encore de se faire télécopier une copie du chèque qu'on leur émet en paiement de leurs frais avant de s'exécuter. Comme quoi l'évolution se fait à un rythme différent en certains organismes...
- 3 Est-ce que je vieillis, ou quoi ?

**CASAVANT
MERCIER**

avocats

PLAIDEURS
NÉGOCIATEURS
CONSEILLERS

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

CLAUDE DION
ÉVALUATIONS INC.

Claude Dion É.A.
Évaluateur Agréé

claudio@claudedionevaluations.com
T. 514.288.1202
F. 514.288.9306

Claude Dion, Évaluations Inc.
1212 St-Mathieu,
Montréal QC H3H 2H7
www.claudedionevaluations.com

CENTRE D'EXPERTISE EN DROIT IMMOBILIER

Faits saillants et principaux changements de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier (L.Q. 2008, c. 9)

Voici les faits saillants et les principaux changements de la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier* (la nouvelle loi) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2010.

CHAMPS D'APPLICATION

La définition de base de ce qu'est une opération de courtage immobilier demeure la même. Ainsi, toute personne ou société qui, pour autrui et contre rétribution, se livre à une opération de courtage relative entre autres à l'achat ou à la vente d'un immeuble est soumise à la nouvelle loi.

Le champ d'application de la nouvelle loi est toutefois réduit dans des cas spécifiques touchant le courtage relatif à la location d'un immeuble et à la vente d'entreprise.

Pour sa part, le courtage hypothécaire demeure assujéti à la nouvelle loi qui en fait même l'une de ses priorités.

EXCEPTIONS AU CHAMP D'APPLICATION

Des exceptions sont énoncées aux articles 2 et 3 de la nouvelle loi.

L'article 2 de la nouvelle loi prévoit, comme c'était le cas sous l'égide de l'ancienne *Loi sur le courtage immobilier* (l'ancienne loi), que certaines personnes ne sont pas soumises à la nouvelle loi lorsque les opérations de courtage auxquelles elles se livrent ont lieu dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, par exemple les notaires et les avocats.

De même, l'article 3 prescrit que des personnes ne sont pas soumises à la nouvelle loi lorsqu'elles effectuent certaines opérations de courtage.

FONDEMENTS DE LA NOUVELLE LOI

Les fondements de la nouvelle loi sont modifiés de façon importante.

L'ancienne loi plaçait l'entreprise de courtage, qu'on appelait courtier immobilier, au premier plan. D'un point de vue contractuel, c'était en premier lieu ce courtier qui était en relation avec son client et les autres parties à une transaction. C'était lui le premier responsable, au point de vue déontologique et au point de vue civil, auprès des personnes avec qui il s'engageait. Les agents immobiliers étaient présents, mais uniquement à titre de représentants du courtier dont ils étaient les employés ou pour lequel ils étaient autorisés à agir. **L'entreprise de courtage, désignée comme courtier immobilier agréé sous l'ancienne loi, est maintenant désignée comme une agence immobilière ou hypothécaire en vertu de la nouvelle loi.**

La nouvelle loi place la personne physique qui œuvre à son compte ou pour le compte d'une agence au premier plan. **Cette personne, désignée comme agent immobilier affilié ou agréé sous l'ancienne loi, porte le titre de courtier immobilier ou hypothécaire en vertu de la nouvelle loi.** Elle est désormais la principale responsable, d'un point de vue civil ou déontologique, auprès du consommateur. C'est également à cette personne que les obligations prévues dans la nouvelle loi s'adressent en premier lieu.

Évidemment, lorsqu'un courtier agit pour le compte d'une agence, celle-ci voit aussi sa responsabilité engagée envers les personnes avec lesquelles elle est en relation et elle doit respecter les obligations de la nouvelle loi qui s'adressent à elle comme c'était le cas sous l'ancienne loi. Toute agence doit être dirigée par une personne ayant les qualifications requises par règlement pour être dirigeant d'agence.

COURTAGE IMMOBILIER ET COURTAGE HYPOTHÉCAIRE

La nouvelle loi prévoit la délivrance de permis dans deux champs de pratique, à savoir :

le courtage immobilier et le courtage hypothécaire. Alors que le courtier immobilier de plein exercice peut agir en matière résidentielle, commerciale et hypothécaire, le courtier hypothécaire ne peut agir qu'en ce domaine. Malgré ce qui précède, le courtier immobilier, suivant le ou les examens qu'il aura réussis, pourrait voir son droit d'exercice limité au résidentiel et/ou au commercial.

À moins d'être à son compte, le courtier immobilier peut représenter une agence immobilière alors que le courtier hypothécaire pourra représenter une agence immobilière ou hypothécaire. Cependant, le cumul des permis est possible.

COURTIER DÉBUTANT

Une notion très importante est introduite par la nouvelle loi. Il s'agit de celle du courtier débutant. La nouvelle loi prévoit à l'article 7 : « Un courtier débutant doit exercer ses activités pour le compte d'une agence pendant la période déterminée par règlement de l'Organisme avant de pouvoir travailler à son compte ou devenir dirigeant d'une agence. ». Cette période est de trois ans.

Enfin, les agences ont des devoirs spécifiques d'encadrement à l'égard des courtiers débutants qui agissent pour elles.

ORGANISME DE CONTRÔLE

Le nouvel organisme de contrôle est une continuité de l'ACAIQ (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec). Toutefois, son nom change : **l'OACIQ, à savoir : l'Organisme d'auto-réglementation du courtage immobilier du Québec.**

L'OACIQ peut agir comme conciliateur ou médiateur, notamment lors de différends entre un courtier ou une agence et leurs clients, si les

parties en font la demande, ou encore, procéder à l'arbitrage de comptes entre un courtier ou une agence et leurs clients.

LES FORMULAIRES

La réglementation sur les formulaires n'est pas entrée en vigueur en même temps que la nouvelle loi. Les formulaires obligatoires en matière résidentielle en vertu de l'ancienne loi doivent continuer d'être utilisés pendant 18 mois après cette entrée en vigueur, soit jusqu'au 31 octobre 2011. Pendant cette période, l'OACIQ procédera à l'élaboration de cette réglementation.

LES DÉPÔTS EN FIDÉICOMMIS

Toute agence doit détenir un compte en fidéicommis. Les courtiers pratiquant à leur compte ont aussi cette obligation. Au surplus, la réglementation prévoit que lorsque le courtier reçoit un dépôt, il doit obligatoirement le déposer dans son compte en fidéicommis ou dans celui de l'agence, le cas échéant. Il est à noter qu'une agence peut déléguer à une autre son obligation d'établir et de maintenir le compte en fidéicommis, selon certaines conditions.

LA PUBLICITÉ

Les agences et courtiers ont le droit d'utiliser leurs cartes professionnelles, écriteaux ou toute autre publicité qu'ils utilisaient jusqu'au 30 avril 2010 durant les 18 mois suivant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, soit jusqu'au 31 octobre 2011.

Pour plus de détails sur l'un ou l'autre de ses sujets, n'hésitez pas à consulter le site Web de l'OACIQ (www.oaciq.com) ou de communiquer avec le Centre Info OACIQ au 450-462-9800 poste 610.

VOICI LA NOUVELLE FORMATION

de

Me Gérard Guay
notaire

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

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

LE MANDAT DE PROTECTION :

de la rédaction à l'homologation

Tout ce que chaque notaire
doit savoir à ce sujet.

Formation offerte aux notaires
ainsi qu'à leur personnel.



Cours à venir



Saguenay, mardi 17 août 2010
Laval, mercredi 15 septembre 2010
Gatineau, mercredi 6 octobre 2010



Cette formation inclut :

Un cartable contenant de
nombreux modèles et
documents

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

Une attestation de formation

Pour recevoir
le formulaire d'inscription
contactez-nous :

Florence Ferragne-Picard
Tél : 819-475-8811
Fax : 819-475-5149
fferragne.picard@notarius.net



CENTRE D'EXPERTISE EN DROIT IMMOBILIER

État de compte – Radiation > Ouverture de crédit

Vous avez été nombreux à nous faire part de problèmes vécus avec les états de compte remis par différentes banques, lorsque la garantie comprend des ouvertures de crédit. En effet, dans bien des cas, il n'y a aucun engagement de la part du créancier de donner mainlevée de la garantie malgré le paiement des sommes mentionnées dans leur état de compte. Nos ententes avec les créanciers relativement au relevé de compte et radiation, négociées par la Chambre des notaires, ne prévoient pas toujours, relativement aux marges de crédit et autres crédits rotatifs, d'engagement de la part des créanciers à consentir à la radiation. Vous pouvez consulter ces textes à partir de l'Inforoute notariale, sous la rubrique « Immobilier » et sous l'onglet « Relevés de compte et radiation ».

Dans plusieurs cas, le notaire devra obtenir le consentement du débiteur pour procéder à la fermeture ou au gel des crédits variables garantis par l'immeuble devant être libéré. Le notaire doit également transmettre ce consentement au créancier en même temps que la demande du relevé. Ce formulaire est disponible sur l'Inforoute notariale, lequel est parfois personnalisé en fonction d'une institution financière spécifique. Pour voir ces modèles de consentement du débiteur, voir la rubrique « Modèles de consentement de l'emprunteur » sous l'onglet « Relevés de compte et radiation ». Il existe un modèle général de la Chambre des notaires et un formulaire spécial pour la Banque Nationale du Canada ou pour la Banque Scotia.

Il arrive que certains débiteurs ne désirent pas donner leur consentement aux fins de fermer ou de geler leurs crédits variables garantis par l'immeuble vendu ou refinancé. Si tel est le cas, le notaire doit retenir les fonds déposés dans son compte en fidéicommis pour cette transaction. De plus, le notaire doit alors s'assurer que le montant maximum de la garantie hypothécaire existante ne dépasse pas les fonds qui seront disponibles dans son compte en fidéicommis lors de la transaction de vente ou de refinancement. Autrement, il pourrait déboursier les fonds de l'acheteur ou du nouveau prêteur, sans pouvoir obtenir la radiation de la garantie hypothécaire antérieure et ainsi ne pas être en mesure de remplir son mandat.

Nous vous invitons à la plus grande prudence lorsque vous recevez ce type d'état de compte. Nous avons d'ailleurs entrepris des démarches auprès de l'Association canadienne des Banques (ABC) afin de les sensibiliser aux avantages du gel de fonds automatique dès la demande d'état de compte lorsqu'il y a vente ou refinancement de la propriété donnée en garantie. En effet, une avance de fonds entre la date de l'état de compte et la date du remboursement du prêt garanti par hypothèques peut présenter des conséquences graves. Cependant, dans l'état actuel du dossier, si la marge de crédit n'est pas fermée ou gelée, une retenue de fonds par le notaire jusqu'à l'obtention de la quittance ou de la mainlevée est la seule solution de protection possible. ●

Communications des intervenants du milieu ERRATUM

BANQUE ROYALE DU CANADA

La RBC avise la Chambre des notaires du Québec que, conformément aux récentes modifications apportées à sa lettre d'instruction pour les hypothèques commerciales, et à moins d'indication contraire dans une lettre d'instruction pour une transaction particulière, les notaires sont désormais tenus de payer la prime d'assurance à même le montant du déboursé pour les hypothèques commerciales assurées auprès de la SCHL.

PatriForm Succession

« L'outil idéal pour assurer l'exactitude de nos calculs des droits matrimoniaux, les transporter ensuite dans notre bilan et surtout, les présenter de façon très professionnelle à nos clients. »

M^e Suzanne Hotte, notaire

Visitez www.cch.ca/patrimoine pour une démonstration gratuite



Patrimoine familial		Défunt	Conjoint survivant
Le patrimoine familial est	Applicable		
Valeur nette partageable		315,930.00	320,916.00
Valeur nette partageable totale		435,860.90	
Proportion du partage	50.000 %		50.000 %
Valeur à attribuer		217,930.00	217,916.00
Déduction		-97,530.00	97,516.00
Option de créancier sur ses droits dans le patrimoine familial :	☒ Accepte ☐ Renonce		
Déduction après l'exercice de l'option		-97,530.00	97,516.00

Société d'acquêts		Défunt	Conjoint survivant
Valeur nette des acquêts à partager		15,930.00	15,916.00
Créance résultant du partage des acquêts de l'autre partie		7,530.00	6,516.00
Option sur le partage	☒ Accepte ☐ Renonce		☒ Accepte ☐ Renonce
Créance après l'exercice des options		7,530.00	6,516.00
Déduction après compensation		1,930.00	-1,916.00

- Utilisez les formulaires contenus dans le logiciel pour inscrire et sauvegarder toutes les données relatives à vos dossiers de succession.
- Présentez clairement l'impact financier des options que doivent exercer vos clients en seulement quelques clics.
- Établissez le contenu et la valeur partageable du patrimoine familial et du régime matrimonial.
- Bénéficiez de l'expertise fiscale reconnue à CCH pour connaître l'impôt pouvant résulter de la disposition présumée des biens au décès.
- Déterminez la valeur de réalisation d'un bien transmis au conjoint, que le bien fasse partie d'un roulement ou non.

Contactez votre gestionnaire de compte au 1 800 363-8304 (faites le 1) pour plus d'informations.

INFORMATION JURIDIQUE

Le casse-tête est enfin complet pour les sociétés de personnes : la Cour d'appel rend la décision de principe que l'on attendait depuis 1996 !



par **Charlaïne Bouchard**,
notaire et professeure, Université Laval

Dans l'affaire de la faillite *Ferme C.G.R. enr. s.e.n.c. (Syndic de)*¹, le séquestre officiel avait refusé le dépôt de la cession de biens d'une société en nom collectif (s.e.n.c.) parce qu'elle n'était pas accompagnée de la cession de biens de tous ses associés.

Dans une décision de principe que l'on attendait depuis l'avènement du *Code civil du Québec*, la Cour d'appel du Québec met fin à 16 ans de controverse en concluant que le nouveau Code québécois ferme définitivement le débat sur la personnalité juridique des sociétés. Cela ne signifie cependant pas qu'il faille en conclure que la société est une indivision et à cet égard les propos de la Cour sont dépourvus d'ambiguïté : « il n'apparaît plus possible de traiter du patrimoine de la société comme s'il appartenait par indivision aux associés. » Le législateur a plutôt choisi d'incorporer la théorie dite « objective » du patrimoine, laquelle reconnaît l'existence de patrimoines autonomes : « il a accordé à la s.e.n.c. des attributs juridiques [dont un patrimoine autonome] qui la propulsent à un degré d'autonomie que ne lui reconnaissait pas le C.c.B.C. »

Les notaires sont donc invités à prendre connaissance de cette importante décision qui présente de façon détaillée, claire et précise, la nature juridique des sociétés de personnes sous le *Code civil du Québec*.

FAITS – Le 30 juillet 2009, la Banque de Montréal informe la société débitrice *Ferme C.G.R. enr. s.e.n.c.* qu'elle va mettre à exécution ses garanties conformément à l'article 244 de la *Loi sur la faillite* (L.F.I.). Le 24 octobre 2009, la société décide de faire cession de ses biens. Le séquestre officiel refuse toutefois le dépôt de la cession, au motif qu'une société en nom collectif ne peut faire cession de ses biens sans que tous ses associés fassent de même. Cinq jours plus tard, le 30 octobre, la Banque de Montréal obtient du registraire des faillites une ordonnance provisoire nommant Raymond Chabot séquestre : « l'urgence reposait sur le refus du **SÉQUESTRE OFFICIEL** de recevoir la cession de la **DÉBITRICE** parce qu'elle n'était pas accompagnée de celles de tous ses associés. »² Le séquestre officiel arguait, en effet, que ses prétentions reposaient sur les décisions « des tribunaux de common law et sur l'état du droit québécois. »³ Saisie d'une requête pour directives du syndic à la faillite, la Cour supérieure a ordonné au séquestre officiel d'accepter la production de la cession de biens de la débitrice. Le surintendant des faillites a obtenu la permission d'en appeler du jugement de la Cour supérieure.

DÉCISION DE PREMIÈRE INSTANCE – Le juge Léo Daigle de la Cour supérieure notait, tout d'abord, qu'il est acquis au débat qu'une s.e.n.c. est, au sens de la L.F.I., une personne qui peut faire cession de ses biens ; après avoir examiné la jurisprudence, le juge conclut que ces décisions sont susceptibles d'étayer l'une ou l'autre thèse en présence ; enfin, la Cour supérieure ne tranche pas le fond du litige se limitant à conclure que les pouvoirs conférés au séquestre officiel (art. 49) ne l'autorisent pas à refuser la production de la cession de biens.

QUESTION DE DROIT – La faillite d'une société en nom collectif entraîne-t-elle automatiquement la faillite de ses associés ou, en d'autres termes, le séquestre officiel avait-il raison de refuser le dépôt de la cession de biens d'une s.e.n.c. au motif exclusif que cette cession n'était pas accompagnée de celle de ses associés ?

POSITION DES PARTIES – Le surintendant des faillites est d'avis que, n'ayant pas la personnalité juridique et son corollaire un patrimoine distinct, une s.e.n.c. ne peut faire cession de ses biens sans entraîner celle des associés. Par conséquent, le test de solvabilité exigé par la L.F.I. serait collectif et devrait tenir compte de la

situation de l'ensemble des associés en plus de celle de la société. Le syndic plaide que le surintendant ajoute à la loi des conditions que la L.F.I. ne prévoit pas. S'appuyant sur une analyse téléologique des dispositions, le syndic est convaincu que la cession autonome des biens de la s.e.n.c. s'inscrit en parfaite harmonie avec les objectifs de la L.F.I. En outre, le syndic mentionne que le surintendant confond le concept de personnalité morale avec l'objectif de la L.F.I. qui est de liquider un patrimoine organisé, qu'il soit doté ou non de la personnalité juridique.

INTERPRÉTATION DU TRIBUNAL – La Cour d'appel, sous la plume du juge André Rochon, auxquels souscrivent les juges Yves-Marie Morissette et Allan R. Hilton, dispose d'abord de l'argument de forme, lequel constituait le fondement de la décision de première instance : « le juge [Daigle] ne tranche pas le fond du litige. Il se dit d'avis que les pouvoirs conférés au séquestre officiel (art. 49 L.F.I.) ne l'autorisent pas à refuser, en l'espèce, la production de la cession de biens. »⁴ Cet argument de forme apparaît à la Cour d'appel circulaire, alors que le pourvoi soulève une question principale et fondamentale : « les associés d'une s.e.n.c. ont-ils l'obligation de faire cession de leurs biens simultanément avec cette dernière ? »⁵ Par conséquent, pour trancher la question de forme, la Cour d'appel est d'avis qu'il faut en premier lieu se prononcer sur la question de fond : « en d'autres mots, les exigences de forme soumises au contrôle du séquestre officiel dépendent de la réponse à donner à la question de fond »⁶.

