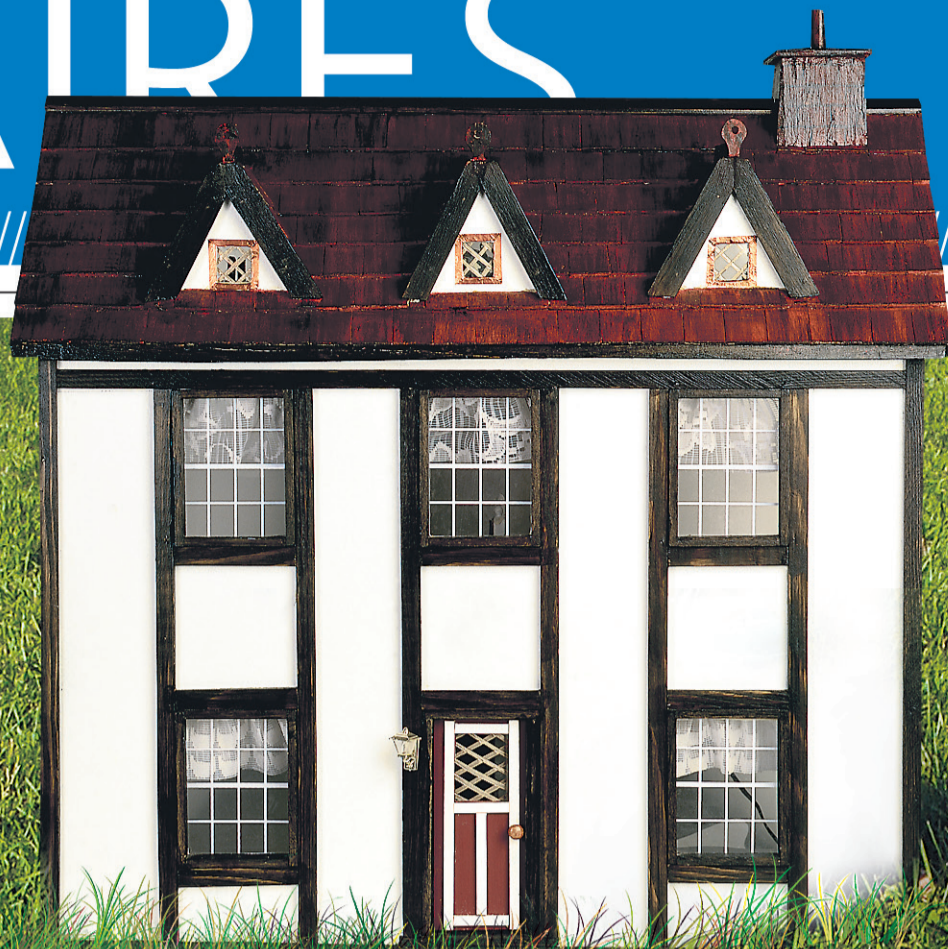


À VOS AFFAIRES

SUITE DANS LES IDÉES
LA PRISON POUR DU CHOCOLAT ?
PAGE 2



DANGER: TERRAIN (CONTA)MINÉ

Les institutions prêteuses sont de plus en plus prudentes face aux risques de contamination des terrains résidentiels. Mauvaise surprise en vue pour certains propriétaires.

MARC TISON

Le triplex de Bernadette Jobin est voisin d'une station-service. Elle connaissait bien sûr son voisinage. Ce qu'elle ignorait, cependant c'est que son nouveau prêteur hypothécaire, lui, y verrait un problème. Avant de refinancer l'immeuble, l'Unité de développement immobilier de la Banque Nationale demande un examen environnemental du sol.

À la suite de leur divorce, M^{me} Jobin et son ex-conjoint se séparent les propriétés locatives qu'ils possédaient en commun. Elle doit refinancer quatre de celles-ci pour racheter ses parts. « Pour emprunter, mon dossier est parfait, confie-t-elle. On m'accorde un prêt de plus d'un million. J'ai fait tous les débours nécessaires pour en arriver là et on me dit tout à coup qu'il faut que je fasse carotter mon terrain parce que j'ai une des propriétés mitoyennes avec une station-service. »

Une deuxième propriété est située à moins de 500 m d'une station-service. On

requiert pour celle-là aussi une évaluation environnementale. Une troisième, un ancien salon funéraire, fait face aux mêmes contraintes parce qu'il est possible qu'un ancien réservoir de mazout soit enfoui dans le sol - un autre cas typique de contamination.

Trois propriétés sur quatre!

Le Centre de service aux entreprises Desjardins, qui a consenti les hypothèques actuelles des propriétés, a sensiblement les mêmes exigences.

La facture des évaluations, qui nécessitent un carottage, atteindra probablement 15 000 \$. Uniquement pour savoir s'il y a contamination. « Si je suis polluée, on ne pourra pas me financer », s'indigne M^{me} Jobin.

« Je suis comptable, poursuit-elle. Je fais beaucoup de planification et je dis toujours à mes clients : ne vous inquiétez pas, les immeubles, c'est du béton, on ne perd pas avec eux. »

➤ Voir TERRAIN en page 2

LES BONS COMPTES

Les affres de la popularité

Le plan d'efficacité énergétique d'Hydro-Québec remporte un franc succès. Cette popularité engendre cependant des frustrations chez les consommateurs qui se débattent pour obtenir les remises promises.

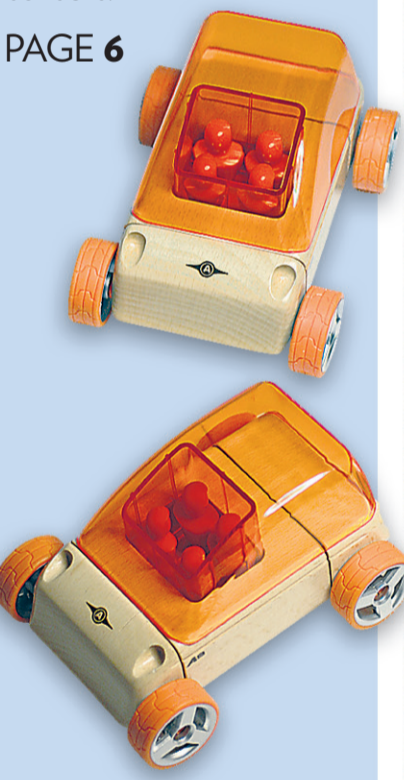
PAGE 5

MICHEL GIRARD

Courrier

Pas facile de s'y retrouver devant la panoplie de programmes de protection qu'on veut nous vendre pour notre véhicule. Notre chroniqueur y va de ses conseils.

PAGE 6



ARGENT AU QUOTIDIEN

Encre indélébile

Une publicité vante les mérites d'un nouveau stylo à l'encre indélébile pour prévenir l'effacement frauduleux des chèques. Mais est-ce vraiment nécessaire ?

PAGE 5

SOS Planète!

Tu as une bonne idée pour sauver la planète ?

Alors relève le défi et partage ton idée par un texte, une photo ou une vidéo en créant ton Espace vert sur le nouveau site cyberpresse.ca/vert

Elle sera automatiquement vue par les internautes comme toi.



À gagner!

50 vélos Devinci

Tous les détails sur cyberpresse.ca/vert

LES 50 MEILLEURES IDÉES (25 AU NIVEAU PRIMAIRE ET 25 AU NIVEAU SECONDAIRE) SERONT PUBLIÉES DANS LA PRESSE ET LES GAGNANTS RECEVRONT UN VÉLO DE MARQUE DEVINCI D'UNE VALEUR DE 600\$. ATTENTION! LE DÉFI SE TERMINE LE LUNDI 30 AVRIL 2007.



DEVINCI

Conseil pédagogique interdisciplinaire du Québec

Defi.ca Presse.ca

cyberpresse.ca

LA PRESSE

À VOS AFFAIRES

DE LA SUITE
DANS LES IDÉES...JACINTHE TREMBLAY
COLLABORATION SPÉCIALE

PHOTO ALAIN ROBERGE, LA PRESSE ©

EMPRISONNÉ POUR
CONSOMMATION DE CHOCOLAT ?

