

# VOTRE PATRIMOINE

JANVIER 2011  
N° 4

MARIAGE, UNION CIVILE  
ET PATRIMOINE FAMILIAL  
**POUR TOUJOURS,  
MON AMOUR ?**

MANDAT ET TUTELLE  
**QUAND LE RÊVE TOURNE  
AU CAUCHEMAR**

SUCCESSION  
ET TESTAMENT  
**APRÈS MOI,  
LE DÉLUGE ?**

TESTAMENT FIDUCIAIRE  
**LA PRUNELLE  
DE NOS YEUX**

L'ACHAT D'UNE MAISON  
**LES OISEAUX  
FONT LEUR NID**

L'ACHAT D'UNE ENTREPRISE AGRICOLE  
**LA TERRE DE NOS AÏEUX**

**MON TOIT ?  
TON TOIT ?**





## MOT DE L'ÉDITEUR

Acquérir une propriété... Vous désirez passer du rêve à la réalisation ? Vous vous interrogez sur les éléments à prendre en considération pour éviter tout problème en contexte de copropriété ? Vous rêvez d'officialiser votre union avec votre conjoint ? Ou, au contraire, confronté à une séparation ou un divorce, vous devez faire face au partage du patrimoine familial ? De récents problèmes de santé vous ont sensibilisé à l'importance de pouvoir compter sur un testament et un mandat en cas d'incapacité (de protection), mais vous ne savez pas par où commencer ? Vous vous demandez quoi faire de cette offre faite par vos enfants de racheter la ferme familiale ? Par-dessus tout, perdu dans la marée d'informations disponibles, vous ne savez plus où donner de la tête.

« La connaissance s'acquiert par l'expérience, tout le reste n'est que de l'information », disait Albert Einstein. Dans un monde comme le nôtre, axé sur les télécommunications et les réseaux sociaux, on peut affirmer hors de tout doute que l'information, quelle qu'elle soit, est plus accessible que jamais. Cela dit, l'écart existant entre ce qui est lu, vu ou entendu et la vérité se révèle parfois considérable. Pour distinguer le bon grain de l'ivraie, le recours à des professionnels compétents demeure la clé.