La difficulté de la question de fond découle, selon la Cour d'appel, de 3 éléments : 1) l'absence de dispositions claires et précises dans la L.F.I. ; 2) une doctrine et une jurisprudence controversées ; 3) et la nature juridique de la s.e.n.c. selon le *Code civil du Québec*.

1. L'ABSENCE DE DISPOSITIONS CLAIRES DANS LA L.F.I.

Comme le souligne la Cour d'appel, il est expressément prévu dans la L.F.I. qu'une s.e.n.c. puisse faire faillite. L'article 2 assimile, en effet, les sociétés de personnes à des « personnes » pour les fins d'application de la loi. Ainsi, une s.e.n.c. peut être insolvable (art. 49) et, comme toute personne insolvable, la s.e.n.c. peut faire cession de ses biens.

De plus, la Cour précise qu'aucune disposition de la L.F.I. ne prévoit clairement et directement que la cession de biens d'une s.e.n.c. entraîne automatiquement la cession des biens des associés. En fait, les articles sur lesquels s'appuie le surintendant, ne résistent pas à l'analyse de la Cour d'appel. L'article 43 (15) L.F.I. constitue, tout d'abord, une alternative à la faillite d'une société de personnes, soit la mise en faillite de l'un ou des associés ; cette disposition n'oblige toutefois en rien la présentation simultanée d'une requête en faillite contre la société. Ensuite, l'article 142 L.F.I. n'est rien d'autre qu'un ordre de collocation entre les biens communs et les biens distincts selon la nature de la dette, et pour reprendre les mots du juge Rochon : « je ne peux en tirer d'inférence que la faillite de la s.e.n.c. entraîne automatiquement la faillite de l'ensemble des associés »⁷. Enfin, la Règle 114 prévoit que lorsqu'une société de personnes fait faillite, il faut joindre au bilan de la société celui de chaque associé failli, ce qui n'exclut pas, comme le souligne la Cour d'appel, « que d'autres associés ne soient pas en faillite »⁸.

2. LA CONTROVERSE JURISPRUDENTIELLE ET DOCTRINALE

La position du surintendant des faillites prend essentiellement sa source dans la doctrine et la jurisprudence de common law. Les deux arrêts clés à l'appui de ce courant sont les affaires *Taylor c. Leveys*⁹

(1921) et *Re : Cohen and Mahlin*¹⁰ (1927). Ainsi, la Règle 94, abrogée aujourd'hui, et sur laquelle les deux affaires prenaient appui, prévoyait spécifiquement que la faillite de la société entraînait celle des associés. Pour la Cour d'appel, ces décisions ne font cependant plus autorité, puisque des modifications fondamentales ont été apportées à la L.F.I. depuis, sans oublier les transformations subies par le *Code civil du Québec* en 1994.

La réforme de 1949 de la L.F.I. marqua, en effet, un tournant important pour les sociétés de personnes : « le droit pour une société de faire une cession de biens [devient] distinct du droit que peut avoir chacun [des] membres qui la composent de faire lui-même une cession de biens personnelle. »¹¹ Dans le même sens, la Cour suprême du Canada rendit en 1982 une décision importante qui mettait en scène une société de la Nouvelle-Écosse : « à partir de l'analyse de la *Partnership Act*, la Cour suprême énonce le principe que la s.e.n.c. peut faire l'objet d'une pétition de faillite sans, dans ce cas, que cela entraîne la faillite des associés »¹². Enfin, deux décisions plus récentes de la Cour supérieure du Québec distinguent aussi la faillite de la société de celle de ses associés : en 1997 l'affaire *Servomation International and Co (Syndic de)*, où une société en commandite fait cession de ses biens sans que le commandité ne fasse de même¹³ et en 2002 *Distributrices S.C. (Syndic de)*, où pour les fins d'une ordonnance de séquestre, ce sont les dettes et les actifs d'une société qui ont été pris en compte et non pas ceux des associés personnellement¹⁴.

Et le juge Rochon de conclure que « [c]es décisions de la Cour supérieure auraient pu également s'appuyer sur les textes du *Code civil du Québec* qui, à [s]on avis, ont pour effet de renforcer l'interprétation retenue des dispositions de la L.F.I. »

3. LA NATURE JURIDIQUE DE LA SOCIÉTÉ SOUS LE CODE CIVIL DU QUÉBEC

D'entrée de jeu, le juge Rochon précise que « [m]ême si le débat s'inscrit dans le contexte de la L.F.I., [il est] d'avis qu'il doit être examiné en parallèle avec les dispositions du *Code civil du Québec* qui portent sur les sociétés. Cet examen est d'autant plus nécessaire que le surintendant prétend y trouver des appuis importants »¹⁶.

La Cour d'appel effectue donc la chronologie des événements marquants dans l'évolution du droit applicable aux sociétés de personnes.

S'appuyant sur la célèbre affaire *Ville de Québec c. Cie d'immeubles Allard Ltée*¹⁷, le surintendant est d'avis que la s.e.n.c. n'est pas une personne morale et, par conséquent, ne détient pas un patrimoine distinct de celui des associés. Par conséquent, la société ne peut faire cession de ses biens sans emporter avec elle les associés. Ce qui conduit le surintendant à la conclusion que le test de solvabilité exigé par la L.F.I. doit s'effectuer en considérant à la fois la situation patrimoniale de la société et celle des associés.

La Cour d'appel évacue rapidement cette argumentation : [j]usqu'au prononcé de l'arrêt *Allard*, l'enseignement séculaire du droit prétorien reconnaissait la personnalité juridique des sociétés. L'arrêt *Allard* rompait avec cette tradition. Le juge Brossard traite de la question de la personnalité de la société et celle de son patrimoine comme interdépendantes, le droit de propriété étant

INFORMATION JURIDIQUE

une caractéristique de la personne selon la théorie classique.»¹⁸ Le juge Rochon précise que cette affaire a été vivement critiquée par la doctrine et, à la lumière des dispositions du C.c.Q. sur les sociétés, il conclut que « l'assise de cet arrêt apparaît fragilisée »¹⁹.

La Cour d'appel évoque, par la suite, un autre arrêt, plus récent, *Ville de Laval c. Polyclinique médicale de Fabreville, s.e.c.*,²⁰ où la Cour d'appel sent la nécessité de prendre ses distances de l'affaire *Allard*. Le trio de juges, « dont faisait partie le juge Brossard », qui a rendu la décision pour la majorité dans *Allard*, arrivait à des conclusions complètement différentes, mais cette fois en harmonie avec la jurisprudence majoritaire sous le C.c.Q.:

Une société en commandite, comme toute autre société, a un patrimoine propre qui, tant qu'il est suffisant, est distinct de celui des personnes dont elle est constituée; elle jouit alors d'une entité propre, sans pour autant être une personne morale au sens de la *Loi*²¹.

La revue de ces décisions conduit donc le juge Rochon à trancher, d'une part, qu'[il] « est juste d'affirmer que l'avènement du Code civil du Québec a définitivement clos le débat sur la personnalité juridique des sociétés »²², bien que d'autre part, « cela ne met toutefois pas fin au débat sur la nature juridique des sociétés »²³. Il faut, selon la Cour d'appel, chercher ailleurs que dans la personnalité morale le statut de la société. Vu l'importance de la démonstration et des conclusions livrées par le plus haut tribunal québécois, nous reproduisons en entier les paragraphes 66 à 74 de la décision « unanime » :

[66] Le législateur a choisi d'incorporer la théorie dite objective du patrimoine. Tout en prévoyant que toute personne est titulaire d'un patrimoine, il a reconnu l'existence de patrimoines autonomes (articles 2 et 915 C.c.Q.). D'ailleurs, il a accordé à la « s.e.n.c. » des attributs juridiques qui la propulsent à un degré d'autonomie que ne lui reconnaissait pas le *Code civil du Bas-Canada*.

[67] Le premier de ces attributs est de nature patrimoniale. L'apport des associés à la société s'effectue par la voie d'un **transfert de propriété** de l'associé à la société. L'article 2199 est ainsi libellé :

2199. L'apport de biens est réalisé par le transfert des droits de propriété ou de jouissance et par la mise des biens à la disposition de la société.

Dans ses rapports avec la société, celui qui apporte des biens en est garant, de la même manière que le vendeur l'est envers l'acheteur, lorsque son apport est en propriété; lorsque son apport est en jouissance, il est garant comme le locateur l'est envers le locataire.

L'apport en jouissance de biens normalement appelés à être renouvelés pendant la durée de la société transfère la propriété des biens à la société, à la charge pour celle-ci, d'en rendre une pareille quantité, qualité et valeur.

[68] Les biens de la société constituent ainsi un patrimoine autonome, distinct de celui des associés, et qui est composé de l'apport de chaque associé. Ce patrimoine s'accroît ou diminue en fonction des activités de la société. Comment ne pas reconnaître la volonté clairement exprimée du législateur de créer par le transfert de propriété un patrimoine qui sera affecté à la seule société.

[69] En contrepartie de son apport, l'associé recevra une part sociale, soit un bien mobilier qu'il pourra éventuellement hypothéquer ou céder (art. 2202, 2210, 2211 et 907 C.c.Q.).

[70] Ce patrimoine sera utilisé en fonction du seul intérêt de la société (art. 2208 C.c.Q.) et administré en vertu des règles qui lui

sont propres (art. 2212 et suiv. C.c.Q.). Sans qu'il soit nécessaire de trancher définitivement cette question, je note qu'aux termes des textes du *Code civil du Québec* rien ne semble s'opposer à ce que la « s.e.n.c. », qui n'a pas la personnalité juridique, contracte des obligations et en réponde sur ses biens.

[71] Ce patrimoine social se distingue du patrimoine des associés. À cet égard, il n'apparaît plus possible de traiter du patrimoine de la société comme s'il appartenait, par indivision, aux associés. Comme on l'a vu, il s'agit plutôt d'un patrimoine qui jouit d'une autonomie propre.

[72] Autre attribut, le droit d'ester en justice (art. 2225 C.c.Q.), droit qui lui était nié sous l'empire du C.c.B.C.

[73] Depuis 1994, la société peut être temporairement composée d'un seul membre (art. 2232 C.c.Q.) et être liquidée suivant les règles applicables aux personnes morales (art. 2235).

[74] Finalement, le second alinéa de l'article 2221 C.c.Q. distingue les patrimoines pour le paiement des obligations de la société.

Après avoir répondu à la question de fond concernant la nature juridique des sociétés de personne, la Cour d'appel dispose de la question de forme soulevée par le pourvoi en matière de faillite. Ici encore, pour des raisons de principe, nous avons fait le choix de présenter au long le raisonnement de la Cour d'appel :

[76] La L.F.I. a mis en place un système organisé pour la liquidation ordonnée d'un patrimoine et la distribution entre les créanciers du produit de cette liquidation.

[77] La L.F.I. confère une autonomie à la « s.e.n.c. » en l'assimilant aux personnes susceptibles de faire cession de leurs biens.

[78] Les dispositions du *Code civil du Québec* reconnaissent aux « s.e.n.c. » une autonomie patrimoniale à l'égard de biens facilement identifiables, affectés à la société, et qui peuvent faire l'objet d'une liquidation qui leur est propre.

[79] L'interprétation appropriée des textes de lois (L.F.I. et C.c.Q.) étaient la thèse de la cession autonome des biens de la « s.e.n.c. ». À cet égard, l'application des textes de la L.F.I. s'harmonise avec ceux du C.c.Q. et l'interprétation qui tend vers cette harmonie doit être préférée à tout autre.

[80] Dès lors, je ne peux concevoir que le séquestre officiel puisse refuser l'acte de cession en fonction des textes anciens et obsoletés et d'une jurisprudence qui les applique.

[81] Le législateur fédéral, me semble-t-il, a établi des mécanismes souples et variés qui laissent à l'initiative des créanciers de provoquer, tantôt la faillite de la société, tantôt celle d'un ou plusieurs à l'exclusion de celle de la société, tantôt la faillite de la société et des associés. En l'absence d'un texte clair, il n'appartient pas au séquestre officiel de se substituer à la volonté et à l'intérêt des créanciers.

L'appel a donc été rejeté avec dépens.

Les commentaires de la décision - Il y a peu de choses à ajouter à la suite d'une telle décision. Vous comprendrez certainement qu'il s'agit d'une grande victoire pour les partisans de l'autonomie juridique des sociétés de personnes hors du moule de la personnalité morale. Cette décision était attendue par la communauté juridique, car les sociétés de personnes n'auront jamais fait autant jaser qu'en ce début de second millénaire.

La question posée à la Cour d'appel est classique depuis le 1^{er} janvier 1994, puisque l'analyse des sociétés de personnes a connu un changement de paradigme. Sous le C.c.B.C., tout patrimoine devait

inconditionnellement être relié à une personne. Par conséquent, seule la fiction de la personne morale permettait à des personnes qui désiraient faire des affaires d'isoler leur patrimoine personnel de leur patrimoine professionnel. Depuis 1994, nous n'avons cessé de le marteler, la dynamique est complètement transformée et ces bouleversements dépassent de loin l'introduction de *certaines patrimoines d'affectation*, comme le titre d'ailleurs le législateur au Titre 6 du Livre 4 sur les biens.

En effet, alors que la théorie patrimoniale subissait une mutation fondamentale, les conséquences de ce changement n'étaient pas réellement mesurées. Qu'il s'agisse des *Commentaires du ministre* ou des commentateurs qui ont posé un regard sur la première mouture du Code, les analyses ont porté essentiellement sur la pointe de l'iceberg, la fiducie, sans insister sur les conséquences induites par les nouveaux articles 2 et 2645 C.c.Q. En outre, la distinction entre la division et l'affectation de patrimoine a été occultée, sans oublier que personne n'a véritablement fait l'exercice de recenser les différentes divisions de patrimoine qui sont parsemées ici et là à travers le Code...

La position soutenue par le surintendant des faillites en 2010 est exactement celle qui avait été défendue par le juge Brossard en 1996 dans l'affaire *Allard*, avant qu'il n'effectue un virage à 360 degrés dans *Polyclinique Fabreville*! Bien que cette décision constituait un pas en avant dans la quête d'émancipation des sociétés de personnes, il n'en demeure pas moins qu'il s'agissait d'un simple morceau dans le casse-tête des sociétés de personnes; morceau qui s'est greffé aux dizaines d'autres décisions de la Cour du Québec et de la Cour supérieure qui ont reconnu depuis 1994 les attributs juridiques des sociétés, dont l'autonomie patrimoniale, hors du cadre de la personnalité morale.

La décision rendue le 16 avril 2010 vient en fait *compléter* le casse-tête des sociétés, en solidifier l'armature.

Nous n'avons pas l'intention de reprendre ici tout ce que nous avons pu écrire depuis 15 ans sur la nature juridique des sociétés de personnes. Depuis nos premiers pas dans le monde juridique, nous pourfendons le raisonnement qui est mis sur la table aujourd'hui par la Cour d'appel. Les mots auront, nous l'espérons, une nouvelle résonance dans la bouche de la Cour d'appel. ●

- 1 *Ferme C.G.R. enr. S.E.N.C. (Syndic de), Surintendant des faillites c. Raymond Chabot*, C.A. Montréal, no 500-09-020326, 16 avril 2010, juges Rochon, Morissette et Hilton, 20 p.
- 2 *Ferme C.G.R. enr. S.E.N.C. (Syndic de), Surintendant des faillites c. Raymond Chabot*, 2010 QCCS 2, par. 5.
- 3 *Id.*, par. 6.
- 4 *Id.*, par. 9.
- 5 *Ferme C.G.R. enr. S.E.N.C. (Syndic de), Surintendant des faillites c. Raymond Chabot*, C.A. Montréal, n° 500-09-020326, 16 avril 2010, juges Rochon, Morissette et Hilton, 20 p., par. 20.
- 6 *Id.*, par. 22.
- 7 *Id.*, par. 32.
- 8 *Id.*, par. 34.
- 9 *Taylor v. Leveys*, (1920-21), 2 C.B.R. 390 (Ont. S.C.).
- 10 *In Re Cohen and Mahlin*, (1926-27), 8 C.B.R. 23 (Alta C.A.).
- 11 *In re: Gibeau et Vermette et Savard*, (1953), 33 C.B.R. 197 (C.S.), p. 199.
- 12 *Ferme C.G.R. enr. S.E.N.C. (Syndic de), Surintendant des faillites c. Raymond Chabot*, C.A. Montréal, no 500-09-020326, 16 avril 2010, juges Rochon, Morissette et Hilton, 20 p., par. 52.
- 13 *Id.*, par. 55.
- 14 *Id.*, par. 58.
- 15 *Id.*, par. 59.
- 16 *Id.*, par. 60.
- 17 *Ville de Québec c. Cie d'immeubles Allard Ltée*, [1996] R.J.Q. 1566 (C.A.).
- 18 *Ferme C.G.R. enr. S.E.N.C. (Syndic de), Surintendant des faillites c. Raymond Chabot*, C.A. Montréal, no 500-09-020326, 16 avril 2010, juges Rochon, Morissette et Hilton, 20 p., par. 63.
- 19 *Id.*, par. 64.
- 20 *Ville de Laval c. Polyclinique médicale de Fabreville, s.e.c.*, [2007] R.J.Q. 557 (C.A.).
- 21 *Id.*, par. 24.
- 22 *Ferme C.G.R. enr. S.E.N.C. (Syndic de), Surintendant des faillites c. Raymond Chabot*, C.A. Montréal, no 500-09-020326, 16 avril 2010, juges Rochon, Morissette et Hilton, 20 p., par. 65.
- 23 *Id.*, par. 66.

INFORMATION JURIDIQUE

Le régime juridique de l'entreprise dans le *Code civil du Québec* : un recul par rapport au droit antérieur

par **Charlaine Bouchard**, notaire et professeure,
Université Laval

Dans 9108-4913 Québec inc. c. La Capitale alliance commercial inc.¹, la Cour d'appel marque une fois encore sa préférence pour une interprétation restrictive du régime juridique de l'entreprise dans le *Code civil du Québec*.

Faits – Il s'agit d'un appel d'un jugement de la Cour du Québec ayant accueilli une action en réclamation d'une commission de courtage immobilier.

Le 22 décembre 2000, Normand Perreault, l'un des appelants au dossier, se porte acquéreur d'un terrain au nom d'une compagnie à être constituée (9108-4913 Québec inc.); l'acte de vente ne sera cependant signé que le 16 octobre 2001. L'agent immobilier, représentant les propriétaires vendeurs du terrain en question, est le représentant de l'intimée (La Capitale Alliance Commercial inc.), M. Serge Couture. Le 17 octobre 2001, à la suite de l'acquisition de la totalité du terrain, une parcelle de celui-ci est revendue à une autre compagnie à numéro par l'appelante. Couture prétend avoir été mandaté le jour de l'acquisition de la totalité du terrain pour vendre les parties excédentaires, et ce, en échange d'une commission de 10 %. Le contrat en question serait, toujours selon Couture, un contrat verbal. Le 30 juillet 2001, Couture envoie à Perreault un projet d'entente contenant les détails du contrat de mandat. Ce dernier ne l'a cependant jamais signé.