Teun Van de Keunen, journaliste aux Pays-Bas, demande à la Cour suprême d'Amsterdam de l'incarcérer pour avoir mangé du chocolat. Il affirme que ce produit est issu d'une activité criminelle, soit l'esclavage des enfants. Or, un article du Code pénal néerlandais sanctionne une telle offense par une peine d'incarcération allant jusqu'à quatre ans.

Le journaliste, qui anime à la télé une émission sur la consommation, veut ainsi interpeller l'industrie du chocolat et inviter les citoyens à boycotter ses produits. En 2002, l'International Institute of Tropical Agriculture a révélé que quelque 284 000 enfants âgés de 9 à 12 ans travaillent dans des conditions effroyables dans la filière du cacao en Afrique de l'Ouest. Parmi eux, 12 000 seraient victimes du trafic d'enfants.

La Cour suprême d'Amsterdam devrait annoncer sous peu si elle entendra la cause. Dans l'intervalle, le journaliste commercialise du chocolat équitable sur son site internet www.chocolonely.com

INDISPOSÉ PAR UN ALIMENT ?

Vous êtes convaincu d'avoir acheté du sirop de poteau dans un emballage de sirop d'érable? Votre sortie au restaurant s'est terminée en indigestion? Le dépanneur du coin vend le litre de lait 50 cents plus cher qu'au le supermarché?

Inutile de porter plainte à la Cour des petites créances. C'est au Service de l'inspection des aliments de la Ville de Montréal qu'il faut acheminer vos doléances. En plus de visiter les restaurants ainsi que les entrepôts et commerces d'alimentation, son équipe de 50 personnes reçoit également les plaintes des citoyens. Elles peuvent être acheminées par téléphone au 514-280-4300 ou par formulaire en ligne. Pour y accéder, il faut taper les mots « inspection des aliments » dans le moteur de recherche de la page d'accueil du site www.villedemontreal.qc.ca.

Le Service d'inspection des aliments n'est toutefois pas responsable des conséquences néfastes des excès de foie gras.

DÉJÀ LA SAISON
DES PANIERS BIOLOGIQUES

Le temps des semailles n'est pas encore arrivé que déjà, plusieurs fermes qui participent au programme d'agriculture soutenue par la communauté d'Équiterre ont déjà fait le plein de clients.

Plusieurs des 34 fermes qui offrent des « paniers bio » aux résidents de l'île de Montréal tiendront des soirées d'information au cours des prochaines semaines. Équiterre estime qu'environ 8700 parts de ces paniers seront distribuées en 2007 au Québec.

La liste des fermes participantes, leurs coordonnées, leurs points de chute ainsi qu'une description des produits qu'elles proposent sont sur le site www.equiterre.org. Il est également possible d'obtenir de l'information et une liste imprimée en téléphonant au 514-522-2000, poste 236.

LA CAUSE DE LA SEMAINE

L'allergie aux arachides

Pour éviter des ennuis à ses clients allergiques aux arachides, le restaurant Talay Thai, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges, a bien pris soin de les prévenir sur sa carte qu'il en utilise dans la confection de plusieurs mets. Cet avertissement n'a pas empêché le commerce de devoir se défendre devant la Cour des petites créances.

L'incident remonte à 2005. Richard G. se présente au restaurant pour le repas du midi en compagnie d'une amie. Il commande du riz vapeur et du poulet, après avoir vérifié auprès du serveur qu'ils ne contiennent pas d'arachides. Monsieur G. y est très allergique. Sa compagne commande un mets aux arachides.

Comme c'est l'habitude lorsque des clients commandent le plat du jour, le serveur leur apporte une entrée, gracieuseté de la maison.

Richard G. décide d'en manger. Cauchemar. Il fait une crise d'allergie et doit se rendre aux urgences d'un hôpital. Il obtient son congé en fin d'après-midi. Après d'être remis de ses émotions, il décide de réclamer au restaurant Talay Thai une indemnité pour sa crise d'allergie.

En Cour, le juge François Bousquet entend des versions contradictoires de l'incident. L'amie de Richard G. affirme que ce dernier a clairement informé le serveur qu'il était allergique aux arachides. Le serveur soutient que son client lui a plutôt demandé si les plats qu'il commandait contenaient des arachides.

Le magistrat n'a pas longtemps cherché à savoir qui disait vrai. « La demande n'est pas fondée, peu importe l'hypothèse envisagée », écrit-il dans la décision rendue en mars dernier.

« Le Tribunal juge que le demandeur est responsable de la triste mésaventure dont il a été victime parce qu'il a pris le risque de manger un plat qu'il n'avait pas commandé, et ce, malgré le fait qu'il soupçonnait la présence d'arachides dans la plupart des plats préparés au restaurant de la défenderesse », conclut-il.

Le juge a de plus condamné Richard G. à rembourser 82 \$ au restaurant Talay Thai, soit les frais déboursés par le commerçant pour sa contestation judiciaire.

DANGER : TERRAIN

TERRAIN

suite de la page 1

Et je me retrouve dans une situation où mon actif de 700 000 \$ vaut peut-être 300 000 \$ ou 400 000 \$? Combien peut coûter une décontamination ? Je joue dans le roman ! »

Charles Tanguay, secrétaire de l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction, a été très étonné de ces exigences, en apparence systématiques. « C'est très préoccupant, dit-il. Souvent, les assureurs et les prêteurs hypo-

d'emblée que ce n'est pas la faute du constructeur s'il construit sur un sol contaminé ! C'est encore une fois un fardeau sur le dos des consommateurs ! »

Des critères

Les critères des institutions sont-ils de plus en plus sévères et systématiques ?

Les institutions financières ont-elles resserré leurs exigences à l'égard des sols contaminés ? Pour une propriété résidentielle, la proximité d'une station-service entraîne-t-elle une demande quasi automatique d'évaluation environnementale de la part des

concernant la contamination des sols n'a été émise à l'intention des caisses membres. Mais il n'est pas impossible, ajoute-t-on, qu'une caisse qui aurait été informée d'un risque de contamination demande une évaluation environnementale.

La Banque Nationale hésite à reconnaître qu'une plus grande vigilance s'est installée. « La politique est sensiblement la même depuis de nombreuses années, insiste Karl Grimm, conseiller principal en politique de risques à la Banque Nationale. Cependant, ce qui peut varier, c'est la façon dont elle est appliquée dans chacun des cas que la Banque rencontre dans le cours normal de ses affaires. Ce qui peut arriver, c'est qu'il y ait de plus en plus de situations où des risques sont observés et par conséquent, ça ressort plus. »

Sophie Lavallée, professeur en droit de l'environnement à l'Université Laval, a produit en 2006 un rapport sur les risques que posent les terrains contaminés pour les prêteurs. Elle a observé chez les institutions financières une réticence à aborder la question des critères de contrôle du risque de contamination. « Les institutions sont de plus en plus systématiques, car elles doivent être prudentes pour protéger leur portefeuille, mais elles doivent trouver un équilibre pour ne pas perdre leurs clients au profit de la concurrence, indique-t-elle. Elles

« Les institutions sont de plus en plus systématiques, car elles doivent être prudentes pour protéger leur portefeuille. »

thécaires découvrent de nouvelles problématiques et se mettent à exiger de nouvelles conditions, de nouvelles contraintes. On les comprend de vouloir se protéger mais, dans ce cas, ce sont les consommateurs qui restent pris avec le problème. »

Son association dénonçait déjà le fait que la garantie des maisons neuves prévoit une exclusion de responsabilité à l'égard des sols contaminés. « C'est donc dire que même pour les maisons neuves, le gouvernement reconnaît

prêteurs hypothécaires ?

Les institutions financières se défendent d'utiliser un critère systématique de proximité – 500 mètres d'une station-service, par exemple. « Ce n'est pas du tout une règle appliquée par l'ensemble de l'industrie bancaire, affirme Jacques Hébert, porte-parole de l'Association des banquiers canadiens. C'est du cas par cas. »

La Fédération des caisses populaires Desjardins soutient qu'aucune politique ou règle

À quoi ressemble l'avenir ?