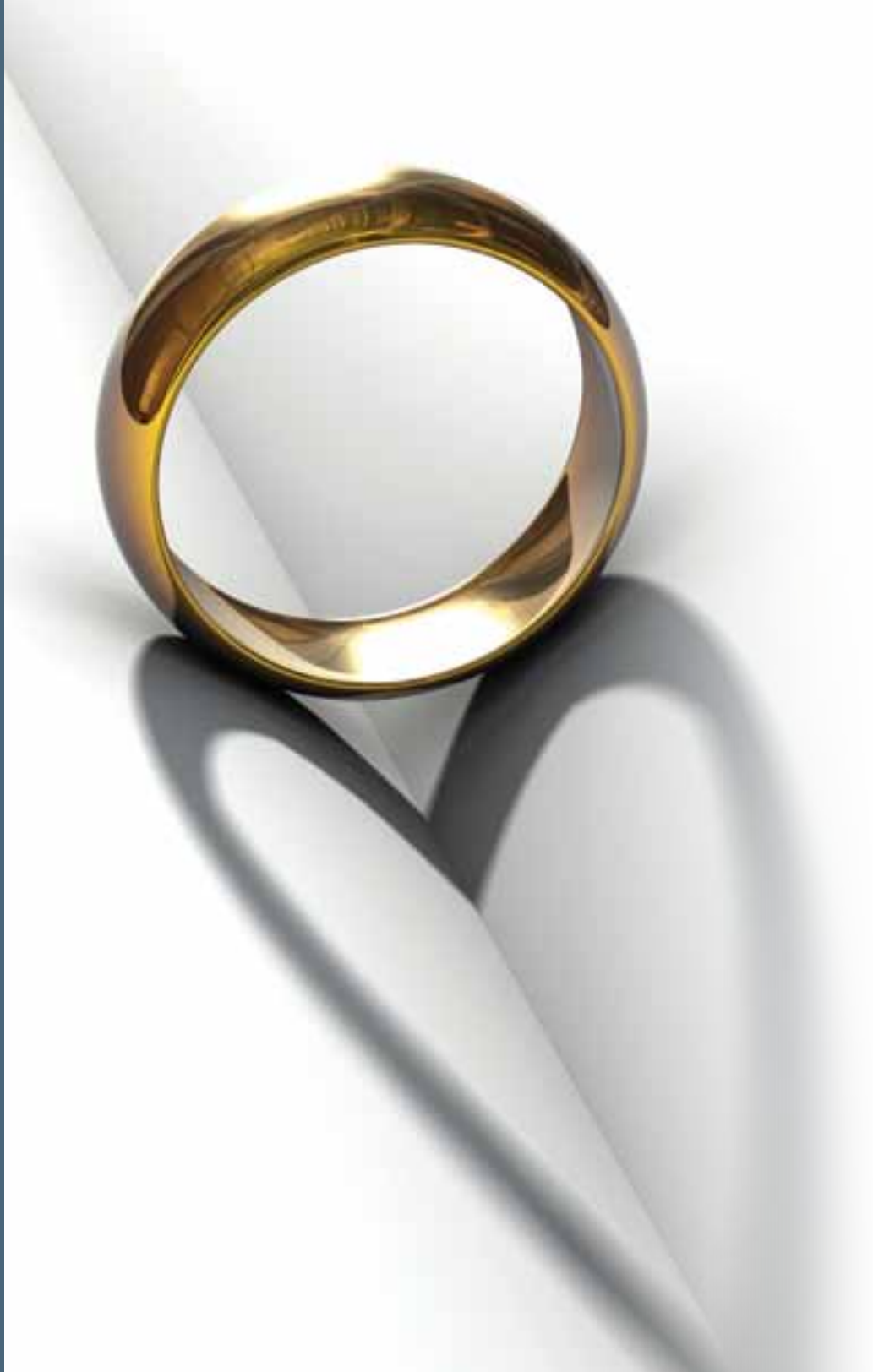
Conseiller juridique, le notaire est en mesure de soutenir votre prise de décision dans chacune de ces situations. Cette quatrième édition du magazine *Votre patrimoine* pose un regard objectif sur le rôle que peut jouer le notaire aux différentes étapes de notre vie. Plus encore, il propose des solutions aux problèmes de tous ces gens qui comme Marc, Robert, Marie-Reine et Edgar sont en quête de réponses adaptées à leur réalité. Mais qui sont-ils ? Pour le savoir, tournez la page...

Bonne lecture !

### Jean Lambert, notaire

Président  
Chambre des notaires du Québec

Rédaction : Agence Média Presse  
Mise en page : Pénéga communication inc.  
Impression : Imprimerie Transcontinental



**MAUDE ET ALEXANDRE DOIVENT SAVOIR QU'EN UNION LIBRE, ILS NE BÉNÉFICIENT D'AUCUNE DES PROTECTIONS JURIDIQUES QU'OFFRE LE MARIAGE. IL N'Y A PAS DE PATRIMOINE FAMILIAL NI DE RÉGIMES MATRIMONIAUX. »**

**CELA DIT, SI MAUDE ET ALEXANDRE DÉCIDENT DE NE RIEN CHANGER À LEUR SITUATION, ILS PEUVENT NÉANMOINS PRÉPARER UN CONTRAT DE VIE COMMUNE OU DE COHABITATION.**

# POUR TOUJOURS, MON AMOUR?

Cinq ans déjà! Pourtant, Alexandre aime Maude comme au premier jour. Les deux tourtereaux partagent tout. C'est d'ailleurs ce qui pousse Maude à parfois se questionner. «Devrait-on officialiser notre relation pour la protéger?», a-t-elle doucement demandé à son amoureux. Alexandre n'a rien répondu. Il avait prévu faire la grande demande ce soir, mais il hésite. Le moment a beau être parfait, la bague en argent qu'il a achetée reste au fond de sa poche. «Quelles sont nos options», se demande-t-il en silence. Se marier à l'église, s'unir civilement ou ne rien changer à une formule qui fonctionne parfaitement? Mais Maude est inquiète. La voiture, le condo... tout est au nom d'Alexandre. N'étant pas mariée ni unie civilement, elle sait que sa situation actuelle n'est pas idéale. D'autant plus qu'elle a un enfant d'une union précédente. Qui s'occupera de Zoé si elle décède?