Questions en litige – La valeur du litige excédant 1 500 \$, la question est de savoir si la preuve testimoniale est admise, dans l'hypothèse où la transaction a lieu dans le « cours des activités d'une entreprise » au sens de l'article 2862 al. 2 C.c.Q. De façon subsidiaire, et en présence d'un commencement de preuve, l'admission de la preuve testimoniale selon l'article 2862 al. 2 C.c.Q. serait-elle recevable ?

Décision de première instance – Le juge Jacques Desormeaux de la Cour du Québec conclut que « l'entreprise des appelants comporte l'achat et la vente de terrains et qu'à cet égard, un mandat de courtage constitue un acte juridique passé dans le cours de ses activités au sens de l'article 2862 al. 2 C.c.Q. »²

Décision de la Cour d'appel – D'une part, les questions en litige étant des questions de fait, pour que la Cour d'appel puisse intervenir, il doit y avoir eu erreur manifeste et dominante, ce qui est le cas en l'espèce :

La preuve révèle que les activités de l'entreprise des appelants ne sont aucunement celles d'un promoteur immobilier, mais plutôt celles d'un commerçant qui généralement acquiert des terrains, non pour la revente, mais pour y ériger et commercialiser des stations-service, dépanneurs, restaurants et centre commerciaux qu'il exploite. La vente du terrain n'a rien à voir, en l'espèce, avec les activités de l'entreprise des appelants.³

La preuve testimoniale n'étant par conséquent pas admissible, il reste à savoir maintenant s'il y a eu ou non commencement de preuve. Pour qu'il y ait commencement de preuve, celui-ci doit nécessairement émaner de la partie à qui on entend l'opposer. Il peut ressortir du témoignage de la partie adverse sans qu'il y ait eu admission de culpabilité. Il peut aussi résulter de faits rendant vraisemblable l'acte juridique allégué et du comportement du témoin encore faut-il que ceux-ci *rendent vraisemblable* l'acte juridique allégué.⁴

Perreault nie avoir confié quelque mandat que ce soit à Couture. On ne peut donc alléguer qu'il y a eu aveu. L'ensemble des autres arguments allégués par l'intimée ne semble pas non plus passer le test du critère voulant qu'ils rendent vraisemblable l'acte juridique allégué. Les gestes posés par Couture lui-même ne peuvent pas non plus être considérés comme un commencement de preuve, ceux-ci n'émanant pas de la personne contre qui on veut les opposer. Il y a donc absence de commencement de preuve et la transaction en question n'ayant pas été exécutée dans le cours des activités d'une entreprise, la preuve testimoniale ne peut être admise pour prouver l'existence du contrat verbal.

L'appel principal est donc accueilli et l'appel incident rejeté.

Commentaire de la décision – L'identification du commerce permettait, sous le C.c.B.C., d'identifier les actes faits par un commerçant dans le *cours ou pour les fins de son commerce*. La conséquence de cette qualification était importante. Tous les actes qui pouvaient être rattachés directement ou accessoirement à l'activité commerciale devenaient des actes de commerce, soustraits au droit commun. Les tribunaux ont élargi peu à peu le concept de commercialité directe, indirecte et accessoire, jusqu'à adopter une approche très large de la commercialité.

Le *Code civil du Québec* marque un recul par rapport au droit antérieur. Certains de ses articles, notamment dans la version anglaise, soulèvent des questions délicates d'interprétation que les auteurs n'ont pas manqué de souligner⁵. La jurisprudence a rendu à ce jour des décisions controversées⁶, mais il faut reconnaître que les décisions de la Cour d'appel affichent une préférence marquée pour l'interprétation restrictive.

En effet, la Cour d'appel, sous la plume des juges Rousseau-Houle, Morin et Hilton, a posé, en juin 2004, un regard critique sur cette question dans *Federated Insurance Co of Canada c.*

*Galp inc.*⁷ Bien que les conclusions de la Cour soient partagées, – la juge Rousseau-Houle étant dissidente –, la décision permet de faire le point sur les différents courants d'interprétation.

La disposition étudiée dans *Federated Insurance* est l'article 1714 C.c.Q., qui porte sur la vente de la chose d'autrui. La question étudiée par le tribunal était toutefois de portée générale, à savoir si l'expression « dans le cours des activités d'une entreprise » vise, comme sous l'ancien Code – suivant la théorie classique de la commercialité – l'acte posé *hors* du cours ordinaire des affaires, mais pour le bien du commerce, et ce, malgré la version anglaise « in the *ordinary course of business* ».

Selon la juge Rousseau-Houle, dissidente, « [p]uisqu'une loi doit être interprétée de manière à éviter, autant que faire se peut l'incohérence ou la contradiction entre ses éléments ou ses parties [...], la version française paraît devoir être interprétée dans le sens du "cours ordinaire des affaires d'une entreprise" »⁸. Elle précise toutefois qu'il ne s'agit que d'une présomption, laquelle doit céder le pas « lorsqu'il ressort du contexte ou des circonstances que telle n'était pas l'intention du législateur »⁹.

Les trois juges soulignent que les problèmes d'interprétation sont intervenus, jusqu'à maintenant, principalement en matière d'hypothèque mobilière. Le *Code civil du Québec* prévoit en effet, à l'article 2764 C.c.Q., que l'hypothèque qui grève une universalité de biens subsiste, mais se reporte sur le bien de même nature qui remplace celui qui a été aliéné dans le cours des activités d'une entreprise :

Ainsi, [il] n'y a pas de droit de suite sur un bien aliéné dans le cours des activités de l'entreprise, mais simplement un report de l'hypothèque sur le bien qui le remplace ou, à défaut, sur le produit de l'aliénation. Par contre, comme le prévoit l'article 2700 C.c.Q., l'hypothèque mobilière qui grève le bien meuble qui n'est pas aliéné dans le cours des activités de l'entreprise n'est conservée que par la production d'un avis au registre des droits personnels et réels mobiliers.¹⁰

La Cour mentionne aussi que les experts en sûretés sont divisés sur cette question. Les juges Hilton et Morin s'appuient sur les arguments invoqués par les auteurs Denise Pratte et Jean-François Lamoureux – qui sont d'avis qu'il faut limiter les activités de l'entreprise au renouvellement de l'inventaire seulement – et optent pour une interprétation restrictive de

l'expression « dans le cours des activités d'une entreprise ». Quant à la juge Rousseau-Houle, elle est plutôt d'avis que l'interprétation des articles 2674 et 2700 C.c.Q., en raison de leur contexte, peut difficilement être transposée aux autres dispositions du *Code civil du Québec*, où il est question d'actes posés « dans le cours des activités d'une entreprise » ; par conséquent, elle est d'opinion qu'« une interprétation restrictive de cette expression au chapitre des hypothèques ne signifierait pas [...] que la même expression ne puisse être interprétée libéralement ailleurs dans le Code »¹¹. Ce qui l'amène par ailleurs à conclure, aux fins de l'article 1714 C.c.Q., « qu'une interprétation large de l'expression [...] paraît mieux adaptée à la poursuite de ces deux objectifs »¹².

Facteurs à examiner – Selon le juge Hilton, trois facteurs particuliers doivent être considérés pour déterminer quelle interprétation doit recevoir l'expression « dans le cours des activités d'une entreprise ». Premièrement, la stabilité des transactions commerciales doit nécessairement être favorisée, ce qui signifie que l'acheteur de bonne foi d'un bien volé ayant acquis ce bien d'un vendeur qui en fait le commerce doit être protégé. De là provient l'obligation, pour le véritable propriétaire qui revendique le bien, de rembourser le prix d'achat à l'acheteur qui a acquis le bien de bonne foi. Deuxièmement, sauf si toutes les conditions de l'article 1714 C.c.Q. ont été strictement remplies, la loi ne doit en aucun cas pénaliser le véritable propriétaire. Autrement dit, le droit de rétention de l'acheteur de bonne foi doit constituer une exception au droit de rétention du véritable propriétaire. Enfin, le test pour déterminer si la vente a eu lieu dans le cours des activités d'une entreprise doit être objectif. La vente en question doit être celle d'un bien qui fait partie intégrante des activités de l'entreprise, et les faits le démontrant doivent être simples. Aussi, les biens vendus doivent être compatibles avec la raison d'être de l'entreprise et générer un profit. En l'espèce, la preuve révélait que Carrières Beauregard n'exploitait pas, à proprement parler, une entreprise de vente d'équipements. Des dires mêmes de Monsieur Beauregard, ces ventes d'équipements, qui se produisaient de façon occasionnelle, étaient plutôt utilisées à titre de moyen de rechange afin de réduire les coûts de financement et, donc, ne correspondaient pas à la finalité de Carrières Beauregard. Aussi, le juge Hilton conclut que l'appelante ne pouvait être tenue de rembourser Galp du prix d'achat de la rétrocaveuse, et ce, malgré qu'elle en reprenne possession, la deuxième condition de l'article 1714 C.c.Q. n'ayant pas été satisfaite.

INFORMATION JURIDIQUE

Opinion dissidente, les motifs de la juge Rousseau-Houle – Tout comme le juge Morin, la juge Rousseau-Houle considère qu'«on ne saurait conclure que la vente ne peut être faite dans le cours des activités d'une entreprise parce que l'âme dirigeante de l'entreprise sait que le bien qu'elle vend est un bien volé»¹³.

Selon elle, l'expression «dans le cours des activités d'une entreprise» ne doit pas être interprétée de façon restrictive : «Le Code civil du Québec a substitué la théorie de la commercialité à celle de l'entreprise»¹⁴. Dans la théorie de la commercialité, l'expression «dans le cours des activités d'une entreprise» visait non seulement les actes faits dans le cadre des activités du commerce, mais également les actes faits en dehors du cours ordinaire des affaires pour le bien du commerce. Depuis 1994, la version anglaise de l'article 1714 C.c.Q. diffère de la version française. Or, puisqu'«une loi doit être interprétée de manière à éviter, autant que faire se peut, l'incohérence ou la contradiction entre ses éléments ou ses parties, la version française devrait être interprétée dans le sens du «cours ordinaire des affaires d'une entreprise»¹⁵ et ce, tant qu'il ressort que telle était l'intention du législateur.

De fait, la juge Rousseau-Houle est d'avis qu'une interprétation restrictive de cette notion dans un autre contexte, tel qu'au chapitre des hypothèques du Code civil, ne veut pas dire qu'elle ne peut pas être interprétée de façon libérale ailleurs dans le Code. Ainsi, pour la juge, l'expression «biens vendus dans le cours des activités d'une entreprise» devrait recevoir une interprétation plus large dans le contexte de la vente, cela étant mieux adapté à la poursuite des objectifs de l'article 1714 C.c.Q. Aussi, cette notion pourrait viser les biens qui servent à l'exploitation normale de l'entreprise, tel l'équipement, ce qui permettrait de concilier les intérêts du propriétaire et l'intérêt général du commerce, tout en protégeant l'acheteur de bonne foi.

Dans une autre affaire tranchée par la Cour d'appel en avril 2000, l'affaire *Caisse populaire Laurier c. Lunetterie des Galeries inc.*¹⁶, le tribunal était aussi d'avis que «l'aliénation par Lunetterie à Motos Julien n'a pas été faite dans le cours des activités de Lunetterie selon l'article 2700 C.c.Q. [...] ce que personne ne conteste»¹⁷. Il en fut décidé de même dans les affaires *Leclerc c. Hochelaga Pontiac Buick inc.*¹⁸ et *Caisse populaire St-Janvier c. Lajoie*¹⁹, où l'article 1714 C.c.Q. a reçu encore une interprétation restrictive. Par contre, dans l'affaire *Allstate du Canada compagnie d'assurance c. Laquerre Pontiac Buick inc.*²⁰ qui fait figure d'exception il faut le reconnaître, l'article 1714 C.c.Q. a été interprété plus largement.

L'article 2862 al. 2 C.c.Q. prévoit, à son deuxième alinéa, qu'on peut prouver par témoignage, contre une personne, tout acte juridique passé par elle dans le cours des activités d'une entreprise. À la différence des dispositions précédentes, l'article 2862 C.c.Q. a donné lieu à moins de litige et parmi les quelques décisions, les jugements sont plutôt laconiques et contradictoires²¹. Par exemple, dans l'affaire *Woodland Verdun Ltée. c. 115768 Canada inc.*²², qui a constitué l'une des premières décisions rendues sur ce point, la Cour du Québec a privilégié une interprétation large de la disposition en autorisant la preuve testimoniale. Le tribunal a ainsi accepté une preuve testimoniale qui tendait à démontrer que la défenderesse avait consenti oralement à des travaux de réparation (et accepté d'assumer les frais afférents) sur le véhicule utilisé par la compagnie (un restaurant). Le véhicule en question était utilisé par le cuisinier pour aller au marché et se procurer les aliments ; il servait donc à l'exploitation du restaurant. Dans la décision *9108-4913 Québec inc.* commentée ici, la Cour d'appel privilégie encore l'interprétation restrictive.

Les arguments à la base de chacun des courants peuvent se résumer ainsi : pour les tenants de l'interprétation stricte, il s'agit essentiellement d'une controverse d'exégèse²³, qui induit des

conséquences particulières concernant le report d'une hypothèque mobilière sur une universalité de bien ; alors que pour les partisans de l'interprétation large, la présomption de continuité entre le droit nouveau et le droit ancien, le principe de l'effet utile de la loi, les Commentaires du ministre de la Justice et la cohérence du Code civil constituent des éléments trop importants pour accepter la double interprétation. Par conséquent, bien qu'on doive reconnaître que le courant majoritaire soit actuellement favorable à l'interprétation restrictive, la décision partagée de la Cour d'appel dans *Galp* ne vient pas, à notre avis, mettre un terme au débat, non plus la décision *9108-4913 Québec inc.*

En effet, en considérant l'importance de ces dispositions dans le C.c.Q., sans oublier la source de la théorie de l'entreprise, qui tire son origine du droit italien – et non du droit français comme plusieurs commentateurs le croient²⁴ – une analyse critique renouvelée et intégrée de l'ensemble de ces dispositions devra être effectuée, afin de bien saisir l'essence du nouveau régime. Ainsi, une étude plus poussée permettra de voir s'il faut prêter attention au double libellé employé par le législateur, «dans le cours des activités d'une entreprise» et «pour le service ou l'exploitation d'une entreprise», selon le principe qu'il ne parle pas pour rien dire ou encore, comme le soulignent le juge Baudouin et le professeur Jobin, «s'il faut plutôt éviter de s'enfermer dans une approche exégétique pour déterminer les contours d'un concept aussi important pour l'ensemble du droit civil»²⁵.

L'entrepreneur doit, comme le commerçant d'antan, entreprendre certains actes «pour le service ou l'exploitation de son entreprise» ou dans «le cours des activités de son entreprise». Il nous semble que l'époque où l'on se demandait si la location d'un local pour exercer son activité ou si un meuble pour recevoir la clientèle étaient des actes suffisamment reliés au commerce est révolue. Tout ce qui est directement, indirectement

ou accessoirement utile à la réalisation du projet de l'entreprise, y compris ceux de la période du début et de la fin, sont des actes d'entreprise et doivent être soumis au droit dérogatoire. ●

- 1 2008, QCCA 362.
- 2 *Id.*, par. 2.
- 3 *Id.*, par. 19.
- 4 Jean-Claude ROYER, *La preuve civile*, 2^e édition, Éditions Yvon Blais.
- 5 Mistral GOUDEAU, «De l'acte commercial à l'acte d'entreprise dans le Code civil du Québec», (1994) 25 R.G.D. 235; Denise PRATTE, «Le droit de suite et l'hypothèque mobilière», (1997) R. du B. 413; Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, n° 62.
- 6 Voir, par exemple, *Caisse populaire St-Janvier c. Lajoie*, C.S. Terrebonne, n° 700-05-008583-001, 22 mars 2000, juge J. Crépeau; *Therrien c. Jobin*, C.S. Montréal, n° 500-05-011830-930, 24 octobre 1994, juge I. Bisailon, 20 p.; *Allstate du Canada, compagnie d'assurances c. Laquerre Pontiac Buick inc.*, C.Q. Québec, n° 200-02-015836-978, 29 mai 1998, juge M. St-Hilaire, 17 p.; *Woodland Verdun Ltée c. 115768 Canada inc.*, [1994] R.J.Q. 1726 (C.Q.).
- 7 C.A. Montréal, n° 500-09-012781-027, 30 juin 2004, juges Morin, Hilton et Rousseau-Houle (diss), 27 p., J.E. 2004-1437.
- 8 *Id.*, par. 16.
- 9 *Ibid.*
- 10 *Id.*, par. 21.
- 11 *Id.*, par. 25.
- 12 *Id.*, par. 42.
- 13 *Id.*, par. 121.
- 14 *Id.*, par. 123.
- 15 *Id.*, par. 126.
- 16 C.A. Québec, n° 200-09-001127-965, 4 avril 2000, juges Michaud, Pidgeon et Philippon, 6 p., J.E. 2000-851.
- 17 *Id.*, par. 121.
- 18 C.S. Montréal, n° 500-05-001634-953, 12 janvier 1999, juge J. Normand, 15 p.
- 19 C.S. Terrebonne (Saint-Jérôme), n° 700-05-008583-001, 22 mars 2000, juge J. Crépeau, 16 p.
- 20 C.Q. Québec, n° 200-02-015836-978, 29 mai 1998, juge M. St-Hilaire, 19 p.
- 21 2758-6353 *Québec inc. c. Couillard*, C.Q. Alma, n° 160-22-000006-037, 26 novembre 2003, juge M. Paradis, 7 p.; *Corriveau c. Mathieu*, C.Q. Beauce, n° 350-22-000031-982, 1^{er} novembre 1999, juge D. Lavoie, 7 p. [1994] R.J.Q. 1726 (C.Q.).
- 22 L'expression est empruntée à J.-L. BAUDOUIN et P.-J. JOBIN, *op. cit.*, note 4, n° 62.
- 23 Voir par exemple l'intervention du professeur Jean Pineau à l'ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC, *Le journal des débats*, Commissions parlementaires, sous-commission des Institutions, étude détaillée du projet de loi 125, *Code civil du Québec* (28), jeudi 5 décembre 1991, n° 30, p. SCI-1221.
- 24 J.-L. BAUDOUIN et P.-J. JOBIN, *op. cit.*, note 4, n° 61.