MARC TISON

Précisons d'abord une chose : « Les banques ne peuvent s'appuyer sur la Loi sur la qualité de l'environnement », affirme Jean Rivest, directeur général de l'analyse et de l'expertise pour Montréal au ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs. « Ce n'est pas nous qui exigeons ça. »

Cependant, les récentes modifications apportées à la Loi sur la qualité de l'environnement en 2003 ont sans doute inspiré aux institutions financières une plus grande vigilance. Alors qu'auparavant la loi visait le pollueur, ces modifications ont introduit la notion de responsabilité du gardien du terrain : le propriétaire doit répondre de sa propreté.

« La notion de gardien est floue et la banque qui veut reprendre un terrain peut se trouver responsable de sa décontamination », observe Sophie Lavallée, avocate et professeure de droit de l'environnement à l'Université Laval.

« On peut penser que les lois comme celle-ci ont été adoptées pour inciter le marché et les banques à être plus vigilantes et faire en sorte que ce soit la dynamique du marché qui règle le sort des terrains », poursuit-elle.

En d'autres mots, le marché immobilier et les banques imposeront peu à peu les contrôles que le Ministère n'est pas en mesure d'appliquer universellement, faute de moyens.

« Ce n'est pas un mauvais choix, soutient M^{me} Lavallée, mais qui va payer la note, au bout du compte ? »

Ce seront les gens comme Bernadette Jobin. Pour obtenir son prêt, elle devra faire caractériser son terrain. Coût : entre 1000 \$ et 5000 \$ par propriété, selon les phases nécessaires.

« Dans le cas d'un refinancement, cette somme sera incluse dans les fonds libérés », déclare Denis Bellefleur, directeur de compte à Desjardins.

S'il s'agit d'un achat, le coût de l'évaluation pourrait faire l'objet de négociations avec le

vendeur. Marie-Hélène Legault, spécialiste en habitation à l'ACEF de l'Est de Montréal, y voit d'ailleurs une analogie avec les tests de pyrite sur la Rive-Sud, que tout vendeur de propriété résidentielle doit produire pour rassurer son acheteur – ce qui préfigure peut-être l'avenir des évaluations environnementales.

Si Bernadette Jobin découvre une contamination, elle devra l'inscrire au registre foncier. À moins d'une improbable ordonnance du Ministère, rien ne la forcera légalement à entreprendre alors une décontamination. Mais les institutions financières et le marché immobilier l'obligeront à le faire. Qui voudrait financer ou racheter au plein prix une propriété au sol contaminé ?

Elle aura cependant un recours en justice contre son voisin pollueur. Toujours à ses frais, bien sûr.

« Encore là, résume Sophie Lavallée, c'est sur elle que repose le fardeau financier, l'énergie et le fardeau de la preuve. »



Le campus Glen, où s'érige le futur Centre universitaire de santé de McGill (CUSM). Une opération de décontamination coûteuse est déjà en cours sur ce terrain offert par le gouvernement du Québec.

PHOTO PATRICK SANFAÇON, LA PRESSE ©

(CONTA)MINÉ

ne veulent pas préciser leurs critères de façon exacte parce qu'elles ne veulent pas qu'ils parviennent à la concurrence. »

Du cas par cas... organisé

L'évaluation environnementale est systématiquement exigée pour les immeubles de sept logements et plus. En effet, pour les prêts qu'elle assure, la SCHL l'exige.

Pour les immeubles de six logements et moins, toutefois, elle n'impose aucune norme.

« Dans ce cas, on ne demande pas de façon systématique des évaluations environnementales », explique Benoît Sanscartier, directeur lignes de conduite et technologie des opérations pour l'assurance hypothécaire à la SCHL.

« La raison est bien simple : ça ne serait pas pratique. Par contre, on ne se ferme pas les yeux non plus. Si le prêteur ou nous-mêmes sommes au courant d'un risque environnemental, nous allons en demander une. »

Le plus souvent, l'institution sera informée du risque par le rapport d'évaluation de la valeur de la propriété.

Le rapport type de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec inclut d'ailleurs un commentaire à l'égard du risque environnemental.

Que se passe-t-il si une station-service est à proximité immédiate de la propriété ? « On doit le mentionner dans notre rapport, car il existe un risque », soutient

Gérald Savary, évaluateur agréé chez Savary, Paul et Associés. Surtout si ce rapport d'évaluation est demandé par une institution financière, précise-t-il.

« Avec les stations-service, il n'y a pas beaucoup de marge de manœuvre, observe à ce propos Daniel Galarneau, conseiller en environnement à la Banque Nationale.

Pour une propriété résidentielle située à côté d'une station-service, une évaluation environnementale de site sera exigée, soit par nous, soit par une autre banque, c'est sûr. »

C'est ce que confirme Denis Bellemo, directeur de compte au Centre financier aux entreprises Desjardins de Montréal Centre, qui offre notamment du financement hypothécaire aux importants propriétaires d'immeubles résidentiels : « Pour une station-service ou un garage de mécanique, c'est systématique, je vous dirais. Normalement, avec une station-service à côté, une évaluation de phase 1 ne sera pas suffisante. Ils vont aller à l'étape 2, qui consiste à effectuer un prélèvement sur le site. »

La proximité d'une station-service n'est cependant pas synonyme de contamination. Les caractéristiques géomorphologiques du terrain joueront un rôle important.

En sol argileux, donc imperméable, une fuite de réservoir sera contenue.

L'âge de la station-service est également prépondérant : celles construites après 1987 ont été soumises à des normes beaucoup plus rigoureuses. La décision de demander une évaluation relèvera en dernier recours de l'institution prêteuse. Bref, c'est une question de jugement – même si des chiffres circulent. « Je vous donne un rayon d'un kilomètre, que l'on voit le plus fréquemment, mais souvent c'est moins que ça, énonce Denis Bellemo. Il n'y a pas de distance requise. C'est également le gros bon sens de l'évaluateur qui est capable de juger le risque possible. »

Des précautions qui se répandent

« Dans l'industrie, le rapport environnemental commence à être de plus en plus demandé, constate Denis Bellemo. Dans quelques années, ça devrait être rendu plus standard, et exigé dans tous les cas. » Il est relativement rare, cependant, que l'évaluation débouche sur une phase 3, c'est-à-dire sur une décontamination du terrain. « Les décontaminations sont très rares, souligne M. Bellemo. Ça n'arrive pas toutes les semaines. Je n'en ai aucune en 2006. »

Daniel Galarneau le corrobore : « Dans le résidentiel, si ce n'est pas lié à un facteur de risque de proximité comme une station-service, 80 % des évaluations de phase 1 indiquent qu'il n'y a pas de problème. »

Précis d'évaluation environnementale

Il vous faut produire une petite évaluation environnementale? Les institutions financières exigent que le rapport réponde à la norme de l'ACNOR Z768-01.

Cette vérification s'effectue habituellement en trois phases. Plus on progresse, plus on creuse – au sens propre comme au figuré.

Phase 1

L'évaluateur vérifiera la chaîne des titres de propriété, visitera les lieux, interrogera l'occupant et les voisins, étudiera les cartes d'occupation du sol, consultera les rapports des différents ministères, fera une description du sol et du relief, explique Anass Guessous, président du Groupe Enviro-Conseil GS. Ses recommandations détermineront si les risques sont minimes ou si une investigation plus approfondie est nécessaire. Coût : de 1000 à 1500 \$

Phase 2

Pour faire la preuve définitive de la qualité du terrain, l'évaluateur prélève des échantillons de sol aux endroits stratégiques. Un examen en laboratoire précisera si la teneur en

contaminants excède les normes en vigueur. Si c'est le cas, on passe à la troisième phase.

Coût : de 3000 à 6000 \$

Phase 3

Cette phase consiste à décontaminer le terrain. Le plus souvent, indique Anass Guessous, il s'agira de retirer le sol contaminé, que l'on transportera dans un site spécialisé. Dans certains cas, on peut effectuer une décontamination par bactéries, quand les conditions s'y prêtent. Coût : 50 000 \$ et plus.

Les classes A, B, C, D

Les normes définissent quatre échelles de contamination pour une série de polluants.

Dans la classe A, les tests ne révèlent que des traces de contaminants. La classe B définit les limites acceptables en terrain résidentiel. La classe C précise les limites pour les terrains commerciaux et industriels. Enfin, en classe D, le terrain est décrété contaminé.

Voici un exemple pour les hydrocarbures pétroliers (chaînes C10 C50).

> Classe A : 300 mg/kg



Pour un terrain résidentiel situé à côté d'une station-service, une évaluation environnementale sera exigée.