M<sup>e</sup> Isabelle Carrière-Roussin est d'accord avec Maude : la situation n'est pas idéale. Bien que la décision de se marier ou non soit très personnelle, il est à son avis important pour un couple d'étudier toutes les options, en gardant la tête froide. «Ainsi, explique la notaire, Maude et Alexandre doivent savoir qu'en union libre, ils ne bénéficient d'aucune des protections juridiques qu'offre le mariage. Il n'y a pas de patrimoine familial ni de régimes matrimoniaux.»

Cela dit, si Maude et Alexandre décident de ne rien changer à leur situation, ils peuvent néanmoins préparer un contrat de vie commune ou de cohabitation. «Cette démarche, explique M<sup>e</sup> Carrière-Roussin, protégera les deux conjoints en cas de séparation ou de décès. On y retrouve par exemple la liste des biens que chaque conjoint possédait au début de la cohabitation de même que ceux achetés au cours de leur vie commune. Ce document facilitera le partage éventuel des biens. Les responsabilités financières et domestiques peuvent également y être réparties.»

## DE MARIAGES ET D'UNION

Autre option pour le couple : le mariage, qui peut être religieux ou civil. (Notons que les personnes de même sexe peuvent se marier ou s'unir civilement.) Le choix est alors avant tout déterminé par les croyances et les convictions du couple. Un mariage religieux respectera d'abord et avant tout les règles d'une religion. Il peut être exclusivement religieux – dans ce cas, il ne sera pas reconnu par l'État – ou encore être à la fois civil et religieux. Pour que le mariage religieux soit reconnu par l'État, le célébrant doit être reconnu officiellement. «Par exemple, illustre M<sup>e</sup> Carrière-Roussin, un mariage célébré à l'église par un prêtre catholique, lequel est un célébrant autorisé par le directeur de l'état civil, sera reconnu tant sur le plan civil que religieux, parce qu'il respecte tous les aspects de la loi et les règles de la religion qu'il représente.»

À l'opposé, dans un mariage civil, le célébrant ne s'occupe que de la partie civile de la cérémonie. Ce type de mariage est reconnu

automatiquement par l'État. Les greffiers ou greffiers adjoints de la Cour supérieure désignés par le ministre de la Justice, les notaires, les maires et certains fonctionnaires municipaux peuvent célébrer un mariage civil. Sous réserve de certaines conditions, il est également possible pour un proche du couple d'agir à titre de célébrant.

L'union civile vise pour sa part à donner les mêmes protections que celles découlant du mariage. Les conjoints unis civilement sont assujettis au patrimoine familial et aux régimes matrimoniaux, mais leur union sera difficile à faire reconnaître à l'extérieur des frontières du Québec.

En cas de rupture de l'union civile, les conjoints sans enfant et qui s'entendent sur tous les aspects de leur séparation peuvent s'adresser à un notaire pour une dissolution, alors que pour un mariage, le divorce est toujours prononcé par un tribunal.

## LE PATRIMOINE FAMILIAL

En mariage comme en union civile, les protections offertes par le patrimoine familial entrent en jeu dès la signature de la déclaration de mariage ou d'union civile. Le patrimoine familial est d'ordre public et touche certaines catégories de biens dont la valeur devra être séparée en parts égales entre les conjoints. Ces biens sont les résidences de la famille, les meubles qui les garnissent, les véhicules de la famille, les droits accumulés durant le mariage ou l'union civile au titre d'un régime de retraite de même que les gains inscrits,

toujours durant le mariage, au nom de chaque époux en application de la *Loi sur le régime de rentes du Québec*.

« Pour tout ce qui ne fait pas partie du patrimoine familial, on a le choix. Si on ne fait rien, indique M<sup>e</sup> Carrière-Roussin, alors c'est le régime de la société d'acquêts qui s'applique. On peut aussi choisir de signer un contrat de mariage en société d'acquêts ou en séparation de biens. Dans ce dernier cas, "ce qui est à moi reste à moi". »

Le régime de la société d'acquêts s'applique par défaut lorsque les couples mariés depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1970 et les couples unis civilement depuis 2002 qui n'ont pas signé de contrat de mariage. Ce régime facilite le partage de la valeur des biens accumulés au cours du mariage ou de l'union civile.