Centre d'expertise en droit immobilier (CEDI)

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

DES INTERVENTIONS AUPRÈS :

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

DES RÉFÉRENCES À :

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

EXEMPLES DE CAS PRATIQUES :

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

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



CONTACTEZ-NOUS :

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

INFORMATION JURIDIQUE

Clauses de correction : petit guide de rédaction

par **Charlaine Bouchard**, notaire et professeure,
Université Laval

Faits – Le 15 janvier 2009, après avoir occupé pendant plusieurs années différents postes auprès de TQS Estrie, Lucie Pelletier, la défenderesse en l'espèce, transmet sa démission à l'entreprise. Deux jours plus tôt, elle recevait une offre d'emploi de TVA Sherbrooke pour un poste de directrice générale.

La clause de non-concurrence prévoit que « [p]our une période de six (6) mois suivant la fin de son emploi auprès de l'Employeur, l'Employée s'engage à ne pas effectuer *quelque travail que ce soit ou fournir quelque service que ce soit*, directement ou indirectement » auprès des principaux compétiteurs de TQS Estrie, soit Radio-Canada, le Groupe TVA, le Groupe Astral et le Groupe Corus, ainsi qu'auprès de leurs filiales et toute société apparentée et ce, sur le territoire de la province de Québec.

Le contrat de travail contient de surcroît une reconnaissance, par la défenderesse, que l'engagement de non-concurrence mentionné ci-dessus est raisonnable et nécessaire. De plus, la clause confère au tribunal le pouvoir de réduire la durée et/ou la nature des activités interdites, advenant qu'il arrive à la conclusion contraire.

Questions en litige – En l'espèce, il s'agit de déterminer si la défenderesse a effectivement manqué à son obligation de non-concurrence et le cas échéant, de déterminer si la clause en question est valide au sens de l'article 2089 C.c.Q. Pour ce faire, la clause devra notamment être *nécessaire* à la protection des intérêts légitimes de l'employeur.

Décision du tribunal – Tout d'abord, la Cour conclut à l'illégalité de la clause de correction, laquelle confère au tribunal le pouvoir d'évaluer et de réduire les obligations propres à la clause de non-concurrence. Le tribunal s'appuie notamment sur un jugement rendu le 23 janvier 2009 par la Cour suprême du Canada, soit l'affaire *Shafroon c. KRG Insurance Brokers (Western) inc.*, où le plus haut tribunal explique « que la théorie de la divisibilité fictive ne peut être utilisée pour bonifier ces clauses, entre autres, car elle modifierait le risque assumé par les parties »².

La Cour procède ensuite à l'analyse de la clause de non-concurrence. Elle en détermine la durée, l'étendue ainsi que la portée, soit l'interdiction d'effectuer quelque travail que ce soit à titre d'employé ou à tout autre titre auprès du Groupe TVA, de la Société Radio-Canada, du Groupe Astral et du Groupe Corus, sur le territoire de la province de Québec pour une période de 6 mois. Le juge Bellavance, appliquant le test de la raisonnabilité, se questionne sur les faits de l'affaire et sur la légitimité « d'une clause de non-concurrence aussi sévère qui vise tous les joueurs majeurs de la télécommunication au Québec ».

Selon le tribunal, « la clause qui nous concerne ne passe pas le test de la nécessité de l'article 2089 C.c.Q. et de ses trois facteurs. En fait, la combinaison de ces trois facteurs, le temps, le lieu, le genre de travail, puisqu'on lui interdit tout, ne passe pas ». Afin de se prononcer sur la raisonnabilité de la clause, la Cour mentionne qu'il faut vérifier si l'interdiction *totale* de travailler dans le domaine des télécommunications pendant 6 mois sur *tout* le territoire du Québec est *nécessaire* pour protéger les intérêts légitimes de l'employeur. Le rôle du tribunal est donc de pondérer les intérêts en présence. Afin de conforter ses prétentions, le tribunal ajoute au test de l'article 2089 C.c.Q. pour les contrats de travail, celui élaboré dans les provinces de common law et repris par la Cour suprême dans l'affaire *Shafroon* :

Les clauses restrictives contenues dans les contrats de travail font l'objet d'un examen plus minutieux que celles qui figurent dans les contrats de vente d'une entreprise parce qu'il y a souvent

inégalité de pouvoir entre l'employeur et employé et parce que la vente d'une entreprise comporte souvent un paiement pour l'achalandage, alors que l'employé qui quitte son emploi ne reçoit aucun paiement à ce titre. En l'espèce, la clause restrictive figure dans un contrat de travail et doit être examinée selon le critère plus rigoureux.³

Enfin, signalant à quel point l'examen d'une clause de non-concurrence située dans un contrat de travail est un exercice important, le juge Bellavance cite cette fois le juge Dalphond, alors à la Cour supérieure, lequel faisait dans l'affaire *Beau-T Stop Distribution*, un parallèle avec le processus d'analyse d'une allégation d'atteinte à une liberté fondamentale :

Ensuite, il (art. 2089) impose des conditions de fond. En effet, la stipulation de non-concurrence qui satisfait aux conditions de forme énoncées au paragraphe précédent, ne sera valide qu'en autant qu'elle est nécessaire pour protéger les intérêts légitimes de l'employeur et ne porte pas atteinte indûment à la capacité de gain de l'employé. Il s'agit d'un test objectif en vertu duquel l'atteinte à la liberté d'emploi du salarié ne peut être légale qu'en autant qu'elle est raisonnable et justifiée eu égard aux circonstances. (caractéristiques de l'emploi, nature de l'entreprise, reconnaissance de la présence d'un intérêt pour l'employeur suffisamment important pour justifier une restriction, comme par exemple, sa vulnérabilité face à un ex-employé quant à certaines informations acquises par ce dernier dans le cadre de son emploi et non connues des concurrents, conséquence de la restriction sur la capacité de gain de l'ex-employé, proportionnalité entre la restriction et l'intérêt reconnu...).

En somme, l'exercice s'apparente au processus applicable en matière d'atteinte à une liberté fondamentale protégée par la Charte canadienne des droits et libertés ou la *Charte des droits et libertés de la personne du Québec*, soit l'obligation pour la partie qui demande le maintien de la restriction de démontrer que celle-ci est raisonnable et justifiée, incluant la preuve d'une proportionnalité entre l'atteinte légitime que l'on veut protéger.⁴

En conclusion, le tribunal souligne l'insuffisance de la contrepartie ainsi que l'inexistence d'informations secrètes ayant pu relier l'augmentation salariale à autre chose qu'à l'augmentation des responsabilités de Madame Pelletier. Concernant l'information confidentielle, le nouveau poste de la défenderesse requérant une certaine adaptation, il serait très irréaliste de croire qu'elle puisse consacrer son temps à solliciter ses anciens clients. Au surplus, comme le rappelle la Cour, la presque totalité des employés de la demanderesse ayant travaillé auparavant pour TVA ou vice-versa, la prétention de « confidentialité » des informations en question n'apparaît pas fondée. Finalement, même si c'était le cas, les informations perdraient sans aucun doute de la valeur avec le temps. Enfin, le tribunal conclut que si « la combinaison de ces trois facteurs : le temps, le lieu, le genre de travail [...] est carrément exagéré pour protéger les intérêts de l'employeur. Il n'y a même pas une contrepartie intéressante, ni même de secrets importants. L'augmentation de salaire allait avec les augmentations de responsabilités ». Dans les circonstances, le Tribunal donne un aperçu de ce qui aurait été raisonnable :

Une clause tout aussi sévère quant à la portée et au territoire, mais avec un délai de 8 semaines, au maximum, pour protéger un investissement dans du capital humain, décourager les nomades instables et favoriser la permanence dans une entreprise, aurait pu, dans un dossier comme le nôtre et en ayant toujours à l'esprit que chaque cas est un cas d'espèce, être plaidée comme acceptable. Six mois, avec une perte de salaire de

45 000 \$ c'est inacceptable et disproportionné compte tenu de l'emploi occupé, aurait-il été le même emploi chez TVA, comme le soutien TQS.⁵

Commentaire de la décision – Le contrat signé par la défenderesse comporte une reconnaissance du caractère raisonnable de la clause de non-concurrence. De plus, la clause confère au tribunal le pouvoir de réduire la durée, le territoire ou encore la nature des activités afin de les ramener, s'il y a lieu, à un degré raisonnable plutôt que de déclarer la clause nulle. D'emblée, le Tribunal règle le sort de ces clauses qu'il qualifie d'« illégales ». En outre, reprenant les propos du juge Rothsein dans la récente affaire *Shafroon*⁶, le tribunal est d'avis que de telles clauses n'ont d'autre objectif que de faire peur aux employés. Il faut donc inciter les employeurs, et leur conseiller juridique, à ne plus utiliser ce type de clause :

Il serait absolument déplorable que les tribunaux viennent en aide à l'employeur qui a imposé une clause délibérément formulée dans des termes déraisonnablement larges et mettent à profit leur ingéniosité et leur connaissance du droit pour récupérer de cette clause nulle le maximum de ce que l'employeur aurait pu exiger en toute légitimité. Il ne faut pas oublier que la véritable sanction inscrite en filigrane dans ces clauses réside dans la terreur et les coûts d'une poursuite judiciaire, lors de laquelle l'employé se trouve habituellement désavantagé étant donné la bourse mieux garnie de son employeur.⁷

Comme le démontre l'affaire *Shafroon*, l'étude de la jurisprudence nous apprend que des critères identiques sont utilisés en droit civil et en common law dans l'analyse des clauses de non-concurrence. Cette approche pancanadienne permet de profiter d'une jurisprudence solide et étoffée concernant le test de la raisonnabilité. La seule distinction réside dans le fardeau de la preuve, alors que les clauses de non-concurrence sont présumées invalides en common law et pour le contrat de travail dans le C.c.Q. (art. 2089), et présumées valides en droit civil. Par conséquent, en sol québécois, de la même façon que dans le reste du Canada, une partie ne peut modifier une clause illégale de façon à la rendre acceptable en abandonnant une partie de sa portée. Toutefois, l'article 1438 C.c.Q. est à l'effet que la nullité d'une clause n'entraîne pas nécessairement celle du contrat dans son entier, sauf si la clause présente manifestement, par rapport à l'ensemble de la convention, un caractère principal et déterminant dans l'intention des parties.

Concernant la pondération des intérêts légitimes de l'employeur avec la contrainte imposée à la capacité de gain de l'employée, TQS a invoqué sa crainte de perdre des commanditaires et les secrets commerciaux détenus par l'employée; ce qui conduit à distinguer l'information confidentielle qui doit être légitimement protégée par l'entreprise, des compétences acquises par l'employée, lesquelles ne peuvent être restreintes.

Le principe selon lequel les connaissances subjectives ne peuvent faire l'objet de clause restrictive se fonde essentiellement sur le droit de chaque individu de gagner sa vie en utilisant ses aptitudes personnelles qui demeurent sa propriété et façonnent sa personnalité. Ce postulat fondamental a été affirmé, d'abord, dans *Lange Canada* :

Dans le cas présent, Platt et ses associés ont sûrement acquis, au service de Lange Canada inc., des connaissances, une habileté et une expérience qu'ils ne possédaient pas auparavant. Ces connaissances, cette expérience, si l'on en excepte les secrets qui ont pu leur être communiqués, s'il en est, ne sont la propriété ni de The Lange Company, ni de Lange Canada inc., mais la leur et ils ont le droit de s'en servir à leur profit.⁸

INFORMATION JURIDIQUE

La décision *Excelsior* de la Cour d'appel a renforcé ce principe en énonçant de manière péremptoire, sous la plume de l'honorable Louis Lebel, aujourd'hui à la Cour suprême, « qu'aucune clause de non-concurrence et, en règle générale, aucun devoir implicite découlant d'un contrat d'embauche ne sauraient empêcher un individu de gagner sa vie en utilisant ses connaissances et ses aptitudes professionnelles chez un concurrent »⁹. Même la *Loi uniforme sur les secrets commerciaux* prévoit en son article 5 la défense fondée sur les connaissances subjectives en ces termes :

5. Rien dans la présente loi n'entraîne de responsabilité pour quiconque acquiert, divulgue ou utilise des informations acquises dans l'exercice de ses fonctions si ces informations sont d'une nature telle que leur acquisition ne représente rien de plus que l'enrichissement de ses connaissances personnelles, de ses compétences ou de son savoir-faire.

La mise en œuvre de ce principe n'est toutefois pas facile, car elle pose le délicat problème de la distinction entre l'information confidentielle et les connaissances subjectives, étant entendu que l'employeur peut considérer certaines données comme ayant la nature d'un secret commercial, alors qu'un employé quittant son poste voit dans ces mêmes données des « connaissances subjectives »¹⁰. Comme le résumait fort bien les auteurs Horan et Werker : « [Traduction] Il y a deux considérations de principe concurrentes que les tribunaux doivent s'efforcer de concilier. D'une part, les employés devraient avoir le droit d'utiliser leurs compétences et connaissances générales librement à leur propre avantage ou à celui de l'employeur de leur choix [...]. D'autre part, les employeurs devraient pouvoir protéger leurs actifs d'entreprise, corporels ou

incorporels, contre une utilisation sans autorisation et au désavantage de l'employeur »¹¹. Comment alors distinguer ce qui constitue une connaissance générale de l'employé d'une information confidentielle appartenant à l'employeur ?¹²

La réponse n'est pas facile. Les tribunaux ont posé quelques balises pour guider notre interprétation. L'employeur ne peut protéger que ses secrets commerciaux sans jamais restreindre la liberté professionnelle de son employé. La décision *Honco* est explicite à cet égard ; elle affirme sans ambages la limite fixée par les tribunaux :

Le droit de la requérante de restreindre l'intimité à cet égard comporte cependant des limites. La requérante ne peut empêcher l'intimité d'utiliser [...] ses aptitudes subjectives, c'est-à-dire son adresse, sa compétence et sa capacité intellectuelle. Elle ne peut pas non plus interdire à l'intimité d'utiliser la formation, l'entraînement et les connaissances qu'il a pu acquérir au service de la requérante. Ces acquis font maintenant partie de son être intellectuel et on ne peut pas l'empêcher de les mettre à son profit.¹³

C'est donc le potentiel intellectuel du travailleur ainsi que son expérience qui s'avèrent protégés. La jurisprudence n'offre aucun compromis à cet égard ; elle demeure constante sur ce principe. Ainsi, l'employé n'enfreint aucune obligation implicite en utilisant, au service d'un autre employeur, les connaissances générales qu'il a acquises relativement à l'organisation et aux méthodes de commerce de son ancien employeur¹⁴. Dans le même sens, il n'y a rien d'illégal à ce qu'une personne prenne moins de temps qu'elle n'en aurait pris autrement pour concevoir un produit semblable, mais différent de celui qu'il faisait chez son ancien employeur, à cause de

l'expérience acquise chez ce dernier¹⁵. Alors que l'employeur peut protéger toute information « objectivement » confidentielle, il ne peut tenter de soustraire à son employé les habiletés « subjectives » obtenues à l'occasion de son travail. ●

- 1 2009 QCCS 597.
- 2 *Shafron c. KRG Insurance Brokers (Western) Inc.* [2009] 1 R.C.S. 157, par. 41. La question de la nullité partielle des clauses de non-concurrence fera l'objet d'une chronique dans le prochain numéro de la Revue du notariat : « Chronique entreprise 2009-La nullité partielle d'une clause de non-concurrence : de Cameron à Shafron, le C.c.Q. et la common law dansent toujours d'un même pas ! », (2010) *R. du N.* (à paraître).
- 3 Citée par le juge Bellavance au par. 49 de l'affaire *TQS inc. c. Pelletier*, précitée, note 1.
- 4 *Beau-T Stop Distribution inc. c. Mailhot*, [2001] R.J.D.T. 1145 (C.S.), par. 32 et 34, citée dans *TQS inc. c. Pelletier*, précitée, note 1, par. 50.
- 5 *Id.*, par. 51-52.
- 6 *Shafron c. KRG Insurance Brokers (Western) Inc.* [2009] 1 R.C.S. 157.
- 7 *TQS inc. c. Pelletier*, précitée, note 1, par. 29.
- 8 *Lange Canada Inc. c. Platt* (1973), 9 C.P.R. 231, p. 238-239.
- 9 *Excelsior (L), compagnie d'assurance-vie c. Mutuelle du Canada (La), compagnie d'assurance-vie*, [1992] R.J.Q. 2666 (C.A.).
- 10 Tony HOFFMANN, « Examen de la Loi uniforme sur les secrets commerciaux », *Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada, St-John's, Terre-Neuve*, août 2005, p. 19.
- 11 M.G. HORAN et I.D. WERKER, "Trade secrets, confidential information and the employment relationship", dans *Trade Secrets*, Toronto, Barreau du Haut-Canada, 1990, p. 76, cité par T. HOFFMANN, *op. cit.*, note 10, p. 19.
- 12 *Id.*, p. 78.
- 13 *Honco Inc. c. Damphousse*, C.S. Québec, n° 200-05-006167-964, 4 juin 1997, j. J. Lemelin, 26 p., J.E. 97-1470, D.T.E. 97T-813, p. 22.
- 14 *Corp. scientifique Claisse inc. c. Instruments Katanax inc.*, C.S. Québec, n° 200-17-003138-039, 5 mai 2004, j. J.-R. Landry, 29 p., J.E. 2004-1219, D.T.E. 2004T-590 ; *Positron Inc. c. Desroches*, [1988] R.J.Q. 1636 (C.S.).
- 15 *Corp. scientifique Claisse inc. c. Instruments Katanax inc.*, C.S. Québec, n° 200-17-003138-039, 5 mai 2004, j. J.-R. Landry, 29 p., J.E. 2004-1219, D.T.E. 2004T-590 ; *Positron Inc. c. Desroches*, [1988] R.J.Q. 1636 (C.S.).

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

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



M^e DENIS LAPOINTE

FICVM, Pl. Fin.

Conseiller en placement, Valeurs mobilières Dundee

<http://dlapointe.patrimoineundee.com>

514 382-0055 ou 1 877 882-0055

2055 rue Peel, bureau 410, Montréal (Québec) H3A 1V4

INVESTISSEMENT MINIMAL DE 200 000 \$

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

PATRIMOINE DUNDEE



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

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



BORDEN
LADNER
GERVAIS

D'abord le service.