PHOTO ANDRÉ TREMBLAY, LA PRESSE ©

Plus de litiges dans les petits dossiers

MARC TISON

Les stations-service sont tenues de remplacer un équipement qui fuit, qui provoque une contamination. « Mais elles ne sont pas obligées de restaurer nécessairement leur terrain », précise Jean Rivest, du ministère de l'Environnement.

Elles ne devront généralement le faire qu'au moment de cesser leurs activités ou de vendre la propriété.

L'entreprise sera toutefois obligée d'informer ses voisins si des prélèvements aux limites du terrain montrent une contamination.

Que peut faire le malheureux voisin qui voit ainsi son terrain contaminé ?

« Ils peuvent s'entendre à l'amiable, ce qui arrive de temps en temps », signale Jean Rivest. Sinon, la question se réglera devant un tribunal civil.

« Peut-être en raison de l'absence de vérification préalable, le plus grand nombre de nos litiges concernent présentement les petits immeubles », observe à ce propos Michel Bélanger, avocat spécialisé en environnement chez Lauzon Bélanger.

Les responsabilités

« C'est souvent dans les petits dossiers qu'il y a le plus de litiges. Du côté commercial,

les responsabilités au plan technique sont peut-être plus évidentes. »

Le problème des responsabilités se déploie sur deux plans, explique l'avocat. Sur le plan horizontal, un propriétaire dont la propriété a été contaminée par écoulement en tiendra son voisin responsable, lequel se tournera vers son propre voisin si le problème était en amont, et ainsi de suite

jusqu'au terrain à l'origine du problème.

Il y a également un plan vertical : si la contamination s'est produite avant l'acquisition de la propriété, le propriétaire actuel pourra mettre en cause la responsabilité du précédent propriétaire.

C'est une évaluation des coûts et bénéfices potentiels qui déterminera si un recours est justifié. Prévoyez plusieurs dizaines de milliers de dollars.

À VOS AFFAIRES

DILBERT



ÉCRIVEZ-NOUS!

Le cahier *À vos affaires* du dimanche traite de vos préoccupations en matière de consommation, de finances personnelles et de formation. N'hésitez pas à nous faire part de vos suggestions et commentaires.

POUR NOUS JOINDRE

La Presse Affaires, 7, rue Saint-Jacques, Montréal (Québec) H2Y 1K9
lpa@lapresseaffaires.com

SUDOKU

7		2						
			9	3				
					4	1		
					3	6		
6	8	5						3
					5		7	
9	6			1		7		
		3		8			1	
4			7				9	

Niveau de difficulté : TRÈS DIFFICILE

0618

Placez un chiffre de 1 à 9 dans chaque case vide. Chaque ligne, chaque colonne et chaque boîte 3x3 délimitée par un trait plus épais doivent contenir tous les chiffres de 1 à 9. Chaque chiffre apparaît donc une seule fois dans une ligne, dans une colonne et dans une boîte 3x3.

Solution du dernier sudoku

3	5	6	1	7	9	2	8	4
2	7	1	8	3	4	9	6	5
8	4	9	5	2	6	3	7	1
6	2	4	3	1	5	7	9	8
7	1	5	9	6	8	4	2	3
9	3	8	7	4	2	1	5	6
4	9	3	6	5	7	8	1	2
5	8	2	4	9	1	6	3	7
1	6	7	2	8	3	5	4	9

Ce jeu est une réalisation de Ludipresse. Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site www.les-mordus.com ou écrivez-nous à info@les-mordus.com

Par Fabien Savary 0617

SOUS LA LOUPE

Racheter son havre

MARC TISON

Toute sa vie est chamboulée. Seuls points d'ancrage : sa fille et sa maison.

Quinze mois après une séparation qui l'a prise au dépourvu, Joëlle a reçu de son ex-conjoint une offre de rachat de la maison familiale.

Elle est mère d'une fille de 8 ans, qui a durement vécu la séparation. « La maison est son seul élément de stabilité », confie-t-elle.

Évaluée à 340 000 \$, la propriété est encore grevée d'une hypothèque de 110 000 \$ qui arrivera à échéance en avril 2008.

« Mon ex-conjoint me demande 95 000 \$ et il accepte que la transaction se fasse à l'échéance du 1^{er} avril 2008, mais il demande 4 % d'intérêt sur cette somme », explique Joëlle.

D'importants travaux de rénovation sont toutefois nécessaires.

Employée du gouvernement, la femme de 41 ans gagne 61 000 \$ par année.

« J'ai fait plusieurs démarches auprès de l'institution financière où j'ai l'hypothèque ainsi qu'auprès de ma banque, mais personne ne s'est assis avec moi pour regarder globalement comment concilier mes REER, la maison et les rénovations qui devront être faites, déplore-t-elle. J'ai plutôt eu des remarques négatives sur le fait que je n'étais pas mariée. »

Trois voies...

Le planificateur financier Alain Element, de BMO Investissements, a fait cet exercice. Il a d'abord résumé les trois voies que Joëlle peut emprunter.

Elle peut, comme le lui propose son ex-conjoint, conserver la maison et attendre l'échéance d'avril 2008 pour lui remettre sa part, moyennant des intérêts sur la somme due. Ces intérêts, observe le planificateur, sont inférieurs au taux de l'hypothèque actuelle.

Elle peut également conserver la maison et rouvrir l'hypothèque dès maintenant en payant les pénalités. Elle éviterait ainsi de verser des intérêts sur la part de l'ex-conjoint.

Enfin, il reste la solution draconienne de vendre la maison et de partager en parts égales le produit de la vente.

Cette dernière voie sera celle du dernier recours. « L'entourage

immédiat de la maison est primordial pour la vie sociale et familiale de l'enfant et de sa mère », observe Alain Element.

La maison est âgée de 60 ans. Située dans un beau quartier de Montréal, sa valeur a crû de plus de 10 % par année depuis 2000.

Le solde hypothécaire actuel correspond approximativement à 25 % de la valeur de la propriété. Aucune difficulté de ce côté. Par contre, les mensualités de l'hypothèque et de l'impôt foncier équivalent à 41 % du revenu net de Joëlle. Son budget est présentement déficitaire.

Emploi stable

Cet inconvénient est contrebalancé par le fait qu'elle occupe un emploi stable, bien rémunéré et qui offrira toujours de bonnes perspectives de placement. Sa voiture, âgée de huit ans, est en bon état et pourrait durer encore trois ou quatre ans.

Tous ces facteurs amènent Alain Element à faire la recommandation suivante : Joëlle devrait conserver sa maison et renégocier son hypothèque dès maintenant.

« Les sommes requises pour rénover les fenêtres et la cuisine ainsi que la part de l'ex-conjoint pourront être ajoutées à l'hypothèque existante », observe le planificateur.

Bien que Joëlle double ainsi le capital emprunté, ce montant demeure inférieur à 50 % de la valeur de la maison. Il y a une marge de manœuvre suffisante pour combler tout besoin éventuel, énonce-t-il.

Sa recommandation de renégocier l'hypothèque s'appuie notamment sur les taux d'intérêt courants. Le taux de l'hypothèque actuelle de Joëlle est de 6,3 %. Elle pourrait actuellement obtenir 5,5 % pour un terme de cinq ans. Pour ouvrir le contrat hypothécaire, il faudra cependant acquitter une pénalité d'environ 4000 \$.

La banque pourrait assumer une partie de la pénalité. Joëlle aurait à cet égard un meilleur pouvoir de négociation si elle regroupait les actifs qui sont présentement répartis entre deux institutions financières.

Compte tenu du taux hypothécaire moins élevé et de l'économie réalisée sur les intérêts versés à l'ex-conjoint, le rachat

immédiat de la propriété serait plus avantageux même si Joëlle devait payer l'entièreté de la pénalité, énonce le planificateur. « Cependant, cette situation est peu probable parce que les banques assument toujours une partie de la pénalité lors de la négociation », ajoute-t-il.

Inconvénient : la nouvelle mensualité hypothécaire devrait atteindre 1200 \$, soit 200 \$ de plus que l'actuelle, dans le contexte d'un budget déjà déficitaire. Pour contourner cet obstacle, M. Element suggère que Joëlle interrompe pendant cinq ans ses cotisations au REER et au REEE. Joëlle contribue au Régime de retraite des employés du gouvernement et des organismes publics (RREGOP). La générosité de ce régime à prestations déterminées est illustrée par les faibles droits de cotisation au REER que Joëlle obtient chaque année.