#### LA FAMILLE RECONSTITUÉE

Maude a une fille de 10 ans, Zoé, née d'une précédente union. Même si Alexandre y est très attaché et est très impliqué dans les décisions touchant son éducation, ses droits seraient limités en cas de décès de Maude.

« Selon le *Code civil du Québec*, explique M<sup>e</sup> Carrière-Roussin, si le père est déclaré sur l'extrait de naissance, c'est automatiquement le parent survivant qui aura la garde de l'enfant. Il sera le tuteur légal. Par contre, il est important pour Maude de choisir une personne qui sera le tuteur de Zoé advenant le décès ou l'incapacité de ses deux parents. Ce choix peut s'exprimer dans un mandat en cas d'incapacité ou dans un testament. Selon la loi, il faut toujours prendre les décisions dans l'intérêt de l'enfant. »

Pour M<sup>e</sup> Isabelle Carrière-Roussin, décider de son avenir en tant que couple est très personnel. « Il n'existe pas de réponse toute faite. Il y a diverses solutions. Il faut tenir compte de l'intérêt du couple, de ses désirs pour l'avenir. L'idéal est de consulter un notaire, car peu importe ce qui sera décidé, il faudra aussi prévoir un testament et un mandat en cas d'incapacité. » ■



#### LOLA ET ÉRIC : SUR QUEL PIED DANSER ?

Le 3 novembre 2010, la Cour d'appel du Québec rendait un important jugement concernant les conséquences d'une rupture d'une union de fait. Selon la Cour, l'article de loi aux termes duquel des conjoints mariés ou unis civilement se doivent des aliments est discriminatoire par rapport aux conjoints de fait (en union libre).

Les effets du jugement sont suspendus pendant 12 mois afin de permettre au législateur de modifier la loi et d'inclure les conjoints de fait au nombre des personnes qui se doivent des aliments.

La Cour d'appel n'a toutefois rien changé en ce qui concerne le partage des biens à la suite de la rupture du couple en union libre. Ainsi, lors de la rupture d'une union libre, la personne qui n'est pas propriétaire des biens ne peut demander le partage des biens appartenant à l'autre conjoint.

À la lumière de cette information, que devez-vous comprendre ?

La réponse n'est pas simple. Au moment d'écrire ces lignes, le délai au cours duquel peut être introduite une requête pour permission d'appeler auprès de la Cour suprême du Canada n'est pas encore écoulé. Ensuite, cette requête, si elle est déposée, doit elle-même faire l'objet d'une décision : si elle est rejetée, le jugement de la Cour d'appel s'appliquera ; si, au contraire, la Cour suprême décide d'entendre l'appel, alors l'effet du jugement de la Cour d'appel sera suspendu jusqu'à la décision finale de la Cour suprême.

Entre-temps, il est conseillé aux couples vivant en union libre de signer une **convention notariée régissant les relations entre conjoints de fait**. Cette convention devrait notamment prévoir :

- les contributions aux charges du ménage ;
- les règles portant sur la gestion des relations entre les conjoints de fait propriétaires indivis de la résidence commune ;
- le partage des biens autres que la résidence commune ; et
- le paiement d'une pension alimentaire ou indemnité de rupture en cas de rupture de vie commune. ■



LE DIVORCE À L'AMIABLE :  
RÉUSSIR SA RUPTURE

# MON AMOUR, C'EST FINI!

Ça y est, Julien et Louise se séparent. Pour le bien de leurs enfants, le couple a décidé que les chicanes et les disputes avaient assez duré. C'était pourtant une histoire si romantique... Mais voilà, après 12 années de mariage, Julien a fini par considérer l'exubérance de Louise comme de l'hystérie ; de son côté, Louise ne peut plus blairer le petit sourire niais de Julien, celui-là même qui l'avait charmée jadis. Les querelles à répétition, les accusations, les non-dits et le train-train quotidien ont eu raison de leur couple. Reste maintenant à expliquer la situation aux jumeaux, Aurélie et Jean-Philippe. Les petits, vifs et réalistes, comprennent rapidement l'enjeu. Les questions fusent : « Où allons-nous habiter ? Pourrons-nous garder notre maison et aller au chalet ? » Louise ne sait quoi répondre ni ce qu'en pense Julien. Le couple s'est toutefois fait une ultime promesse, celle de « réussir » sa rupture.