INFORMATION JURIDIQUE

Flash documentaire

préparé par l'équipe du Centre de documentation

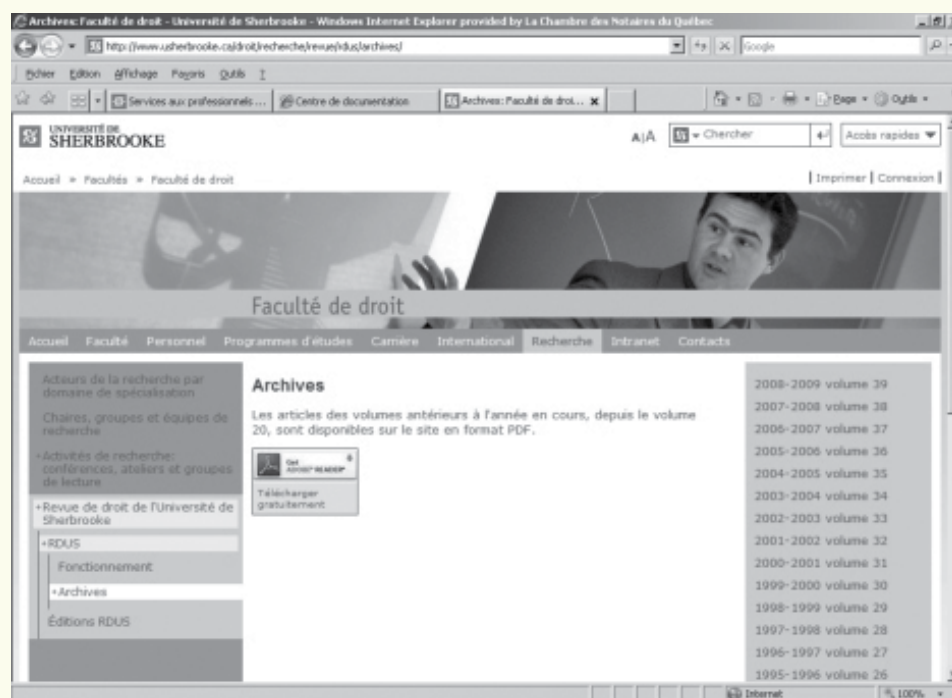
HYPOTHÈQUE *PARI PASSU* OU CONVENTION DE PARTAGE DE RISQUE

Des notaires nous ont demandé où trouver sur l'Inforoute des modèles d'actes d'hypothèque *pari passu*. Rien de plus simple : cliquez sur « Formulaires » dans le bandeau rouge à gauche de l'écran et cliquez sur « Institutions financières-formulaires ». Sur la page centrale, cliquer sur « La Financière agricole du Québec ».

Vous trouverez divers modèles sur le site. Sachez cependant que l'hypothèque *pari passu* a changé de nom pour « Convention de partage de risque », n°s de modèles d'actes 3071.10 et 3072.10. Si vous avez besoin d'assistance, vous pouvez rejoindre le Service à la clientèle de la Financière agricole au 418-838-5614 poste 6199 ou Sylvie Côté au 418-838-5605 poste 6062 pour les modèles d'actes.

REVUE DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE SHERBROOKE

Le site de la *Revue de droit de l'Université de Sherbrooke* vous propose l'accès aux archives de la Revue à partir du volume 20 (1989-1990). Ces articles sont disponibles en format PDF (www.usherbrooke.ca). ●



Droit civil en ligne – Doctrine et jurisprudence

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

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

Commentaires d'intérêt publiés dans le Bulletin Repères
15, 22, 29 avril et 6 mai 2010

PENSION ALIMENTAIRE

ROBERGE, Justin. – Commentaire sur la décision Elgner v. Elgner – Comment établir en moins de deux heures le quantum d'une pension alimentaire entre époux à plus de 100 000 \$ par mois ? – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, avril 2010, EYB2010REP922).

Extrait :

« L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour supérieure de l'Ontario fixe une pension alimentaire entre époux à 110 000 \$ par mois lors d'une audience de deux heures portant sur les mesures de sauvegarde. »

SURSIS D'EXÉCUTION D'UNE DÉCISION

SPÉNARD, Karine. – Commentaire sur la décision B. (S.) c. C. (M.), Droit de la famille – 10287 – La Cour d'appel se prononce sur le sursis d'exécution d'une décision en matière familiale, le requérant désirant se pourvoir devant la Cour suprême. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, avril 2010, EYB2010REP928).

Extrait :

« L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour d'appel confirme le principe de l'exécution nonobstant appel des décisions en matière familiale, en se penchant sur les trois critères d'octroi du sursis, à savoir le sérieux motifs d'appel, le préjudice irréparable que pourrait causer l'exécution et le poids relatif des inconvénients. »

PENSION ALIMENTAIRE ET FRAIS PARTICULIERS

GRANT, Jane. – Commentaire sur la décision R. (V.) c. D. (S.), sub nom. Droit de la famille – 10566 – Frais d'école privée versus capacité de payer et besoins particuliers de l'enfant. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, avril 2010, EYB2010REP934).

Extrait :

« L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour d'appel se penche notamment sur l'inclusion ou non dans le montant de la pension alimentaire de frais particuliers engagés unilatéralement par le parent gardien. »

DROIT DE RÉTENTION ET GESTION D'AFFAIRES

TREMBLAY, Maxime. – Commentaire sur la décision Dave Rochon Assurances inc. c. Remorquage Belzile inc. – Dans un contexte de gestion d'affaires, est-ce que le gérant peut prétendre à un droit de rétention ? – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, avril 2010, EYB2010REP933).

Extrait :

« L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour du Québec conclut à l'inapplicabilité du droit à la rétention dans un contexte de gestion d'affaires. »

VICES CACHÉS

TREMBLAY, Maxime. – Chronique – Le recours pour vices cachés :

annulation ou résolution ? – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, mai 2010, EYB2010REP919).

Extrait :

« L'auteur traite de la qualification de la garantie légale de qualité. Il expose sommairement les raisons pour lesquelles cette obligation pourrait davantage relever d'une condition essentielle à la formation du contrat que d'une exécution de l'obligation. »

BÉNÉFICIAIRE IRRÉVOCABLE D'UNE ASSURANCE-VIE

LAVOIE, Éric. – Commentaire sur la décision Bélanger c. Bélanger (Succession de) – La révocation d'un mineur à titre de bénéficiaire irrévocable d'une assurance-vie : quelques notions importantes. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, mai 2010, EYB2010REP935).

Extrait :

« L'auteur commente cette décision de la Cour supérieure portant sur la révocation d'un mineur à titre de bénéficiaire désigné irrévocable d'une police d'assurance-vie. »

VENDEUR À TEMPÉRAMENT

MORIN, Marc-André. – Commentaire sur la décision J.B. Cadrin inc. c. 9109-1330 Québec inc. (Marché général R. Drolet) – Inscrire ou ne pas inscrire ? Un questionnement à sens unique pour les vendeurs à tempérament / par Marc-André Morin et Frédéric Desmarais. – (Dans - Repères, Droit civil en ligne, (DCL), Montréal, mai 2010, EYB2010REP937).

Extrait :

« Les auteurs commentent cette décision dans laquelle la Cour du Québec conclut que les tiers peuvent considérer l'acheteur à tempérament d'un bien comme propriétaire de ce dernier lorsque le vendeur fait défaut de publier sa réserve de propriété dans le délai prescrit par loi. » ●



LE PAN

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

EST À VOTRE ÉCOUTE

CONSULTATIONS GRATUITES

1 888 687-9197

418 687-9197

LE GROUPE RENAUD ASSOCIÉS INC.

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

INFORMATION JURIDIQUE

Nouveautés législatives

Cette chronique, est préparée par l'équipe du Centre de documentation, et a pour but de vous informer des nouveaux projets de loi et règlements qui visent plus particulièrement des sujets d'intérêt notarial. Le Centre de documentation de la Chambre des notaires du Québec est toujours à votre disposition pour vous renseigner au sujet de la mise à jour d'une loi, d'un règlement ou de toute nouvelle législation. Nous vous rappelons qu'il est possible de consulter les projets de loi sur le site de l'Assemblée nationale à l'adresse suivante : www.assnat.gouv.qc.ca

LÉGISLATION PROVINCIALE	ENTRÉE EN VIGUEUR	GAZETTE OFFICIELLE – PARTIE II
Cadastre et le Code civil (Loi modifiant la Loi sur le) (Projet de loi 77) (L.Q., 2010 c. 4)	Les dispositions de la présente loi entreront en vigueur le 1 ^{er} novembre 2011 ou à la date antérieure fixée par le gouvernement, à l'exception de celles des articles 4 et 5 qui entrent en vigueur le 1 ^{er} avril 2010.	2010, n° 17, p. 1603
Loi sur le courtage immobilier (2008, c. 9) – Entrée en vigueur de la Loi Loi modifiant la Loi sur les valeurs mobilières et d'autres dispositions législatives (2009, c. 25) Loi modifiant diverses dispositions législatives afin principalement de resserrer l'encadrement du secteur financier (2009, c. 58) – Entrée en vigueur de certaines dispositions législatives	1 ^{er} mai 2010	2010, n° 15, p. 1280
Aménagement durable du territoire forestier (Loi sur l') (Projet de loi 57) (L.Q., 2010, c.3)	Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur le 1 ^{er} avril 2010, à l'exception de celles : 1° des articles 5, 13 à 35, 38 à 44, 60 à 87, 115 à 118, 126 à 306, 310 à 335, 362 et 371 qui entreront en vigueur le 1 ^{er} avril 2013 ou à la date ou aux dates antérieures fixées par le gouvernement ; 2° du deuxième alinéa de l'article 366 qui entreront en vigueur à la date d'entrée en vigueur du règlement pris pour l'application de cet alinéa.	2010, n° 17, p. 1497
Publicité légale des entreprises (Loi sur la) (Projet de loi 87)	Présentation	
Patrimoine culturel (Loi sur le) (Projet de loi 82)	Présentation	
Qualité de l'environnement afin d'en renforcer le respect (Loi modifiant la Loi sur la) (Projet de loi 89)	Présentation	
Pensions alimentaires pour enfants du calcul des revenus dans diverses lois à caractère social (Loi visant à exclure les) (Projet de loi 198)	Présentation	

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

Pour obtenir copie de l'un des dossiers présentés plus bas ou pour formuler une demande de recherche, contactez-nous :

- Par courriel : centre.doc@cdnq.org
- Par téléphone : 514-879-1793 ou 1-800-263-1793 poste 5043
- Par télécopieur : 514-879-1697

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

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

NOTE : Depuis le 1^{er} avril 2010, les services de recherche sont gratuits pour toute demande de recherche documentaire. Nous vous rappelons que les dossiers n'ont pas pour but d'apporter une réponse précise aux questions posées, mais bien de fournir la documentation juridique en appui à la recherche demandée. Il ne s'agit en aucun cas d'une opinion juridique.

RAP ET PATRIMOINE FAMILIAL

Un RAP (régime d'accèsion à la propriété) doit-il être pris en considération dans le partage du patrimoine familial (recherche bibliographique) ?

Référence : **G-525.37** (dossier à jour au 23 avril 2010)

ENRICHISSEMENT INJUSTIFIÉ ET CONJOINTS DE FAIT

Recherche bibliographique concernant l'enrichissement injustifié dans le cadre d'une séparation entre conjoints de fait.

Référence : **G-199.1** (dossier à jour au 27 avril 2010) ●



L'HUISSIER DE JUSTICE

Votre partenaire lors d'inventaire des biens d'une succession

LE CONSTAT PAR HUISSIER

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

Chambre des huissiers de justice du Québec

www.chjq.ca

FORMATION

À l'agenda – Formation continue 2010

TITRE DU COURS	JUIN	JUILLET	AOÛT
Examen d'un livre de compagnie	3 St-Georges (Beauce)		
LSA – Une réforme majeure du droit des compagnies qui affecte votre pratique (demi-journée)	9 Joliette 15 Rouyn-Noranda		
Médiation aux petites créances (en collaboration avec le Barreau du Québec)	10-11 Montréal		
Programme : le descriptif de ces formations se trouve dans les pages qui suivent et sur l'Inforoute notariale. Le coût de ces formations est de 180 \$/jour pour les membres, 135 \$/jour pour les jeunes membres et 90 \$/jour pour les maîtres de stage ou superviseurs. Pour vous inscrire : veuillez nous retourner le formulaire d'inscription que vous retrouverez sur l'Inforoute notariale /Formation/Cours de formation continue ou écrivez-nous à l'adresse formation@cdnq.org pour obtenir une copie du formulaire.			

POUR VOTRE COMPTABILITÉ ET VOS PAIES

OFFREZ-VOUS LA SUITE 5 ÉTOILES



ÉDITION
CONFORT

- ★ **MODULES COMPTABILITÉ, CLIENTS ET PAIE**
Tout pour simplifier votre tenue de livres et prendre le contrôle du processus de paie au sein de votre étude
- ★ **PLAN DE SERVICE ARGENT+ (15 mois)**
Soutien technique téléphonique illimité
Mises à jour
Abonnement au service RapidAdresse
Accès à du contenu informatif exclusif
- ★ **ASSISTANCE DÉMARRAGE PERSONNALISÉE (1h)**
Installation et configuration axées sur vos besoins en tant que notaire
- ★ **FORMATION WEB (1h)**
Formation Acomba adaptée à votre profil notaire
- ★ **FORMULES D'AFFAIRES**
Crédit de 100\$ applicable sur l'ensemble de nos formules d'affaires**

~~995\$~~

695\$*

NOUVEAU PRODUIT
PRIX DE LANCEMENT

www.acomba.com/suitenotaire
Contactez Diane Dumas
1 800 862-5922, option 0 ou ddumas@fortsum.com

* Cette promotion prend fin le 31 juillet 2010. Prix régulier : 995\$. Certaines conditions s'appliquent. ** Échangeable dans les 90 jours suivant la signature du contrat d'achat.





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

FORMATION JURIDIQUE PERMANENTE
L'ABC-Québec vous convie à ses prochaines activités de formation du mois de juin 2010, lesquelles sont toutes accréditées par la Chambre des notaires du Québec aux fins de la formation continue obligatoire* :

FAILLITE ET INSOLVABILITÉ
« Bilan jurisprudentiel en matière d'insolvabilité et de restructurations »
Marc F. Tremblay, associé, Morency société d'avocats
Le 2 juin à 12 h à Québec
Formation continue obligatoire : 1 heure 30 minutes

FAMILLE
« Comprendre les états financiers dans le cadre d'un litige matrimonial pour bien s'en servir »
Jean Blouin, c.a., Deloitte
Christina Bouchard, Brodeur Prémont Lavoie, avocats
Le 9 juin à 12 h à Québec
Formation continue obligatoire : 1 heure 30 minutes

MUNICIPAL
« Le processus d'attribution des contrats municipaux : un domaine en pleine évolution »
Mario Paul-Hus, Fasken Martineau DuMoulin
Sylvie Piérard, directrice des Services juridiques et greffière de la Ville de Beloeil
Le 1^{er} juin à 8 h à Montréal
Formation continue obligatoire : 1 heure 30 minutes

* Des activités de formation peuvent s'ajouter à notre calendrier au cours de la saison. Pour être tenus informés, surveillez notre Communiqué hebdomadaire si vous êtes membre de l'ABC. Si vous n'êtes pas membre et désirez néanmoins recevoir notre Communiqué par courriel, inscrivez-vous à notre liste de diffusion au www.abcqc.qc.ca. Pour toute information ou pour vous inscrire, visitez le www.abcqc.qc.ca ou téléphonez au 514-393-9600 ou sans frais au 1-877-393-9601. ●



FORMATION

L'examen d'un livre de compagnie (7 HEURES JURIDIQUES)

CLIENTÈLE CIBLE

Ce cours permettra aux participants :

- > de posséder une méthode ordonnée d'examen ;
- > de connaître les différents correctifs à la plupart des problèmes ;
- > de poser un jugement juridique sur la capacité de la compagnie et de ses représentants à poser un acte juridique.

CONTENU DU COURS

Dans une première courte partie, nous énoncerons les règles concernant les relations juridiques

entre les intervenants d'une compagnie, la distinction entre les problèmes d'ordre interne et ceux qui affectent les tiers et les différents correctifs. Puis, dans la plus longue partie, nous verrons les éléments nécessaires à l'existence de la compagnie, à la légalité des documents constitutifs, à l'exercice des pouvoirs des représentants de la compagnie et à la légalité de leurs décisions de toute nature, à la légalité de différents actes reliés aux actions, les difficultés généralement rencontrées et les correctifs reliés à ces difficultés.

APPROCHE PÉDAGOGIQUE

Approche théorique pour la partie courte. Pour la partie longue, nous utiliserons une approche didactique en utilisant, comme éléments d'examen, d'une part, les documents émanant des registres publics, les documents constitutifs de la compagnie, ses règlements, ses résolutions et les documents pertinents contenus aux registres de son livre et, d'autre part, des exemples d'actes juridiques posés par une compagnie très active (élection d'administrateurs, acquisition, aliénation, différents actes reliés aux actions, ...) au cours de son existence.

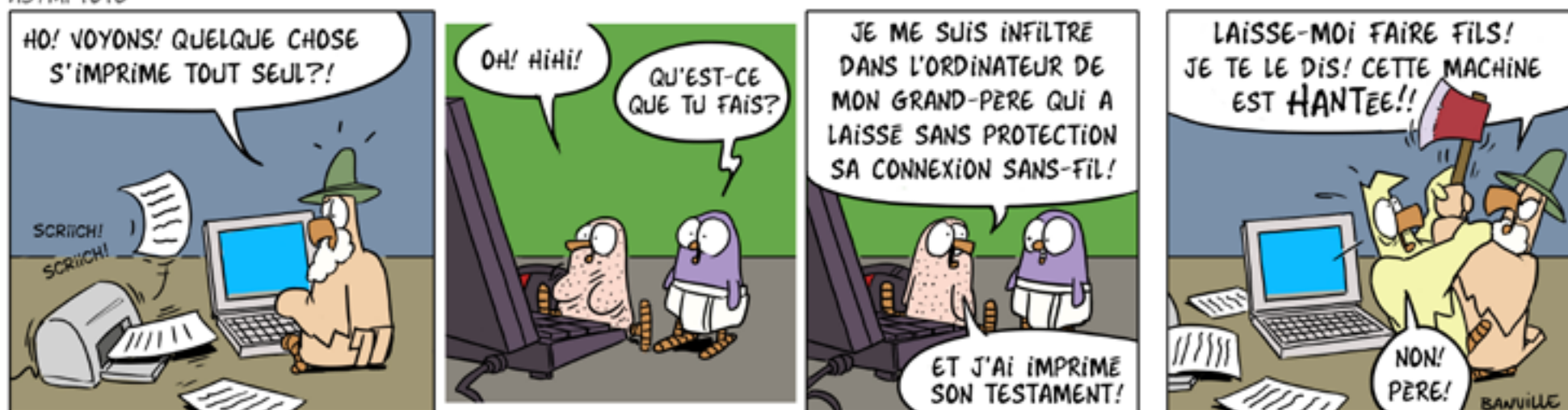
MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE

Un document contenant les règles énoncées dans la première partie et la reproduction de la présentation PowerPoint qui servira de support à la deuxième partie seront remis à chaque participant.