Les calculs de notre planificateur montrent que cinq années sans cotisation au REER ne mettront pas en péril son objectif d'une retraite à 60 ans.

Quand au régime enregistré d'épargne études, « les cotisations peuvent être faites par les grands-parents – ils ont souvent donné de l'argent à leur petite-fille – et par le père de l'enfant », suggère-t-il.

Certains postes budgétaires pourront par ailleurs être comprimés.

En même temps, les revenus de Joëlle s'accroîtront graduellement sous l'effet de ses augmentations de salaire, de la bonification des allocations familiales et du versement d'une pension alimentaire adaptée aux besoins de l'enfant.

Bref, « dans un avenir rapproché, 18 mois environ, l'équilibre budgétaire sera atteint, estime M. Element. Il faudra d'ici là tenir rigoureusement le budget et éviter les écarts afin de ne pas emprunter sur la marge et la carte de crédit. »

Enfin – surtout –, cette solution présente d'importants avantages sur le plan psychologique, souligne-t-il : « Le remboursement de la part de l'ex-conjoint libère en quelque sorte Joëlle de sa relation avec lui dans le contexte difficile d'une séparation, et cela lui permettra de repartir à neuf sans rien lui devoir. »

« Avec mon salaire, une garde partagée et une maison qui requiert des rénovations, je sais que j'étire mes finances. Mais pour ma fille, qui a vécu la séparation durement, c'est la meilleure option. » – Joëlle

LA SITUATION

Joëlle, âgée de 41 ans, s'est séparée. Son ex-conjoint lui offre de racheter la maison familiale à la fin du terme hypothécaire, dans un an, et de lui verser d'ici là un intérêt de 4 %. Mais elle doit composer avec un budget restreint, des contributions à son REER et des rénovations à la propriété.

LES FAITS

Joëlle

Âge : 41 ans

Salaire : 61 000 \$

Maison : valeur de 340 000 \$

Solde hypothécaire de 110 000 \$

Fin du terme : avril 2008

Âge prévu pour la retraite : 60 ans

Revenu net requis : 27 000 \$

LA RECOMMANDATION

Mieux vaut vider la question immédiatement. En renégociant l'hypothèque dès maintenant, Joëlle obtiendrait un meilleur taux d'intérêt que celui de l'hypothèque actuelle. Elle économiserait les intérêts demandés par son conjoint. Ces deux facteurs compenseraient la pénalité exigée pour la réouverture du contrat.



PHOTO ROBERT NADON, LA PRESSE ©

ALAIN ELEMENT

Planificateur financier, placements et retraite. BMO Investissements

Écrivez-nous! Vous aimeriez qu'un planificateur financier examine votre situation? Investissement, immobilier, retraite, héritage, impôt, crédit, budget... Quelle que soit la nature de vos questions, écrivez-nous! Les dossiers retenus seront analysés par un spécialiste, dans le cadre de la chronique « Sous la loupe ».

Voici notre adresse : À vos affaires, 7, rue Saint-Jacques, Montréal (Québec) H2Y 1K9 ou notre courriel : avosaffaires@lapresseaffaires.com

Baskets et vêtements de sport font bon ménage avec le luxe

AGENCE FRANCE-PRESSE

PARIS — Longtemps, luxe et sport se sont ignorés, évoluant dans des mondes séparés. Mais aujourd'hui, les frontières sont abolies : Chanel ou Hermès grifent des articles de sport, tandis que Nike et Adidas vendent des baskets dessinées spécialement par des stylistes réputés.

Amorcée il y a une dizaine d'années par des pionniers comme le Français Jean-Charles de Castelbajac (Rossignol), le Japonais Yamamoto (contrat avec Adidas), la styliste britannique Stella McCartney (contrat jusqu'en 2010 avec Adidas),

l'idylle entre les mondes du sport et de la mode ne cesse de s'affirmer. Dernier mariage en vue, celui du groupe PPR (Gucci, Yves Saint-Laurent, Bottega Veneta) avec Puma.

La marque allemande, qui a frôlé la faillite il y a une quinzaine d'années, est devenue l'une des plus recherchées par les « victimes de la mode » séduites par l'emblème du puma bondissant.

Convaincu que Puma va devenir « une marque iconique » du luxe, Henri-François Pinault, PDG de PPR, vient de racheter 27 % du capital détenu par la famille Herz dans le troisième

équipementier sportif mondial derrière Nike et Adidas.

Avec pour objectif le contrôle total du fabricant allemand, dont les baskets chaussent Madonna ou l'actrice Cameron Diaz.

« La marque est la plus glamour du marché. Les marges bénéficiaires dégagées par ses baskets sont proches d'un produit de luxe signé Gucci », déclare Eugenio Di Maria, qui édite *Sporting Goods Intelligence*, un bulletin spécialisé dans l'équipement sportif.

Premières lettres de noblesses

Nées avec les premiers jeux olympiques d'Athènes, en 1896, les baskets ont conquis s premiè-

res lettres de noblesse dans les années 30-40. Des stars comme Marlène Dietrich ou Greta Garbo enfilaient ces chaussures de sport avec leur costume masculin. Trente ans plus tard, Mike Jagger, star des Rolling Stones, se marie en baskets.

Devenues « techniques » au début des années 80 sous l'impulsion du basketteur Michael Jordan, les chaussures de sport quittent peu à peu les stades et leurs supporters pour conquérir la rue et les Européennes, qui plébiscitent la mode associant « robe et baskets ».

Le *friday wear* (tenue du vendredi), qui permettait aux

cadres trentenaires de porter basket et costume, consacre définitivement la chaussure de sport sur le bitume parisien ou londonien. Un phénomène exploité par de nombreuses marques comme Lacoste (tennis), le Coq sportif ou Repetto (articles pour la danse) aux côtés des géants Reebok, Adidas, Nike.

Ces fabricants multiplient leur offre et lancent de petites séries que s'arrachent les collectionneurs. Cette mode inspire également les monstres sacrés de la haute couture : Chanel propose tennis griffées mais aussi skis ou ballons de basket marqués du double « C ».

Dior s'intéresse aux golfeuses, Hermès aux cavalières et Alexander Mac Queen vient de dessiner pour Puma une chaussure « sport » qui sera commercialisée à plus de 600 €.

Une chaussure de base coûte environ 50 €. En France, paradis également de la chaussure de sport, le marché a aussi été médiocre avec un chiffre d'affaires de 1,7 milliard d'euros (-0,9 %).

HYDRO-QUÉBEC

Le plan d'efficacité énergétique surchauffe



STÉPHANIE GRAMMOND

LES BONS COMPTES FONT LES BONS AMIS

Le plan d'efficacité énergétique d'Hydro-Québec, lancé en 2003, remporte un tel succès auprès des particuliers qu'il est en train de surchauffer!

Les chiffres ont de quoi réjouir : en 2007, Hydro-Québec versera un montant record de 245 millions pour réduire la consommation d'énergie, dont 105 millions aboutiront dans les poches des clients résidentiels.

C'est deux fois plus qu'en 2006, alors qu'Hydro a versé 49 millions de dollars à ses clients résidentiels, par l'entremise de subventions pour la rénovation et l'achat de produits moins énergivores.

Malheureusement, cette popularité engendre aussi des frustrations chez les consommateurs qui se débattent pour obtenir les remises postales promises par Hydro-Québec.

Par exemple, Hydro-Québec encourage les ménages à remplacer leurs anciennes ampoules à incandescence par des ampoules fluocompactes qui « consomment jusqu'à 75 % d'énergie et qui durent 10 fois plus longtemps ». Il faut dire que l'éclairage représente 5 à 10 % de la consommation d'énergie totale d'une maison.

Hydro donne une remise postale allant jusqu'à 25 \$ à ceux qui achètent des ampoules fluocompactes. La société offre aussi une remise allant jusqu'à 15 \$ pour encourager les consommateurs à se munir de lampes torchères à ampoules fluocompactes.