Pour M<sup>e</sup> Dominique Lettre, notaire, le souhait de Louise et de Julien n'a rien d'utopique. « À partir du moment où un couple décide de négocier les modalités de sa séparation à l'amiable, on peut y parvenir à l'aide de la médiation. » En termes juridiques, on parle alors de rupture à l'amiable. Le processus est volontaire et se veut une tentative de régler le dossier.

Pour Louise et Julien, la situation doit être abordée en deux volets : les enfants et le couple. Tout d'abord, il faut penser à la garde des enfants, à la pension alimentaire pour eux et au partage des dépenses quotidiennes. Par exemple, qui prendra les décisions concernant les inscriptions des enfants aux activités parascolaires ou les rendez-vous médicaux ?

Tous ces aspects seront discutés en médiation. Les questions touchant la fiscalité, comme les allocations familiales et les prestations fiscales pour enfant, doivent aussi être soulevées.

Par la suite, il faut établir le partage des biens. Dans un premier temps, le patrimoine familial doit faire l'objet d'un partage. Ce dernier couvre cinq catégories de biens comme la résidence principale de la famille, les résidences secondaires, les meubles qui s'y trouvent, les voitures qui servent à la famille et les fonds de retraite (REER, caisse de retraite ou régime des rentes du Québec).

« Le patrimoine familial représente le principal élément que l'on doit aborder lors de la rupture, mentionne M<sup>e</sup> Lettre. En second lieu, le régime matrimonial doit être étudié, c'est-à-dire tout ce qui touche, par exemple, les comptes



bancaires, les placements autres que les REER, les terrains, les immeubles locatifs, les actions de compagnie et les obligations d'épargne. Est-ce que le couple avait signé un contrat de mariage? Si oui, il faut s'y référer, car on a pu y prévoir des engagements précis. Lorsque tout a été partagé, il faut revoir le budget du couple et vérifier s'il y a lieu à une pension alimentaire entre conjoints.»

#### LA MÉDIATION : UN PROCESSUS JUDICIEUX

Même si chaque situation est unique, six rencontres sont habituellement nécessaires pour parvenir à une entente entre des conjoints qui souhaitent divorcer. Lors d'une première rencontre d'information, le notaire doit d'abord s'enquérir de la situation du couple et connaître son histoire. Y a-t-il des enfants? Est-ce que la rupture est récente? Quels sont les sujets sur lesquels le couple s'entend déjà et quels sont ceux qui nécessiteront une intervention particulière en médiation?

Toutes les rencontres doivent se dérouler en présence des deux parties. Il est à noter que lorsque le couple a au moins un enfant commun à charge, le gouvernement du Québec offre gratuitement une rencontre d'information et cinq rencontres en médiation d'une heure et quart chacune. Et si la médiation ne fonctionne pas? Le recours aux tribunaux est toujours possible. «Tout ce qui aura été discuté dans le bureau du médiateur, telles les offres ou les admissions, ne pourra être utilisé devant le tribunal par la suite, précise la notaire. Quoi qu'il en soit, le taux de réussite de la médiation par l'entremise d'un notaire atteint près de 85 %, ce qui est très élevé.»

**« À PARTIR DU MOMENT OÙ UN COUPLE DÉCIDE DE NÉGOCIER LES MODALITÉS DE SA SÉPARATION À L'AMIABLE, ON PEUT Y PARVENIR À L'AIDE DE LA MÉDIATION. » EN TERMES JURIDIQUES, ON PARLE ALORS DE RUPTURE À L'AMIABLE. LE PROCESSUS EST VOLONTAIRE ET SE VEUT UNE TENTATIVE DE RÉGLER LE DOSSIER.**

«De toute manière, explique la notaire, les gens qui franchissent le seuil de l'étude ont le désir de s'entendre et souhaitent prendre le temps de bien étudier chaque question. Par exemple, qui garde la maison? On explique ce que prévoit la loi, on analyse les besoins. Qu'est-ce qui est important pour les enfants? pour madame? pour monsieur? Par la suite, on étudie l'ensemble des options en fonction des besoins et des ressources de chacun. En fin de compte, ce que l'on recherche, c'est la solution qui convient le mieux, la plus équitable et avec laquelle les deux parties seront capables de vivre à long terme.»