FORMATEUR

Michel Perreault, LL.L., D.D.N., LL.M.
Notaire, chargé de cours en droit des compagnies au diplôme de droit notarial, à la Faculté de droit de l'Université de Montréal. ●

ASYMPTOTE



www.simonbanville.com 25/03/2010

Sogemec
ASSURANCES

POUR TOUS VOS
BESOINS D'ASSURANCES

Grâce au
SERVICE PRÉFÉRENCE

**SOGEMEC
ASSURANCES
ÉVOLUE AVEC VOUS**

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

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

SOGEMEC ASSURANCES
partenaire de la



Corporation
de service des notaires
du Québec

FORMATION

LSA
Une réforme majeure du droit des
compagnies qui affecte
votre pratique
(2,75 HEURES JURIDIQUES)

CLIENTÈLE CIBLE

Cette formation s'adresse à tous les juristes, car les lois sur les sociétés par actions ont un impact dans toutes les sphères du droit.

OBJECTIFS DU COURS

- Ce cours permettra aux participants :
- > de prendre note de la réforme du droit des sociétés par actions au Québec;
 - > de connaître les changements et les nouveautés apportés par la LSA qui ont une incidence dans la pratique juridique;
 - > de comparer le fonctionnement de la LCQ et de la LSA quant aux opérations fréquentes

CONTENU DU COURS

- > Changements et nouveautés apportés par la LSA.
- > Examen des opérations les plus courantes en mode comparatif LCQ-LSA.

APPROCHE PÉDAGOGIQUE

- > Capsules théoriques.
- > Présentation de cas pratiques.

MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE

Le matériel sera remis sur place aux participants.

FORMATEUR

Michel Perreault, LL.M., notaire

Aucune formation préalable n'est requise ●

FORMATION PRÉADMISSION

Stage de formation
professionnelle

Début des stages

- 2010
- > 20 septembre
- 2011
- > 7 février
 - > 30 mai
 - > 19 septembre

Pour information :
stage.preadmission@cdnq.org



Entrée en stage de
plus de 120 candidats
au notariat

Le 31 mai dernier, la Chambre des notaires a admis plus de 120 aspirants à la profession au programme de stage de formation professionnelle. Les projets se répartissent géographiquement comme suit :

Abitibi – Bas St-Laurent – Saguenay/Lac St-Jean – Nord du Québec	9 %
Etrie	9 %
Île de Montréal	18 %
Laval – Laurentides – Lanaudière	11 %
Mauricie – Centre du Québec	7 %
Outaouais	8 %
Québec – Chaudière/Appalaches	22 %
Rive sud de Montréal – Montérégie	16 %

Dans le cadre du programme, tous les stagiaires doivent participer en groupe à au moins 15 journées de formation. Ces activités visent la transmission de connaissances et le développement des habiletés et des comportements professionnels requis dans l'exercice de la profession (article 23 du *Règlement sur les conditions et modalités de délivrance de permis de la Chambre des notaires du Québec*). Ces sessions traitent entre autres de rédaction, de comptabilité en fidéicommis, de déontologie, de normes de pratique et d'assurance-responsabilité. Elles seront dispensées à compter de juin ou juillet et jusqu'en septembre – octobre dans différentes villes telles que Québec, Montréal, Sherbrooke, Longueuil et Ottawa.

Notons enfin qu'une quarantaine de candidats ayant souhaité débiter fin mai poursuivent leur recherche en vue d'entreprendre leur stage le 20 septembre prochain, date déjà visée par 30 autres de leurs collègues. ●



Me Roseline Ménard
Me Mylène Paquette
notaires & conseillères juridiques

NOTAIRE RECHERCHÉ

Étude établie depuis plus de trente (30) ans dans la région du Lac Champlain, à Bedford, en Montérégie, sollicite présentement la candidature d'un notaire avec quelques années d'expérience, intéressé par le droit immobilier, la recherche de titres, le droit des successions et le droit des personnes, pour pratiquer en équipe avec deux autres notaires et quatre collaboratrices. La personne recherchée doit être bilingue, débrouillarde et aimer le travail en équipe. La connaissance du logiciel Para-maître serait un atout. Le poste disponible peut être à temps plein ou à temps partiel (minimum trois jours par semaine). Belles conditions de travail et horaire intéressant, dans une belle région près des centres de ski de Sutton, de Bromont et du Vermont et à seulement une heure de Montréal. Veuillez transmettre votre curriculum vitae à l'adresse suivante : rmenard@notarius.net.

15, rue Rivière
Bedford, (Québec) J0J 1A0
rmenard@notarius.net
mylene.paquette@notarius.net
Téléphone : (450) 248-3379
Télécopieur : (450) 248-4640

FORMATION PRÉADMISSION

Hors de Montréal et de Québec, point de salut ? Pas certain...

Ils sont trois, ils sont jeunes, beaux et ambitieux ! Lisez ce que **Daisy Imbeault**, **Hugo Bussièrès** et **Guillaume Brassard**, notaires au sein de l'étude PME Inter Notaires Baie Comeau inc., pensent de la pratique et de la vie en région.

DAISY IMBEAULT, NOTAIRE

«N'étant pas native de Baie-Comeau, il ne me disait rien de venir m'établir sur la Côte-Nord. Après quatre années d'université à Québec, je désirais rester en ville. Par contre, comme l'expression le dit si bien : qui prend mari prend pays ! J'ai alors pris la décision de faire le grand saut et de venir faire mon stage à Baie-Comeau en me disant que je n'avais rien à perdre, car si ça ne fonctionnait pas, j'avais toujours la possibilité de retourner en ville.

Au fil du temps, mon amour de la région n'a fait que grandir. Baie-Comeau est une ville qu'il faut découvrir. En effet, comme dans les grands centres, on retrouve en région différentes activités. La grande différence : toutes ces activités sont à portée de main ! Pour les passionnés du golf, un 18 trous est situé au cœur de la ville. Pour les amateurs de la nature ou pour tous ceux qui aiment bouger en plein air, on retrouve de multiples sentiers (marche, vélo ou patin à roues alignées) que ce soit en forêt ou sur le bord de l'eau. On peut même faire, pour ceux qui aiment les hauteurs, de la tyrolienne.

Bref, j'ai découvert ici une région magnifique. J'ai donc décidé de m'y installer et d'y travailler.»

HUGO BUSSIÈRÈS, NOTAIRE

«Originaire de Chibougamau et ayant fait mes études à Québec, j'ai fait le choix de retourner aux sources en venant m'établir dans la magnifique région de la Manicouagan et plus précisément à Baie-Comeau. J'adore le style de vie que m'offre ce coin de pays situé sur la rive nord du Saint-Laurent.

Un des aspects qui fut déterminant dans ma décision de venir m'établir en région a été la proximité de mes champs d'intérêt. En effet, un avantage incontestable de ma vie de nord côtier est d'être à quelques minutes de tout. Il est très agréable de partir de la maison seulement cinq minutes avant mon premier rendez-vous de la journée et de quand même arriver en avance ou encore d'avoir la chance d'aller dîner chez moi tous les jours. De plus, rester actif est très simple pour moi puisqu'en quittant le bureau en fin de journée, il me suffit de quelques minutes pour enjamber mon vélo de montagne avant d'aller en suer un coup et oublier pour un moment les tracas du bureau.

Venir en région m'a également permis de tisser rapidement des liens avec les différents intervenants avec qui nous avons à travailler tous les jours (arpenteurs-géomètres, représentants des

institutions financières et des municipalités avoisinantes, etc). Bref, venir en région m'a apporté une satisfaction tant sur le plan personnel que professionnel.»

GUILLAUME BRASSARD, NOTAIRE

«J'ai mis les pieds à Baie-Comeau pour la première fois lors de mon entrevue alors que j'étais au DDN. Travailler à Baie-Comeau ne me disait absolument rien. Mon but était de pratiquer ma technique d'entrevue pour celles qui allaient suivre... Je me suis finalement fait avoir sur toute la ligne ! Ma pratique d'entrevue a été meilleure que toutes les autres et, pis encore, je travaille depuis bientôt cinq ans chez PME Inter Notaires Baie-Comeau !

Non mais sans blague, le hasard fait quand même bien les choses. Venir travailler en région dans une ville où tu ne connais personne comporte effectivement ses défis. Cependant, il n'y a rien d'insurmontable et l'adaptation est même plus facile que ce que l'on pourrait croire.

En effet, un réseau de contacts se crée assez rapidement pour quelqu'un qui se donne la peine de s'impliquer. Il m'a suffi de jouer au soccer, au hockey, d'être membre du comité organisateur de deux événements, quelques sorties dans les bars et voilà, en peu

de temps, je m'étais fait plein de nouveaux amis et je connaissais bien la majorité des intervenants avec qui nous faisons affaires dans notre travail.

J'aurais maintenant de la difficulté à pratiquer ailleurs qu'en région, tellement je me plais ici. Je me suis acheté une maison à ma deuxième année de pratique, et ce, à un coût très raisonnable comparé à ce que l'on peut trouver en région urbaine. De plus, vivant dans un plus petit milieu, je peux constater que ma clientèle augmente et apprécie mes services, ce qui est très valorisant et motivant. Bref : "Life is good".» ●

Prendre note que l'étude PME Inter Notaires de Baie-Comeau désire embaucher un stagiaire. J'invite les finissants à me contacter si un stage en région les intéresse.

Darnly Dubois
Coordonnatrice des stages
darnly.dubois@cdnq.org
514-879-1793, poste 5944



**Coffre-Forts
CB-2000 Inc**

Expertise-conseil en sécurité depuis 30 ans

DIRECTEMENT DU FABRICANT

Le meilleur choix qualité-prix dans l'industrie

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

URGENCE 24H



ESTIMATION GRATUITE

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

www.chairedunotariat.qc.ca



Université
de Montréal

**des notaires
du Québec**

30 AOÛT 2010



Mode d'inscription

- Chaque équipe se nommera un capitaine qui fera parvenir un seul formulaire d'inscription et assumera tous les frais d'inscription ;
- Nous vous proposons deux modes de paiement : les frais peuvent être portés à votre relevé de compte mensuel ou être payés immédiatement par carte de crédit ;
- Si votre conjoint(e) désire jouer au golf, mais ne fait pas partie de votre équipe, les mêmes normes s'appliqueront ; une photocopie du formulaire d'inscription pourra alors être utilisée pour l'inscription de son équipe ;
- Les personnes seules peuvent également s'inscrire ; le comité organisateur les regroupera avec les équipes incomplètes.
- Aucun remboursement après le 23 juillet 2010.

Votre comité organisateur

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

TOURNOI DE GOLF

**des notaires
du Québec**
30 AOÛT 2010

Total: \$

Josée Lestage
Chambre des notaires du Québec
600-1801, avenue McGill College
Montréal QC H3A 0A7
Tél. : 514-879-1793, poste 5212
Téléc. : 514-879-1923

Signature : _____

Une assurance qui gagne à être connue...

L'assurance frais de bureau

**VOTRE CORPORATION DE SERVICE, PAR
L'ENTREMISE DE SOGEMEC ASSURANCES,
A POUR VOUS LA SOLUTION TOUT INDICUÉE :
L'ASSURANCE FRAIS DE BUREAU.**

- > le loyer ou l'hypothèque ;
- > le coût des services publics tels que l'électricité, le téléphone et l'eau ;
- > le salaire des employés travaillant à temps plein¹ ;
- > les honoraires comptables ;
- > votre cotisation et votre assurance responsabilité professionnelle.

Que vous soyez travailleur autonome ou associé dans une étude, l'assurance frais de bureau est une assurance essentielle à la bonne gestion de votre étude. Advenant une invalidité, vous pourrez donc vous concentrer sur votre « retour à la santé » en sachant que :

- > vous ne perdrez pas vos principaux employés ;
- > vos épargnes ne serviront pas à payer vos frais d'exploitation ;
- > vos dépenses fixes courantes seront payées ;
- > votre prestation d'assurance invalidité remplacera votre revenu et ne servira pas au paiement de vos frais d'exploitation de votre étude.

Communiquez dès maintenant avec nos conseillers pour obtenir une information plus détaillée sur ce produit. ●

CONTACTEZ-NOUS
1-800-361-5303
514-350-5070 / 418-658-4244

Par courriel ou Internet :
www.sogemec.qc.ca
information@sogemec.qc.ca

1 À l'exclusion des honoraires des membres agréés de la formation juridique



NOTARIUS

La solution notariale Lexmark : une solution de numérisation intégrée au progiciel Para-Maître

par Christine Larose, directrice, Développement des affaires, Lexmark Canada
et l'équipe du Service-conseil technologique de Notarius

Avec la solution Notariale Lexmark, les documents imprimés sont numérisés, autorisés et transmis directement à Para-Maître, permettant ainsi la classification et l'accès rapide à l'information. Les imprimantes multifonctionnelles de Lexmark offrent une grande capacité de numérisation et comportent un écran tactile convivial et personnalisable. Cette solution permet de gérer plus efficacement les documents et les dossiers de façon électronique.

UNE PRODUCTIVITÉ IMMÉDIATE GRÂCE À L'INTÉGRATION TRANSPARENTE AU PROGICIEL PARA-MAÎTRE

Les méthodes traditionnelles pour numériser des documents vers des systèmes de gestion documentaire comme Para-Maître peuvent être complexes et fastidieuses. Grâce à leur écran tactile, Lexmark innove en offrant une solution unique qui simplifie la numérisation de documents directement vers votre progiciel notarial. Le processus débute par une demande d'authen-

tification de l'utilisateur. Vous spécifiez ensuite le type de document et le numéro de dossier et répondez à quelques questions. Le document est ensuite numérisé, converti en format PDF et sauvegardé directement au bon endroit. Vous n'avez plus besoin de retourner à votre poste de travail.

BÉNÉFICES D'AFFAIRES

- > Améliore la productivité des employés grâce à un processus de numérisation rapide et efficace.
- > Gain de temps important en accédant directement aux dossiers des clients en format électronique comparativement aux dossiers papier logé dans une filière ou une voûte.
- > Minimise les coûts globaux d'impression.

INFRASTRUCTURE SIMPLE ET SÉCURISÉE

- > Capacité de numérisation couleur et conversion automatique au format PDF, permettant une récupération fiable et sécuritaire.

- > Optimise votre infrastructure technologique en permettant de joindre des documents papier à vos dossiers électroniques de façon simultanée.

ACQUÉRIR LA SOLUTION NOTARIALE LEXMARK

Pour faire l'acquisition de la Solution Notariale Lexmark pour Para-Maître communiquez avec Avancie :

Service à la clientèle de Para-Maître
Pour la région de Montréal : 514-657-2034
Ailleurs au Québec : 866-301-2476

ACQUÉRIR UN APPAREIL MULTIFONCTION LEXMARK

Le Service-conseil technologique de Notarius a conclu une entente de distribution locale avec la compagnie Lexmark. Cette entente permet aux notaires de bénéficier des rabais négociés par

Notarius pour l'achat d'imprimantes et d'appareils multifonctions Lexmark chez un partenaire local autorisé. De plus, l'entente vous assure d'obtenir du fournisseur local le soutien et la formation sur ces appareils.

Pour faire l'acquisition d'un appareil multifonction Lexmark, consultez la liste des partenaires autorisés par régions sous l'Inforoute notariale (*Service-conseil technologique / Catalogue de solutions technologiques / Imprimantes multifonctions*) ou communiquez avec Christine Larose, Directrice, Développement des affaires au 450-676-5396 poste 227 ou par courriel à l'adresse clarose@lexmark.com.

D'autres progiciels sont présentement en développement avec Lexmark. Pour de plus amples renseignements, communiquez avec un partenaire autorisé ou Christine Larose. ●

Nouvelles fonctionnalités avec la mise à jour d'Entrust

En mai dernier, Notarius a lancé la dernière version de la *Trousse de signature numérique* sur les postes des notaires qui possèdent une signature numérique. Celle-ci inclut une mise à jour automatique de l'application Entrust Entelligence Security Provider (EESP) 9.1 qui est maintenant compatible avec Windows 7 tout comme l'inscription électronique du Registre foncier.

Au démarrage de votre session de travail, vous avez sûrement aperçu le message suivant « Une version plus récente d'Entrust ESP est disponible ». Pour profiter des nouvelles fonctionnalités offertes par cette mise à jour, vous avez tout intérêt à procéder à l'installation qui vous est suggérée !

UTILISEZ LE CHIFFREMENT PAR MOT DE PASSE ET PRÉSERVEZ LA CONFIDENTIALITÉ DES DOCUMENTS TRANSMIS ÉLECTRONIQUEMENT

L'application EESP 9.1 vous permet de chiffrer par mot de passe un document et de l'acheminer par courriel en toute confidentialité à votre client. Celui-ci pourra le déchiffrer à l'aide d'un mot de passe que vous lui aurez divulgué et du logiciel *Entrust Password Decrypt*. Ce logiciel est disponible gratuitement sur le site

de Notarius (<http://www.notarius.com/public/telechargement>). À même l'envoi courriel à votre client, nous vous proposons d'ajouter un hyperlien vers la page de téléchargement dudit logiciel. Pour plus de détails sur la marche à suivre, consultez le guide *Signature numérique avec Entrust Entelligence Security Provider (EESP) 9.1* sur le site de Notarius (rubrique *Téléchargement de logiciels*) ou visionnez la démonstration en ligne du chiffrement par mot de passe sous le menu *Formation*.

CONVERTISSEZ VOS DOCUMENTS EN FORMAT PDF

Il peut être utile de convertir les documents de quelconque application en format PDF. La spécificité du PDF est de préserver la mise en forme (polices d'écritures, images, objets graphiques, etc.) telle que définie par son auteur, et ce, quelles que soient l'application et la plate-forme utilisées pour lire le fichier PDF. Sachez que votre *Trousse de signature numérique* inclut, sans frais supplémentaires, l'application PDF995 qui vous permet de convertir des fichiers en format PDF/A. Ce type de PDF vous permet en plus d'assurer la pérennité des informations. D'ailleurs, le format PDF/A est défini par la norme ISO 19005-1 (PDF/A) pour l'archivage à long terme des documents électroniques.

CONSIGNO

Lorsque la mise à jour est terminée, vous verrez apparaître sur votre poste de travail une icône nommée ConsignO 3. Ce logiciel, qui assure l'intégrité des données par les fonctionnalités de signature des fichiers PDF, a été développé par Notarius pour répondre aux besoins de certains ordres ou associations professionnels. La *Trousse de signature numérique* est uniformisée pour l'ensemble des clientèles de Notarius, c'est pourquoi elle inclut désormais ConsignO. Si vous désirez plus d'informations sur le fonctionnement du logiciel ConsignO ou souhaitez prendre connaissance de la marche à suivre pour convertir vos fichiers en format PDF, consultez le *Guide de l'utilisateur ConsignO 3.1* sous la rubrique *Téléchargement de logiciels* du site de Notarius.

Pour toute question concernant la *Trousse de signature numérique*, n'hésitez pas à communiquer avec le Service d'assistance à la clientèle de Notarius au 514 281-1577 ou sans frais au 1 888 588-0011. ●



Bébé est arrivé!

Demandez votre Trousse

NOUVEAUX PARENTS

À VOTRE ÉCOUTE

LE GROUPE

RENAUD

ASSOCIÉS INC.