Toutes? Non! Seulement celles qui sont homologuées Energy

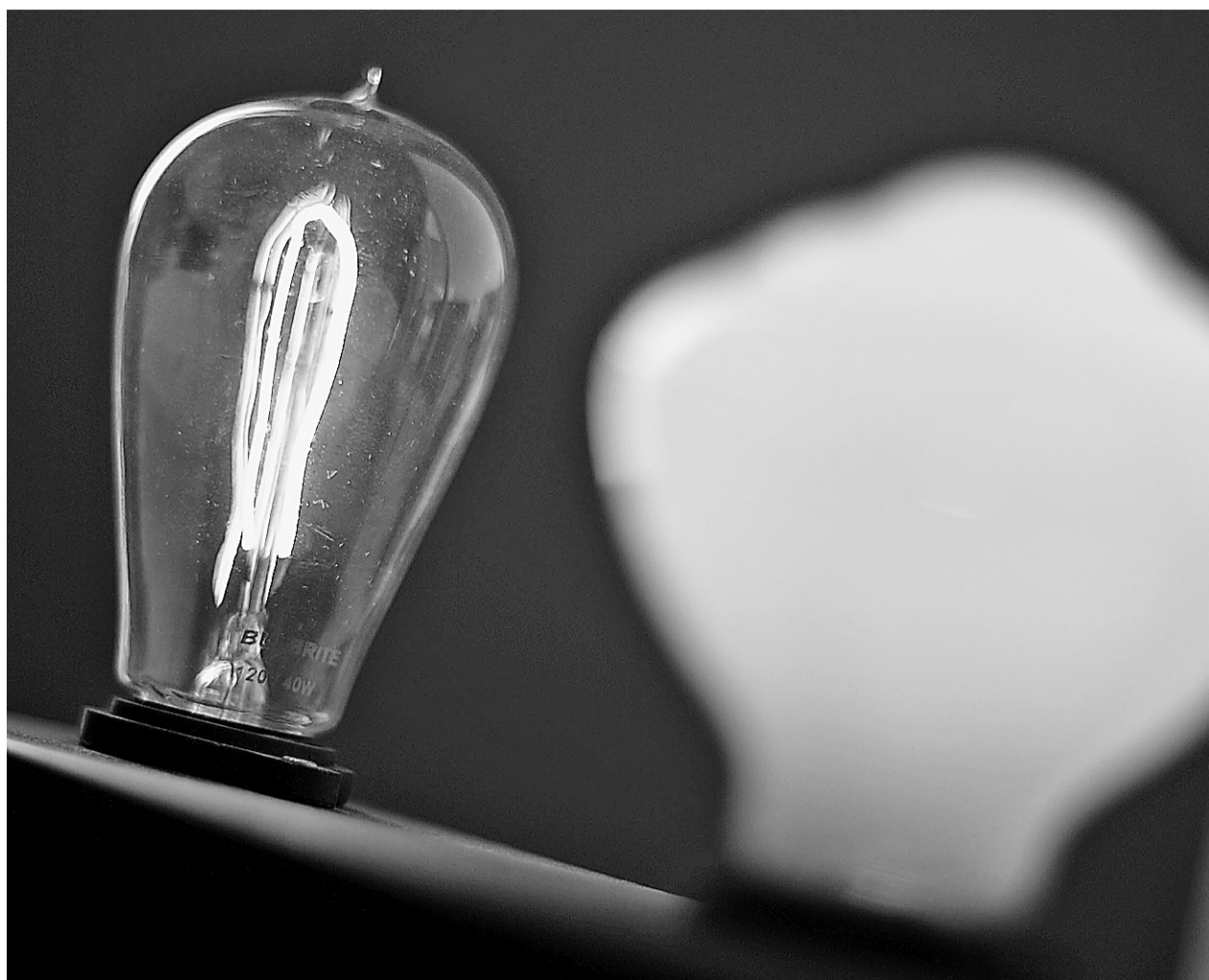


PHOTO JUSTIN SULLIVAN, GETTY IMAGES

Hydro-Québec invite les ménages à remplacer leurs anciennes ampoules à incandescence (comme celles illustrées ci-dessus) par des ampoules fluocompactes (photo de droite).



PHOTO FOURNIE PAR GLOBE ÉLECTRIQUE

Star de marques bien précises. Les acheteurs doivent donc être vigilants, autrement ils n'obtiendront pas leur cadeau.

C'est ce qui arrive justement à Jules-A. Ouellet. Il a acheté en septembre une lampe torchère et des ampoules fluocompactes. Ce n'est que trois mois plus tard qu'il a reçu la remise postale de 25 \$ pour les ampoules. Le délai normal est pourtant de six à huit semaines.

Quant à la torchère, on lui a d'abord envoyé une lettre indiquant qu'il n'avait pas fourni le code barre, tel que spécifié sur la demande de remise.

Lors d'un appel téléphonique, un représentant de Redemco, l'entreprise qui gère les remises postales pour Hydro-Québec, lui a plutôt affirmé que le modèle de sa lampe n'était pas visé par la promotion.

« Pourtant, cette lampe était bien le modèle annoncé sur les promotions », assure M. Ouellet. D'ailleurs, Redemco s'est ravisé dès le lendemain. Oui, le modèle est visé par la promotion. Renvoyez-nous tous les documents, s'il vous plaît!

Heureusement, M. Ouellet avait gardé des photocopies. Il a mis le tout à la poste le 5 janvier. Trois mois plus tard, aucune nouvelle.

« Le programme connaît beaucoup de succès. Ça crée un surplus de demandes chez Redemco », explique la porte-parole d'Hydro-Québec, Hélène Laurin. Elle reconnaît que les délais de remboursement s'étirent au-delà des huit semaines promises aux acheteurs.

« Mais je ne crois pas que rien n'ait été fait pour dissuader les clients de réclamer leur rabais », assure-t-elle.

Elle ajoute qu'Hydro-Québec ne s'exclut pas du processus de réclamation, même si elle a confié à un sous-traitant la gestion des remises postales.

Les consommateurs insatisfaits peuvent téléphoner au centre d'appel d'Hydro-Québec (1-800-ÉNERGIE) qui a mis en place une procédure spéciale pour les rabais postaux.

« Avis aux intéressés, Hydro offre aussi des remises allant jusqu'à 130 \$ à ceux qui instal-

lent un thermostat électronique, une remise de 50 \$ pour un réfrigérateur et de 100 \$ pour une laveuse.

Diagnostic résidentiel

Hydro-Québec invite aussi ses clients à compléter le Diagnostic résidentiel sur l'internet, pour savoir comment réduire leur consommation d'énergie. À ce jour, plus de 822 000 Québécois ont fait le test!

« Mais ça veut dire qu'il reste encore les trois quarts des abonnés qui ne l'ont pas fait », souligne Pierre Méthé, directeur des communications de la Régie de l'énergie.

À ceux qui ont besoin d'un petit coup pour entreprendre des travaux en matière d'efficacité énergétique, sachez que le gouvernement fédéral vient de relancer un programme de subvention à la rénovation.

Le programme écoÉnergie, de Ressources naturelle Canada, est entré en vigueur le 11 avril. Il offre un service d'analyse de l'efficacité énergétique des maisons. Les propriétaires qui com-

pléteront les travaux suggérés (isolation du grenier ou du sous-sol, amélioration du système de chauffage, etc.) auront droit à des subventions pouvant atteindre 5000 \$. Pour les détails, consultez le web (www.ecoaction.gc.ca).

ÉCRIVEZ-NOUS

Vous êtes tombé dans un piège? Vous souhaitez dénoncer des pratiques commerciales douteuses? Faites-nous part de vos problèmes de consommation. Écrivez-nous en fournissant vos coordonnées. Notre adresse :

À VOS AFFAIRES
La Presse / Rédaction
7, rue Saint-Jacques
Montréal, Québec, H2Y 1K9

Notre courriel :
avosaffaires@lapresseaffaires.com
a/s Stéphanie Grammond
Journaliste
La Presse Affaires
514-285-7070

Chèques falsifiés et encre indélébile



MARC TISON

L'ARGENT AU QUOTIDIEN

Bon, encore un autre problème : il faut maintenant utiliser le stylo Uni-Bidule pour prévenir l'effacement frauduleux des chèques. Selon le message publicitaire entendu à la radio, le vol de chèque dans le courrier est un problème préoccupant. Les fraudeurs réussissent à effacer le montant et le nom du destinataire, pour contrefaire le chèque et l'utiliser à des fins déplorables.

Or, clame la pub en question, l'encre spéciale du stylo Uni-Bidule pénètre les fibres du papier et devient indélébile.

Fait-il se ruer au plus proche magasin d'articles de bureau?

Chez Desjardins, le problème est à ce point marginal que le responsable de la compensation n'a jamais eu à y faire face.

À l'Association des banquiers canadiens, on ne détient aucune statistique sur l'effacement des chèques. « Le problème est loin d'être épidémique », commente son porte-parole Jacques Hébert.

L'Agence de consommation en matière financière du Canada ne reçoit pratiquement jamais de demande d'information à ce propos.

À la Sûreté du Québec, on est tout aussi surpris : « On ne connaît pas encore ce phénomène », déclare le sergent Jason Gauthier.

Une fraude qui se multiplie...

Une voix détonne dans ce concert unanime. « Les chèques contrefaits sont au deuxième ou troisième rang des 10 escroqueries les plus courantes », prévient le caporal Louis Robertson, responsable de la section de l'analyse et du renseignement criminel au Centre d'appel antifraude du Canada (Phonebusters).

« Nous avons reçu 149 000 appels en 2006 ; près de la moitié concernaient les chèques contrefaits. »

Voici en quoi consiste la fraude typique. Un chèque – généralement un chèque d'entreprise ou d'organisme public – est volé, numérisé, falsifié et envoyé par la poste à plusieurs victimes potentielles. Une lettre d'accompagnement leur apprendra par exemple qu'ils ont gagné le montant inscrit au chèque, mais qu'ils doivent acquitter un droit quelconque.

Ils encaissent le chèque – disons 15 999 \$. Ils paient les droits ou les frais exigés, 3000 \$, par exemple. Après quelques jours, la banque réclamera à la victime le remboursement du

montant du chèque, qu'elle n'a pas réussi à compenser. Trop tard pour les 3000 \$. Ils ont déjà disparu dans la nature.

Vous êtes prévenu. Le caporal Robertson cite

« Nous avons reçu 149 000 appels en 2006 ; près de la moitié concernaient les chèques contrefaits », dit le caporal Louis Robertson.

l'exemple d'un chèque émis par la ville de Peterborough à l'endroit d'un entrepreneur de Montréal. Envoyé par la poste, il a été volé, numérisé, falsifié... et multiplié. « Il a été retrouvé partout en Amérique du Nord », indique-t-il.

Les chèques peuvent être volés chez les entreprises, dans les boîtes aux lettres, dans les succursales ou les centres de tri de Postes Canada, poursuit le caporal.

Il recommande de limiter au

maximum l'usage des chèques et leur envoi par la poste et de privilégier les autres formes de paiement... même s'il reconnaît qu'elles ont aussi leurs risques.

Un dernier test

Revenons à notre problème

initial et faisons le test définitif. Les institutions financières sont toujours pressées de promouvoir toute mesure ou pratique susceptible de réduire les risques de fraudes. Nous recommandons-elles de rédiger nos chèques avec un stylo et une encre spéciale?

« Pas du tout! » répond Nathalie Genest, porte-parole de Desjardins. Bref, c'est là un problème délébile. On peut l'effacer de la liste de nos préoccupations.

Vous êtes victime d'une fraude ou d'une tentative de fraude? Signalez-la au Centre d'appel antifraude du Canada (Phonebusters) : 1-888-495-8501.

NOTAIRES À L'ÉCOUTE

Un testament gribouillé est-il valide? Les conjoints de fait sont-ils protégés en cas de séparation?

Si vous cherchez une information juridique de base sur un sujet qui relève de l'expertise des notaires, vous pourrez désormais trouver réponse en appelant au nouveau service téléphonique d'information notariale de première ligne de la Chambre des notaires du Québec.

Du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 17 h, ce service est accessible à toute la population du Québec... et sans frais. Même la communication est gratuite.

Les agents d'information qui répondent aux questions du public sont des notaires d'expérience. Ils fourniront l'information de base et seront en mesure d'évaluer rapidement les besoins de leurs interlocuteurs. Si nécessaire, ils leur recommanderont de consulter un juriste.

« Il est important de préciser qu'il s'agit d'un service d'information de première ligne, avise Denis Marsolais, président de la Chambre des notaires du Québec. Ainsi, les gens ne peuvent s'attendre à obtenir des conseils ou des avis juridiques formels. »

Région de Montréal : 514-NOTAIRE

Reste du Québec : 1-800-NOTAIRE

COURS SUR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Votre dernière augmentation de loyer vous a convaincu de partir en quête de votre propre maison? L'ACEF de l'Est de Montréal propose une formation de 10 heures sur l'accès à la propriété, répartie en quatre soirées. Les quatre cours de deux heures et demie chacun auront lieu les 7, 14 et 28 mai et 4 juin, au Collège Maisonneuve.

On y couvrira les aspects financiers et juridiques, l'évaluation des besoins, les questions techniques. La documentation est fournie. Le cours est donné par Marie-Hélène Legault, auteure du guide pratique *Acheter une maison*.

Coût : 70 \$ pour une personne et 85 \$ pour un couple. Inscription à l'ACEF de l'Est de Montréal : 514-257-6622

À VOS AFFAIRES



PHOTO IVANOH DEMERS. LA PRESSE ©

Des exemples de garanties pour les automobilistes, il en existe énormément : garantie de remplacement de valeur à neuf, garantie prolongée sur le kilométrage, la protection de la peinture, la protection du pare-brise, le système antiviol, le burinage des pièces, etc.

Questions d'auto, de BCE, de Nortel



MICHEL GIRARD

QUESTIONS DES LECTEURS

Q Ma location de voiture se termine cet été et je viens d'entamer des démarches chez un autre concessionnaire (d'une autre marque) afin de me procurer mon nouveau véhicule. Mon vendeur m'a proposé d'opter pour la valeur de remplacement (ou valeur à neuf) du concessionnaire contre celle traditionnellement prise chez l'assureur. Étant donné que je ne magasine pas un nouveau véhicule à tous les ans et que par le fait même je ne suis pas vraiment au courant de tous les différents produits du genre offerts sur le marché, j'ai été un peu surpris de voir que mon concessionnaire m'offrait ce genre de produits. Je me demande donc ce qui est préférable : l'assureur ou le concessionnaire? Mon nouveau véhicule sera loué pour quatre ans et il m'en coûterait environ 1500 \$ (sur quatre ans), donc plus ou moins 30 \$ par mois avec le concessionnaire. Selon mon conseiller, il est grandement plus avantageux d'y aller avec ce qu'il m'offre. Ai-je raison de douter? Ferais-je une erreur d'accepter? Qu'en pensez-vous?

Monsieur C.

R Il n'est pas facile de s'y retrouver dans cette panoplie de programmes de protection de tout acabit qu'on veut nous vendre dans le dessein de « protéger » notre véhicule contre les malencontreux incidents de la route. Des exemples de garanties : la garantie de remplacement de valeur à neuf, garantie prolongée

sur le kilométrage, la protection de la peinture, la protection du pare-brise, le système antiviol, le burinage des pièces, etc. Du côté des onéreuses garanties, le concessionnaire automobile veut, entre autres, nous vendre sa « garantie de remplacement » de valeur à neuf. Ce qui est très cher, comme vous le rapportez dans votre courriel. Pour sa part, la compagnie d'assurance auto nous suggère plutôt son avenant qui garantit « l'indemnisation sans dépréciation de valeur » pour les voitures louées ou son avenant de garantie « valeur à neuf » dans le cas des voitures achetées.

La grande différence entre la « garantie de remplacement » offerte par les concessionnaires et celle offerte par les compagnies d'assurance porte sur le... paiement. Avec le concessionnaire, votre décision est finale et vous vous engagez dès le départ pour toute la durée du contrat de location à long terme de la voiture. Avec la compagnie d'assurance, vous vous engagez pour la durée du contrat d'assurance, lequel doit être renouvelé année après année.

En ce qui concerne les avantages et les coûts, il faut vraiment les évaluer en fonction des offres très spécifiques que le concessionnaire et la compagnie d'assurance feront par rapport à une voiture donnée. D'un concessionnaire à l'autre et d'une compagnie d'assurance à l'autre, il y aura d'importantes variantes. C'est vraiment du cas par cas.