1 888 687 9197

REGISTRE FONCIER

La rénovation cadastrale continue : gels légaux prévus

par Chantal Bergeron, conseillère en communication
Foncier Québec

À la mi-mai 2010, près de 2 500 000 lots étaient officialisés dans le cadastre du Québec, ce qui représente 64,2 % des lots en territoire québécois. L'opération continue donc. Pour connaître les villes, municipalités et paroisses où les travaux de rénovation cadastrale devraient se terminer d'ici la fin de l'année 2010, consultez ou même conservez le tableau ci-dessous. Soulignons que, pendant cette période, il y a interdiction d'aliéner un droit de propriété.

Nous vous rappelons toutefois que la période de gel légal est confirmée seulement de six à sept semaines avant son entrée en vigueur. Il y a donc lieu de vérifier les avis publics du ministère des Ressources naturelles et de la Faune qui sont publiés dans les hebdomadaires régionaux du territoire visé ou, mieux encore, d'inclure la page Web de l'adresse ci-dessous dans vos « favoris ». De cette manière, vous aurez tous les gels légaux prévus et confirmés à portée de la main en tout temps.
www.mrnf.gouv.qc.ca/foncier/cadastre/cadastre-periodes.jsp

GELS LÉGAUX PRÉVUS DU 1^{er} JUIN 2010 AU 31 DÉCEMBRE 2010

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE	CADASTRE ¹	MUNICIPALITÉS ¹	DÉBUT PRÉVU POUR LE GEL LÉgal ²
Abitibi	Canton de Desméloizes	Dupuy (M)	2010-12-06
	Canton de La Reine	La Reine (M)	2010-12-06
	Village de La Reine	Normétal (M)	2010-12-06
	Village de La Reine	Saint-Lambert (P)	2010-12-06
Argenteuil	Canton de Chatham	Brownsburg-Chatham (V)	2010-06-28
Beauce	Paroisse de Saint-Frédéric	Saint-Frédéric (P)	2010-10-12
	Paroisse de Saint-Joseph	Saint-Séverin (P)	2010-10-12
	Paroisse de Saint-Sylvestre	Tring-Jonction (VL)	2010-10-12
	Paroisse de Saint-Séverin	Tring-Jonction (VL)	2010-10-12
Beauharnois	Paroisse de Saint-Clément	Beauharnois (V)	2010-11-01
	Ville de Beauharnois	Beauharnois (V)	2010-11-01
Bellechasse	Canton d'Armagh	Notre-Dame-Auxiliatrice-de-Buckland (P)	2010-09-13
	Canton de Mailloux	Saint-Philémon (P)	2010-09-13
	Canton de Montminy	Saint-Philémon (P)	2010-09-13
	Canton de Roux	Saint-Philémon (P)	2010-09-13
Berthier	Paroisse de Saint-Joseph-de-Lanoraie	Lanoraie (M)	2010-11-08
	Paroisse de Saint-Joseph-de-Lanoraie	Saint-Thomas (M)	2010-11-08
Bonaventure No 2	Municipalité de Shoolbred	Nouvelle (M)	2010-09-20
Chicoutimi	Paroisse de Chicoutimi	Saguenay (V)	2010-07-26
Dorchester	Paroisse de Saint-Édouard-de-Frampton	Frampton (M)	2010-06-28
	Canton de Cranbourne	Saint-Benjamin (M)	2010-09-08
	Canton de Langevin	Saint-Prosper (M)	2010-09-08
	Canton de Ware	Saint-Simon-les-Mines (M)	2010-09-08
	Canton de Watford	Sainte-Rose-de-Watford (M)	2010-09-08
	Paroisse de Saint-François	Sainte-Rose-de-Watford (M)	2010-09-08
	Paroisse de Saint-Georges	Sainte-Rose-de-Watford (M)	2010-09-08
Gatineau	Canton d'Aumond	Aumond (CT)	2010-09-14
	Canton de Baskatong	Grand-Remous (M)	2010-09-14
	Canton de Briand	Grand-Remous (M)	2010-09-14
	Canton de By	Grand-Remous (M)	2010-09-14
	Canton de Lytton	Grand-Remous (M)	2010-09-14
	Canton de Sicotte	Grand-Remous (M)	2010-09-14
	Canton d'Ashuapmouchouan	Roberval (V)	2010-10-25
Lac-Saint-Jean-Ouest	Canton de Charlevoix	Sainte-Hedwidge (M)	2010-10-25
	Canton de Déchéne	Sainte-Hedwidge (M)	2010-10-25
	Canton de Ouiatchouan	Sainte-Hedwidge (M)	2010-10-25
	Canton de Roberval	Sainte-Hedwidge (M)	2010-10-25
	Canton de Ross	Sainte-Hedwidge (M)	2010-10-25
	Canton de Cherbourg	Grosses-Roches (M)	2010-09-08
Matane	Paroisse de Saint-Jérôme-de-Matane	Matane (V)	2010-09-08
	Paroisse de Sainte-Félicité	Sainte-Félicité (M)	2010-09-08
	Paroisse de Saint-Joachim	Saint-Joachim (P)	2010-11-22
Montmorency	Paroisse de Sainte-Anne	Saint-Louis-de-Gonzague-du-Cap-Tourmente (P)	2010-11-22
	Paroisse de Sainte-Anne	Sainte-Anne-de-Beaupré (V)	2010-11-22
	Paroisse de L'Ange-Gardien	Boischatel (M)	2010-11-29
Richmond	Canton de Shipton	Asbestos (V)	2010-11-08
	Village d'Asbestos	Danville (V)	2010-11-08
	Village de Danville	Saint-Georges-de-Windsor (M)	2010-11-08
Rimouski	Paroisse de Saint-Fabien	Saint-Eugène-de-Ladrière (P)	2010-07-05
	Paroisse de Saint-Fabien	Saint-Fabien (P)	2010-07-05
Saint-Jean	Paroisse de Saint-Jean	Saint-Jean-sur-Richelieu (V)	2010-07-06
	Ville de Saint-Jean	Saint-Jean-sur-Richelieu (V)	2010-07-06
	Paroisse de Saint-Jean	Saint-Jean-sur-Richelieu (V)	2010-11-01

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE	CADASTRE ¹	MUNICIPALITÉS ¹	DÉBUT PRÉVU POUR LE GEL LÉGAL ²
Shawinigan	Paroisse de Saint-Boniface	Saint-Boniface (M)	2010-06-14
	Paroisse de Saint-Mathieu	Saint-Mathieu-du-Parc (M)	2010-06-14
	Canton de Belleau	Saint-Alexis-des-Monts (P)	2010-11-15
	Canton de Desaulniers	Saint-Élie-de-Caxton (M)	2010-11-15
	Paroisse de Saint-Élie	Saint-Élie-de-Caxton (M)	2010-11-15
Shefford	Canton de Shefford	Shefford (CT)	2010-06-21
	Village de Waterloo	Waterloo (V)	2010-06-21
Stanstead	Canton de Magog	Magog (V)	2010-07-12
	Ville de Magog	Magog (V)	2010-07-12
Témiscamingue	Canton de Duhamel	Béarn (M)	2010-12-06
	Canton de Fabre	Laniel (NO)	2010-12-06
	Canton de Laverlochère	Saint-Édouard-de-Fabre (P)	2010-12-06
	Canton de Mazenod	Saint-Édouard-de-Fabre (P)	2010-12-06
Thetford	Paroisse de Saint-Patrice-de-Beaurivage	Saint-Patrice-de-Beaurivage (M)	2010-08-02
	Paroisse de Saint-Sylvestre	Saint-Sylvestre (M)	2010-08-02
	Paroisse de Saint-Sylvestre	Sainte-Agathe-de-Lotbinière (M)	2010-08-02

1 Les mandats de rénovation cadastrale peuvent affecter les cadastres et les municipalités en tout ou en partie.
 2 La période d'interdiction d'aliéner un droit de propriété ou « gel légal » ne peut excéder 15 jours civils (*Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.R.Q., c. R-3.1, a. 15).

IN MEMORIAM

par Julien S. Mackay, notaire

Jacques DELORME, notaire à St-Bruno-de-Montarville, est décédé le 26 avril 2010 à l'âge de 74 ans. Il a reçu sa licence en droit avec distinction de la Faculté de droit de l'Université de Montréal en 1959. Il a d'abord été avocat pour ensuite être assermenté notaire le 25 juin 1969. Son greffe contenant 29 587 minutes sera sous la garde provisoire du notaire Charles Leroux, aussi notaire à St-Bruno. Il a fait toute sa carrière au sein de l'étude Leroux & Delorme. Son associé Gilbert Leroux est lui-même décédé le 5 avril 2010 (voir *Entracte du mois de mai*).

Marc DUGUAY, notaire à Amos, est décédé le 21 avril 2010 à l'âge de 88 ans. Après avoir obtenu sa licence en droit de l'Université de Montréal en 1946, son inscription au Tableau de l'Ordre est le 12 juillet 1946. Il a cessé d'exercer le 1^{er} septembre 1993. Son greffe contenant 23 843 minutes a été cédé au notaire Michel Lantagne d'Amos. Il a été nommé notaire honoraire le 8 novembre 1993.

Il était le fils du notaire Gustave Duguay (1909-1946) dont il avait été le cessionnaire. Il était le père du notaire Charles Duguay (1977-2000). Il a été représentant élu du district d'Abitibi au Bureau de la Chambre des notaires pendant deux termes (1969-1975). Il a été membre fondateur du Club de curling d'Amos et la bâtisse qui abrite ce club de curling a été nommée « Pavillon Marc Duguay ». Une aile de la bâtisse de Clair-Foyer Inc. porte également son nom à titre de reconnaissance pour avoir été un des membres fondateurs et en avoir assumé la présidence. Cet organisme est dévoué à la cause des personnes handicapées intellectuellement.

Lévis GAGNON, autrefois notaire à Montréal, est décédé le 20 avril 2010 à l'âge de 83 ans. Après avoir reçu son diplôme de baccalauréat en droit de l'Université de Montréal en 1957, il a été reçu notaire le 10 juin 1958. Il a cessé d'exercer le 11 août 1995 et a été nommé notaire honoraire le 15 décembre 1995. Son greffe contenant 24 093 minutes a été cédé le 15 mai 1995 à Serge Deslauriers, notaire à Montréal.

François Édouard BELLIVEAU, notaire à Vaudreuil-Dorion, est décédé le 3 mai 2010 à l'âge de 81 ans. Après avoir obtenu sa

licence en droit avec distinction de l'Université de Montréal en 1952, il a été inscrit au Tableau de l'Ordre le 9 juillet 1952 et il a cessé d'exercer le 30 janvier 2009 et a été nommé notaire honoraire le 20 février 2009. Son greffe contenant 39 656 minutes a été cédé le 29 janvier 2010 à Jimmy Di Nello, notaire à Vaudreuil-Dorion. En 1965, il a fondé l'étude Belliveau Sauvé et en 1972 celle de Belliveau Sauvé Roy qui lui survivra sous la forme de Belliveau Sauvé Roy notaires Inc.

Son implication sociale s'est accrue au fil des ans. Il fut deux fois président du Club Richelieu Dorion-Vaudreuil, en 1961 et 1967, président de la Chambre de commerce de Dorion en 1962, élu député de Vaudreuil-Soulanges à l'Assemblée nationale pour le parti de l'Union nationale à une élection partielle le 8 octobre 1969, président de la commission de crédit de la Fédération des Caisses d'établissement de Québec, de 1972 à 1977, secrétaire-trésorier du conseil de comté de Vaudreuil de 1953 à 1982, et il a quitté ses fonctions le 31 mars 1987 après avoir mis en place la nouvelle structure administrative, la MRC Vaudreuil-Soulanges.

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

Prière de m'informer par courriel ou autrement si vous avez connaissance du décès d'un notaire ou d'un ex-notaire dans votre région : juliensmackay@videotron.ca. Je tiens à remercier, au nom de l'ensemble des notaires, tous ceux et celles qui m'ont informé de tels décès qui, autrement, n'auraient peut-être pas été connus par les notaires encore en exercice. ●

AVIS DE DÉMISSION

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

NOM	DATE DE PRISE D'EFFET
→ Evelyne Dumouchel (Lieu d'exercice : Blainville)	19 avril 2010
→ Lucie Collard (Lieu d'exercice : Chicoutimi)	07 mai 2010
→ Guy J. Coupal (Lieu d'exercice : Montréal)	07 mai 2010
→ Pierre Laporte (Lieu d'exercice : Berthierville)	07 mai 2010
→ Micheline Rioux (Lieu d'exercice : Québec)	07 mai 2010
→ Josette Tessier (Lieu d'exercice : Québec)	14 mai 2010
→ Christine Parent (Lieu d'exercice : Saint-Hyacinthe)	14 mai 2010

Annie Auger, notaire
 Secrétaire adjoint

C.I.T

Nouvelle
 version 1.11
 \$495.00

LOGICIEL
 Comptabilité en
 Fidéicommis
 (In Trust)

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

Démonstrateur gratuit voir
www.dgcsolutions.qc.ca

DGC Solutions inc.
 Tél : 450 475-8647

EN FLORIDE A VOTRE SERVICE!

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

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

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



ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

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

par Marlène Ouellet, notaire, présidente du FARP, et Jacques Labbé, ADM.A., directeur général du FARP

À titre de présidente du Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle (FARP) de la CNQ et de directeur général respectivement, nous souhaitons partager avec la communauté notariale le bilan de la dernière année du FARP au 31 décembre 2009.

INTRODUCTION

Pour le FARP, l'année 2009 a notamment été marquée par une transition importante à la direction : nouveau directeur général et nouvelle structure organisationnelle. De plus, la mise en place d'une philosophie de gestion s'appuyant sur le travail d'équipe et le développement d'outils de gestion permettant la prise de décision efficiente, ont contribué à forger une culture d'entreprise proactive.

Notons que le programme d'assurance 2009 est sensiblement le même qu'en 2008, si ce n'est une augmentation de 100 \$ de la prime annuelle.

Quant aux sinistres, la fréquence des réclamations a légèrement augmentée en 2009. À cet égard, les dossiers d'hypothèques légales de la construction et de copropriétés divisées présentent la croissance la plus importante.

Compte tenu de la vigueur du marché immobilier et de la récession qui affecte l'économie canadienne, d'aucuns auraient pu s'attendre à une augmentation plus marquée du nombre de réclamations rapportées au FARP au cours de la dernière année. Or le fait que la valeur des immeubles n'ait pas fortement chuté au Québec explique en partie cet état de fait.

NOUVELLE STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

Dans la foulée des travaux entrepris en 2008, l'année 2009 a été déterminante en ce qui a trait à l'élaboration d'un plan de relève visant à assurer que le Fonds d'assurance dispose des ressources humaines appropriées à moyen et à long terme.,

Notons d'abord le départ, en mars dernier, de la directrice générale, M^{me} Paulette Legault. L'intérim a été assumé pendant quelques mois par le notaire Raynald Audet, alors directeur des sinistres. En juillet, le Conseil d'administration a nommé Jacques L'Abbé, gestionnaire de carrière, au poste de directeur général.

À sa réunion du mois d'août, le Conseil d'administration a approuvé le nouvel organigramme du Fonds d'assurance. Cet organigramme rend compte des nouvelles délégations d'autorité visant à une plus grande responsabilisation des ressources professionnelles.

PROGRAMME D'ASSURANCE 2009

Lors de la réunion tenue les 12 et 13 septembre 2008, les membres du Conseil d'administration de la Chambre des notaires du Québec ont adopté le Programme d'assurance 2009. Les faits saillants se résument ainsi :

- > Augmentation de 100 \$ de la contribution de base qui s'établit maintenant à 1 700 \$
- > Maintien de la gratuité du programme de fin de pratique
- > Maintien de la politique de modulation à la hausse
- > Maintien du crédit de contribution de 100 \$
- > Révision de la définition de la classe C
- > Gel de la tarification et maintien de l'ensemble des garanties d'assurance pour les notaires et les sociétés à responsabilité limitée (SARL)
- > Maintien des primes et des limites de garantie du programme d'assurance excédentaire.

LES DONNÉES FINANCIÈRES

Les études actuarielles réalisées en 2008 prévoyaient une tendance à la hausse de la sinistralité. Ces prévisions se sont matérialisées en 2009 par un excédent des charges par rapport aux produits de 1 532 312 \$ comparativement à 120 204 \$ en 2008. Ce sont particulièrement l'augmentation des charges de sinistres et frais de règlement et la diminution des revenus de placements qui justifient cet écart. En effet, les charges de sinistres et frais de règlement ont augmenté de 19 % par rapport à 2008, conséquence de la réévaluation par l'actuaire des provisions pour frais de justice et frais de gestion. De plus, les revenus de placements ont diminué de 16 % en raison de la performance des marchés financiers, principalement au cours des premiers mois de 2009. Cette situation s'est traduite par

une augmentation de 3 % des surplus réservés, ceux-ci passant de 29 402 337 \$ à 30 210 182 \$.

Notons, d'une part, une augmentation des actifs de 53 M\$ à 66 M\$ en 2007, suivie d'une baisse à 60 M\$ en 2008.

D'autre part, la reprise des marchés financiers observée entre 2008 et 2009 a accru la valeur de nos placements. On a ainsi noté une augmentation des actifs de 60 M\$ à 64 M\$ et de l'avoir des assurés de 35 M\$ à 37 M\$. Au cours de la même période, la provision pour sinistres non réglés actualisés (au passif) a augmenté de 1,4 M\$.

REVENUS DES PLACEMENTS

Au 31 décembre, la valeur marchande des placements s'établissait à 62 M\$ en 2009 comparativement à 57 M\$ en 2008.

La valeur du portefeuille obligataire apparié aux réserves actuarielles, établie à 21,7 M\$ en 2008 et 2009, a connu un rendement de 3,63 % en 2009 comparativement à 5,43 % en 2008.

La valeur du portefeuille obligataire lié aux surplus était de 23,2 M\$ en 2009 et de 21 M\$ en 2008, et a connu un rendement de 4,34 % en 2009 comparativement à 2,95 % en 2008.

Le portefeuille en actions relié aux surplus était constitué d'actions canadiennes à hauteur de 6,1 M\$ en 2009, comparativement à 3,8 M\$ en 2008, et de 11 M\$ d'actions mondiales en 2008 et 2009. Au cours de 2009, ce portefeuille a connu un rendement de 19,40 % comparativement à un rendement négatif de 26,90 % en 2008.

STATISTIQUES D'OPÉRATIONS

RÉCLAMATIONS RÉGLÉES EN 2009

Au cours de l'année 2009, 369 dossiers ont été ouverts à la suite des réclamations rapportées par les assurés du Fonds d'assurance. Par ailleurs, des procédures judiciaires ont été engagées dans 167 de ces dossiers.