Toutefois, il n'en demeure pas moins qu'au départ, la garantie de remplacement des concessionnaires vous force à opter pour un « investissement » de long terme et alors que celle de la compagnie d'assurance est renouvelable annuellement.

Par ailleurs, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a tenu en octobre 2006 une

consultation sur une future réglementation de la vente de produits d'assurance et financiers par les concessionnaires de véhicules. Ce dossier suit son cours à l'AMF...

Comment traiter un gain en capital conjoint?

Q Je vous présente un problème concret. Marie et Sandra ont acheté conjointement une maison en 1990. Prix d'achat : 130 000 \$. Sandra a habité la maison, mais pas Marie (elle habite une autre maison, qu'elle possède seule). Sandra voudrait racheter la part de Marie dans la maison, qui se vendrait environ 240 000 \$ selon la valeur du marché d'aujourd'hui. Marie sera imposée pour le gain en capital (selon mes maigres connaissances). Mais quels frais pourra-t-elle produire pour diminuer ses impôts? L'impôt foncier? Les taxes scolaires? Sa partie des paiements hypothécaires? Ou rien de tout ça? Ce serait gentil d'éclairer ma lanterne, d'autant plus que, je pense, plusieurs personnes sont dans cette situation.

Sandra

R On résume le portrait. Sandra et Marie ont donc déboursé chacune 65 000 \$ pour faire l'acquisition de la propriété de 130 000 \$. Si la maison vaut actuellement 240 000 \$, c'est donc dire que la portion de Marie a une valeur de 120 000 \$. En supposant qu'elle cède sa part à Sandra, Marie réalisera ainsi un gain en capital brut de 55 000 \$. De ce gain brut, elle pourra déduire les frais de notaire (tant à l'achat initial qu'à la vente de

sa part), les travaux de rénovation ou d'amélioration effectués sur la propriété, s'il y a lieu. Supposons que sa portion des frais de notaire et des travaux d'amélioration de la propriété s'élève à 10 000 \$, Marie devra donc déclarer un gain en capital de 45 000 \$ (55 000 \$ - 10 000 \$ de dépenses admissibles). Je vous rappelle ici que seulement la moitié de ce gain en capital est imposable. Donc Marie paierait de l'impôt sur 22 500 \$.

Notez que les dépenses portant sur l'impôt foncier, les taxes scolaires, les intérêts hypothécaires ne sont pas déductibles du gain en capital brut. Ce type de dépenses courantes est déductible seulement à l'encontre de revenus de location. Si Sandra verse un loyer à Marie, alors là ces dépenses (taxes et intérêts) sont déductibles de ses revenus de location, mais pas du gain en capital que Marie réalisera sur la cession à Sandra de sa portion de la propriété.

Gains ou pertes avec BCE et Nortel?

Q Pourriez-vous me dire comment je dois calculer le gain et/ou perte en capital des actions que je possédais au moment où Bell s'est séparée de Nortel en mai 2000 et que j'ai vendues en juin 2006?

Marcel

R Pour calculer les gains ou les pertes réalisées avec les « vieilles » actions de BCE et de Nortel, je vous invite à consulter le site internet de BCE (Bell Canada Entreprises). Arrivé sur la page d'accueil sur

le site bce.ca, écrivez Nortel dans la case du moteur de recherche. Cela va vous amener devant un lien : « Distribution de Nortel. Cliquez sur ce lien, et cela vous conduira directement aux informations qui portent sur la mécanique permettant de calculer les gains et les pertes accumulés avec les « vieilles » actions de BCE et de Nortel.

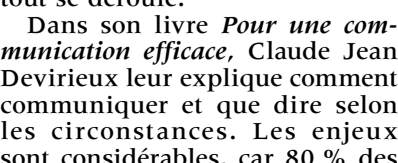
Bon calcul !

Où se cache le fonds CI équilibré?

Q Vous avez écrit une récente chronique « Où investir sans trop de risques? » sur le rendement des fonds équilibrés qui ont obtenu les meilleurs résultats. J'ai recherché le symbole du fonds CI Fonds équilibré canadien afin d'aller chercher plus d'information sur ce fonds et d'en acquérir éventuellement, mais je n'y suis pas arrivée. J'ai même demandé à un représentant chez Courtage direct Banque Nationale, mais sans succès. Vous serait-il possible de me donner le symbole boursier de ce fonds ainsi que celui AGF Canadien équilibré.

Janine L.

R Pour obtenir tous les renseignements que vous cherchez sur le CI Fonds équilibré, il vous suffit d'aller sur le site internet de Placements CI : ci.com. Cliquez ensuite « Français » et sur l'icône « Prix et rendements ». En ce qui concerne AGF Canadien équilibré, allez sur le site internet agf.com et cliquez sur l'icône « rendement mensuel ». Vous allez y repérer l'AGF canadien équilibré.



FRANÇOIS PERREAULT

DANS LES LIVRES COLLABORATION SPÉCIALE

Assemblée, réunions de travail et entrevues amènent les gens d'affaires à communiquer régulièrement avec des employés, des actionnaires, des médias, etc. Ils ont donc avantage à savoir adapter leurs communications à ceux à qui ils s'adressent et au contexte dans lequel tout se déroule.

Dans son livre *Pour une communication efficace*, Claude Jean Devirieux lui explique comment communiquer et que dire selon les circonstances. Les enjeux sont considérables, car 80 % des activités d'administration et de

gestion sont liées à la communication. L'ouvrage aborde donc les différents moments dans lesquels le gestionnaire doit communiquer avec efficacité : entre individus, devant des groupes de tailles variées, face aux médias et dans des situations de crise.

Ce dernier volet est nettement le plus intéressant. C'est que, par définition, une crise (écrasement d'avion, tempête de verglas, bactérie mortelle dans les hôpitaux, etc.) engendre un dysfonctionnement organisationnel. Donc, il est fréquent qu'elle provoque elle-même... une crise dans la crise. La gestion de l'événement et celle des communications qui l'entourent sont par conséquent inséparables. De la prévention au dénouement en passant par la gestion et l'évaluation des dommages, l'auteur propose un parcours où les communications sont placées au cœur de tout.

Ici encore, on relève la nécessité de s'adapter au contexte, d'autant plus que Devirieux répertorie une douzaine de scénarios pou-



vant affecter les organisations à tout moment. « Tous les hôtels ont un plan d'évacuation en cas d'incendie, mais quand le feu se

déclare, c'est toujours la panique », résume-t-il.

Cet ex-journaliste devenu formateur juge par ailleurs que les messages sont parfois les pires ennemis de leurs messages. Pour lui, trop de gens, notamment en politique et en affaires, projettent sur les autres leurs propres intérêts, espoirs et humeurs. En somme, ils se parlent à eux-mêmes. « On parle pour se conforter, pour se convaincre qu'on a raison, pour se justifier, pour se gratifier, pour s'affirmer face aux autres. »

Il offre à ce chapitre des exemples convaincants d'une communication mal maîtrisée. Comme Bill Clinton (dans l'affaire Lewinsky) cherchant davantage à se disculper qu'à neutraliser ses adversaires. Ou encore, les banques qui rationalisent en fermant des succursales, mais ne s'adressent pas aux clients du quartier délaissé.

La méconnaissance de l'auditoire constitue un autre problème. Trop d'orateurs, concentrés sur

le message à passer, sont incapables de définir ceux à qui il est destiné.

Circonscire le sujet en fonction du groupe, penser aux effets adverses qu'on pourrait obtenir, pratiquer l'auto-écoute, voilà des éléments trop souvent négligés.

S'appuyant sur trois décennies de pratique, l'auteur croit que « c'est par la communication que nous pourrions améliorer les relations entre les peuples et les nations ».

En attendant, la communication efficace peut sans doute rendre plus agréable la vie au travail et en affaires.

★★★½
POUR UNE COMMUNICATION EFFICACE
Claude Jean Devirieux, Presses de l'Université du Québec, 2007, 185 pages. Prix suggéré : 22 \$

L'auteur est journaliste pigiste et chroniqueur-associé à la librairie Coop HEC Montréal (www.coophec.com)