Au cours de cette même période, le Fonds d'assurance a procédé à la fermeture de 357 dossiers, et ce, principalement dans les circonstances suivantes :

- > 53 jugements favorables rendus sur des actions en dommages (dont 26 à la Cour du Québec, division des petites créances);
- > 13 jugements défavorables pour lesquels des indemnités totalisant 121 450 \$ ont été versées;
- > 68 règlements, totalisant 1 265 645 \$;
- > 223 fermetures pour d'autres motifs, sans aucun paiement d'indemnité (désistement, négation de responsabilité, etc.).

Ainsi, au 31 décembre 2009, le nombre total de dossiers actifs (toutes années confondues) s'établissait à 960.

Au 31 décembre 2009, le Fonds d'assurance comptait 5 660 assurés détenant des garanties d'assurance. De ce nombre, 3 511 étaient des membres de la Chambre des notaires, inscrits aux classes A, B ou C, tandis que 2 149 assurés des classes D ou E étaient des anciens membres de l'Ordre. Pour une sixième année consécutive, on a enregistré une croissance du nombre de membres inscrits au Tableau de l'Ordre.

Au 31 décembre 2009, 747 notaires en pratique privée exerçaient en SARL. De ce nombre, 427 avaient choisi d'exercer en société par actions, seuls ou avec d'autres membres, et 320 en société en nom collectif à responsabilité limitée.

On dénombre donc à la fin de l'année 2009, 304 SARL, soit 222 sociétés par actions dont 80 au sein desquelles un seul notaire exerce, et 82 sociétés en nom collectif à responsabilité limitée. Une proportion de 27,1 % des notaires en pratique privée exercent en SARL, soit 11,6 % en SENCRL, et 15,5 % en SPA.

Cette augmentation croissante des notaires qui pratiquent en SARL atteste le bien-fondé pour le Fonds d'assurance d'étendre son offre de couverture d'assurance aux notaires qui choisissent ce cadre pour pratiquer leur profession.

PRINCIPALES FAUTES REPROCHÉES DANS LES RÉCLAMATIONS RAPPORTÉES

CAUSES DES RÉCLAMATIONS	2009	2008
Absence de vérification de capacité – identité	8 %	11 %
Erreur dans la répartition (autres que taxes)	2 %	2 %
Défaut de faire lecture – réception des signatures	1 %	2 %
Défaut de se conformer aux indications du client	15 %	12 %
Engagement personnel	1 %	-
Erreur cléricale à l'acte	1 %	1 %

ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

CAUSES DES RÉCLAMATIONS	2009	2008
Ignorance du droit	5 %	7 %
Manquement au devoir de conseil	26 %	27 %
Mauvaise désignation	4 %	7 %
Examen des titres inapproprié	20 %	14 %
Retard dans l'enregistrement	1 %	1 %
Retenue ou non des fonds en fidéicommis	9 %	9 %
Vérification des taxes	4 %	4 %
Absence ou défaut de donner suite au dossier	4 %	2 %

Comme l'illustre ce tableau, les fautes les plus fréquemment reprochées aux notaires en 2009 sont, par ordre d'importance : le manquement au devoir de conseil, l'examen des titres inapproprié ainsi que le défaut de se conformer aux indications du client. Ces deux dernières causes de réclamations étaient d'ailleurs en hausse de 43 % et de 25 % respectivement par rapport à 2008. On constate également une hausse de 100 % des réclamations pour cause d'absence ou de défaut de donner suite au dossier. Faits encourageants toutefois, on observe une diminution de 27 % des réclamations liées à l'absence de vérification de capacité – identité, de 43 % en raison de mauvaise désignation et de 29 % pour cause d'ignorance du droit.

PRÉVENTION

En 2009, la publication de quatre nouveaux bulletins s'inscrivait dans la poursuite de l'objectif de prévention du Fonds d'assurance en vue de réduire la fréquence, la sévérité et le coût des réclamations. Les bulletins publiés ont abordé les sujets suivants :

- > Informer n'est pas synonyme d'expliquer
- > L'aveu de responsabilité
- > Un vice caché
- > La partie vulnérable et le devoir de protection du notaire
- > Fisc et délais
- > Correction des titres et mise en demeure
- > L'efficacité des limitations de mandat.

Au cours de l'année 2009, le Fonds d'assurance a également offert treize séances de formation sur l'assurance et la responsabilité notariale aux stagiaires inscrits à la formation préadmission de l'Ordre.

CONCLUSION

L'année 2009 s'inscrit donc dans la continuité. À première vue, les résultats financiers se détériorent sur le plan de la sinistralité. En revanche, quant au bilan, on constate une amélioration des portefeuilles à la suite de la reprise des marchés financiers.

Au cours de l'exercice 2009, le Conseil d'administration a tenu huit assemblées, dont trois sous forme de conférence téléphonique. De plus, les mem-

bres du Conseil ont rencontré les principaux dirigeants de la Chambre des notaires du Québec afin d'échanger sur certains dossiers d'intérêt commun.

Dans la foulée de l'implantation du programme de gouvernance, le Conseil a approuvé la politique de gestion intégrée de risques ainsi que le plan de continuité des affaires. S'ajoute à cela la révision de la politique de placements.

Nous tenons à remercier tous les administrateurs pour leur contribution et leur dévouement de même que tous les employés du Fonds d'assurance pour l'excellence de leur travail. ●

AVIS DE RADIATION

Prenez avis que **Richard Duchesne**, autrefois notaire à Longueuil, **a été radié de façon temporaire** du Tableau de la Chambre des notaires du Québec, pour une période de **quinze ans** aux termes d'une décision rendue par le Conseil de discipline, le 21 décembre 2009, laquelle est devenue exécutoire le 7 janvier 2010.

Le 13 février 2009, le Conseil de discipline a déclaré l'intimé coupable des infractions suivantes :

Chefs nos 1 et 2 : À Longueuil, depuis le ou vers le 9 mai 2007 et le ou vers le 21 juin 2007, à même les fonds qu'il détenait en fidéicommis, d'avoir détourné et/ou utilisé à des fins autres que celles indiquées par ses clients des sommes totalisant de 1 529 379,89 \$ qui lui avaient été confiées dans l'exercice de sa profession.

Chef n° 3 : À Longueuil, depuis le 16 janvier 2007, d'avoir fait défaut de respecter les instructions reçues de cinq créanciers hypothécaires, en omettant de procurer à ces derniers une bonne et valable première hypothèque.

Chef n° 4 : À Longueuil, depuis le 17 novembre 2006, à l'égard de neuf dossiers, d'avoir omis de s'assurer que deux hypothèques publiées au bénéfice d'un créancier hypothécaire soient radiées à même le produit de la vente.

Le tout en contravention aux dispositions des articles 1, 7, 13, 16, 17, et 56 7° du *Code de déontologie des notaires* ((2002) 134 G.O. II, 5969 [R.R.Q., c. N-3, r.0.2]), et des articles 59.2 et 152 du *Code des professions* (L.R.Q., C-26).

Le Conseil de discipline a imposé à l'intimé une radiation temporaire de quinze ans pour chacun des quatre chefs. Les périodes de radiation temporaire sur les premier et deuxième chefs sont à purger concurremment entre elles alors que les périodes de radiation temporaire sur les troisième et quatrième chefs sont à purger concurremment entre elles. De plus, le Conseil a ordonné la publication d'un avis de ladite décision dans un journal circulant dans le lieu où l'intimé avait son domicile professionnel avec la mention suivante :

« L'intimé n'a pas utilisé les fonds à des fins personnelles. »

Le plaignant s'est pourvu en appel desdites sanctions, il s'est ensuite désisté de son appel et par jugement rendu le 19 avril 2010, le Tribunal des professions a donné acte dudit désistement.

Montréal, le 26 avril 2010.

Sylvie Bédard, notaire
Secrétaire adjoint du Conseil de discipline

amalgama

ACQUISITIONS
PARTENARIATS

ententes équitables inc.

ESTIMATION
D'ÉTUDES NOTARIALES⁽¹⁾
↓

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

Notre vision de l'évaluation :
« Le notaire Benoit Cloutier en traite sur notre site *web* »
Pour en savoir plus, visiter
www.amalgama.biz
(1) Nous produisons un rapport écrit détaillé.

**TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ
D'ÉTUDES NOTARIALES**
DANS TOUT LE QUÉBEC
Pour plus de détails, consulter
www.amalgama.biz

RECHERCHONS

ÉTUDES À TRANSFÉRER

- par vente
- par regroupement

ACQUÉREUR(E) D'ÉTUDE

- solo
- en équipe

REGROUPEMENTS
AVEC LA RELÈVE
= ↓
ACQUÉREUR(E)
ÉVENTUEL(LE)

TRADITIONNELS
= ↓
SPÉCIALISATION

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

« Contactez-nous en misant sur notre discrétion »

Benoit Cloutier
Notaire & conseiller juridique
Habile en négociation-conseil, estimation et transfert de pratiques professionnelles

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

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 transmettre 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? Savez-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, contacter Josée Lestage à josee.lestage@cdnq.org.

NOTAIRE RECHERCHÉ

Shooner, Beaulac, Boucher, s.e.n.c.r.l. (Drummondville), recherche notaire intéressé par pratique traditionnelle (immobilier et corporatif). Le candidat doit être intéressé à devenir, à brève ou moyenne échéance, la relève dans la société de notaires à titre d'associé. Minimum deux ans d'expérience. Salaire intéressant selon expérience. Poste disponible immédiatement. Transmettre votre curriculum vitae par courriel à dbeaulac@notarius.net, par télécopieur au 819-479-8877 ou par téléphone au 819-479-7799.

Laval – Étude recherche notaire. Bonne maîtrise du français écrit et parlé et de l'anglais parlé. Aime travail d'équipe. Aucune expérience requise. Transmettre votre curriculum vitae, par courriel, à Dominique Gravel à dgravel@notarius.net.

Laval – Étude recherche un notaire examinateur de titres. Principales responsabilités : exécuter, dans les délais prescrits, les examens de titres au registre foncier, et ce, pour plusieurs notaires œuvrant au sein de l'étude. Quelques années d'expérience seraient un atout. Transmettre votre curriculum vitae, par courriel, à Dominique Gravel à dgravel@notarius.net.

Laval – Étude établie depuis 28 ans, recherche un notaire dynamique pour travailler sur des dossiers d'immobilier, de copropriété, de procédure non-contentieuse, de règlement de succession et autres. Doit posséder une excellente maîtrise du français et de l'anglais. Connaissance de «pro-cardex» un atout. Très grandes possibilités d'avancement et d'association. Transmettre votre curriculum vitae, par courriel, à mlavoie@notarius.net.

Offre de partenariat – L'agence immobilière Re/Max McGill est à la recherche d'un jeune notaire motivé et dynamique, pour faire partie de son équipe multidisciplinaire et désirant installer son étude dans de prestigieux locaux à côté du Carré Victoria dans le Quartier des Affaires / Vieux Montréal. Transmettre rapidement votre curriculum vitae par courriel à mcgill@remax-quebec.com.

Gagné Isabelle Patry Laflamme & Associés, notaires inc., membre du réseau PME Inter à Gatineau, recherche un notaire examinateur de titres pour se joindre à l'équipe de recherchistes. Emploi à temps complet. Transmettre votre curriculum vitae par courriel à lucie-hotte@gipl.qc.ca.

Étude bien établie dans l'Outaouais recherche notaire, avec ou sans expérience, désirant 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

Laval – Étude recherche collaboratrice. Principales responsabilités : exécuter tous les travaux reliés aux dossiers-clients, incluant recherches de documents et d'informations, rédaction de lettres, saisie de données, contacts clients, etc. Exigences : diplôme en technique juridique ou formation similaire; bonne maîtrise du français écrit et parlé et de l'anglais parlés. Aimant le travail d'équipe; très bonne connaissance de l'environnement Windows. Transmettre votre curriculum vitae, par courriel, à Dominique Gravel à dgravel@notarius.net.

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

OFFRE DE SERVICE

Étudiant français de 22 ans, recherche stage auprès d'une étude québécoise pour une période d'environ six mois, à compter de septembre 2010. Diplômé de l'Université Paris-Dauphine, de 5 années de droit notarial, extrêmement motivé, autonome et disposant de la soif d'apprendre. Courriel : quentinlebray@wanadoo.fr.

Notaire généraliste pratiquant depuis 2004, recherche emploi dans la région de Québec. Personne autonome, dynamique et motivée. Ouverte également à toutes occasions d'affaires. Appeler au 418-687-3551 ou envoyer un courriel à kdeschamps@jurisconseil.com.

Parajuriste/recherchiste – travailleur autonome. Diplômée en technique comptant 24 années d'expérience. Disponible pour faire examens de titres – résidentiel, commercial, industriel. Également disponible pour poste à temps partiel sur la Rive-Nord. Très bonnes références. Contacter Josée Poulin au 450-979-4199; au 514-983-8102 ou par courriel à joseepoulin@videotron.ca.

Étudiante minutieuse, sérieuse et motivée, désirant entreprendre prochainement une deuxième formation universitaire en droit notarial, cherche un emploi qui pourrait lui faire découvrir les différentes facettes de ce domaine. Vous pouvez me contactez en tout temps au 514-686-3149 ou, par courriel, à frechette.sylvianne@gmail.com.

Technicienne juridique depuis 2002. Temps plein ou temps partiel. Secteurs Laval, Lanaudière, Montréal-Est (autres secteurs à discuter). Appeler au 450-471-4099 ou envoyer un courriel à cpjuri-dique@yahoo.ca.

Propos d'Art, évaluateur en œuvres d'art depuis 15 ans, offre un service d'inventaire et d'évaluation aux fins de partage, de vente et d'assurances selon la valeur marchande (œuvres d'art, bijoux, argenterie, mobilier, porcelaine, etc.) pour vous et vos clients. Membre de International Fine Art Appraisers. Contactez-nous au 514-251-8326 ou info@proposdart.com.

MILIEUX DE STAGE RECHERCHÉS

Vous désirez vous adjoindre les services d'un stagiaire dynamique et motivé? Des étudiants de l'Université de Sherbrooke/Campus de Longueuil sont prêts à se joindre à votre équipe. Pour en savoir plus sur nos candidats et notre programma-

tion, contacter Amélie Lavigne, coordonnatrice du programme 2^e cycle en droit notarial/Campus de Longueuil au 450-463-1835, poste 61839.

DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

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

BUREAU À LOUER

Sherbrooke – Espace à louer pour professionnel dans un bureau multiservices (notaires et avocats). Service de réceptionniste et de conciergerie, salle d'attente et de conférence, photocopieur, télécopieur. Si désiré : service téléphonique, Internet et meublé. Loyer à discuter selon l'espace et les services. Clientèle diversifiée, occasion d'affaires intéressante. Appeler au 819-564-6670.

Bureau très spacieux à louer, dans une étude à Saint-Jean-sur-Richelieu, située dans un édifice commercial face à l'hôpital du Haut-Richelieu. Possibilité d'utilisation de la salle d'attente, partage d'équipement et service de secrétariat. Loyer très raisonnable. Disponible immédiatement. Contactez Christiane Vincent au 450-349-6724 ou, par courriel, à cvincent@notarius.net.

Étude (notaire et avocat) au cœur du Centre-ville de Montréal. Air conditionné. Comprenant utilisation de la salle d'attente, espace de secrétariat, 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 prestigieux à louer. Situés au cœur du Mile-End – Plateau Mont-Royal. Complètement rénovés dans un immeuble centenaire. Présentement un cabinet d'avocats. Quatre bureaux fermés, deux postes de secrétariat ainsi qu'une superbe terrasse privée. Plafonds de 12 pi, climatisation centrale, photocopieur, télécopieur, six puits de lumière, TV a/c 42 po. Possibilité de location individuelle. Libre le 1^{er} juillet 2010. Contacter Martin au 514-993-4569 ou au 514-966-5261.

ÉTUDE À VENDRE

Étude établie depuis plus de 57 ans sur le Plateau Mont-Royal (au-dessus d'une caisse populaire), incluant un greffe de 24 251 minutes, dont 3 247 testaments et 576 mandats d'incapacité. Comprenant également bail, clientèle, dossiers, local pour un ou deux notaires avec tout le mobilier et l'équipement. Appeler au 514-525-7107 ou 450-671-7016.

GREFFES RECHERCHÉS

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

GREFFE À VENDRE

Greffe à vendre situé dans l'Ouest de l'île de Montréal. Possibilité de vente avec transfert de

bail et bureau tout équipé. Excellente occasion pour un notaire débutant ou qui veut élargir sa pratique. Également possibilité d'association. Je suis ouverte à vos suggestions. Contacter Nicole Lauzon, au 514-620-8585.

Étude bien organisée et fonctionnelle, établie depuis de nombreuses années à Sherbrooke. Transmettre vos coordonnées à l'adresse suivante pour obtenir toute information supplémentaire : C.P. 50, Sherbrooke (Québec) J1H 4G0.

Deux greffes totalisant plus de 16 000 minutes avec les dossiers et l'équipement. Endroit stratégique sur la Rive-Sud de Québec (20 minutes des ponts). Prix à discuter. Immeuble commercial disponible. Appeler le 418-728-3237 (jour) et le 418-728-4135 (soir).

À VENDRE

Maison luxueuse avec piscine intérieure et appartement attaché situé au Cartierville. Pièces spacieuses et lumineuses. Seulement à 15 minutes de l'Aéroport Trudeau, avec accès aux grands axes routiers. Contacter Nikkie Kragaris au 514-826-0089 ou, par courriel, au nikkie.kragaris@notarius.net

Filières ignifuges de marques reconnues, neuves et usagées. Appeler au 819-845-7196.

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

Six classeurs latéraux, une armoire à papeterie, deux armoires de rangement tous de marque Artopex (blanc et rouge brûlé), une crédence de couleur brun-noyé, un bureau de secrétaire en chêne blanc et un photocopieur avec télécopieur intégré de marque Kyocera. Contacter Robert Lavigne au 819-623-4107 ou par courriel à robert@robertlavignenotaire.com.

À DONNER

Je cherche à donner un classeur ignifuge latéral quatre tiroirs de marque National, ainsi qu'une machine pour chèques Paymaster et une machine à écrire de marque Olympia. Vous devrez seulement vous acquitter des coûts relatifs à leur transport de Saint-Alphonse-Rodriguez (environ une heure au nord de Montréal). Contacter johanne.piette@cdnq.org

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, épiceries, excursions), tous équipés, air conditionné, de 70 \$ à 90 \$ US par jour. Appeler au 514-388-3868 ou 514-389-5103, ou visiter le site Web : www.costarica.cococondo.com.

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-Sté-Irénée, Anse-au-sac – idéal pour deux ou quatre personnes maximum. Literie fournie. Terrasse, vue sur le fleuve et accès à la plage. 650 \$ - 700 \$ par semaine. Contacter Céline Côté au 418-652-7883 ou par courriel à boulianecote@videotron.ca. ●