#### LA CONVENTION DE RUPTURE

Lorsque les modalités du divorce ont été négociées, le notaire reporte tout par écrit dans une convention de rupture, sorte de résumé de toutes les ententes conclues entre les parties.

«À cette étape, explique M<sup>e</sup> Lettre, le rôle du notaire est d'aider à assurer le suivi du dossier pour mener les parties à bon port. C'est aussi à ce moment-là qu'il faut envisager de transférer des droits de propriété, de refinancer l'hypothèque, de refaire les testaments et les mandats en cas d'incapacité...»

Certaines décisions, notamment en matière de garde d'enfants, doivent être entérinées par le

tribunal. De même, si une pension alimentaire doit être prélevée sur le salaire, l'entente doit être déposée en cour et être entérinée. «Le notaire ne peut pas représenter les parties dans le cadre d'une procédure de divorce, souligne la juriste. Lorsque vient le temps de faire homologuer la décision par le tribunal, soit les gens retiennent les services d'un avocat, soit ils présentent la requête eux-mêmes.»

Bien que les notaires n'aient pas l'exclusivité de la médiation, l'avantage de consulter ce professionnel réside dans sa parfaite maîtrise des sujets de nature juridique comme les obligations, le patrimoine familial ou les régimes matrimoniaux. «Peu importe la situation, nous sommes mandatés par plusieurs parties; nous cherchons à obtenir une entente, un consensus. Il est de notre devoir d'être impartiaux.» ■



**VOUS CHERCHEZ UN CÉLÉBRANT  
POUR VOTRE MARIAGE.  
AVEZ-VOUS PENSÉ À UN NOTAIRE?**



**1-800-NOTAIRE**  
LIGNE INFO-JURIDIQUE

1800notaire.ca

An illustration in a light brown, paper-cut style showing a family of four (mother, father, daughter, and son) holding hands and walking to the right. A dog is walking alongside them, also holding hands. They are all casting long, dark shadows on the ground below them.

## MANDAT ET TUTELLE

# QUAND LE RÊVE TOURNE AU CAUCHEMAR

À l'aube de la quarantaine, Francine Morin, divorcée depuis quelques mois et mère de deux jeunes enfants, rêvait d'un voyage dans les Caraïbes. « Depuis le temps qu'elle en parlait », confie son amie Marie qui l'accompagnait dans son périple. Mais voilà, dès le lendemain de leur arrivée en Jamaïque, au cours d'une simple baignade, Francine a subi un violent traumatisme crânien. Hospitalisée pendant deux semaines en pays étranger, elle est revenue au Québec privée de toutes ses facultés intellectuelles. Comme un malheur n'arrive jamais seul, Francine n'avait prévu aucun document pour aider ses proches à prendre les décisions qui s'imposent en pareille situation. Depuis, les enfants se sont installés tant bien que mal chez leur père, et les comptes à payer s'accumulent... Pis encore, des décisions devront bientôt être prises quant à l'état de santé de Francine. « C'est désolant, car nous ne savons pas ce que Francine aurait souhaité », murmure Marie.

Selon M<sup>e</sup> Gérard Guay, notaire et spécialiste du droit des personnes inaptes, les choses auraient pu se passer d'une tout autre façon pour les proches de Francine. En effet, un mandat en cas d'incapacité, aussi appelé « mandat de protection », leur aurait permis de connaître les volontés de Francine en de telles circonstances.

« Un mandat bien rédigé permet de répondre à toutes les questions relatives à l'administration des biens, à la protection de la personne et à la protection des proches, dont les enfants. Il résume les volontés de la personne déclarée inapte et permet à une ou plusieurs personnes qui y sont désignées de prendre les décisions qui s'imposent. »

Taillé sur mesure pour chaque individu, au même titre que le testament, le mandat en cas d'incapacité peut par exemple autoriser une personne à payer les factures courantes, à gérer les comptes bancaires ou à renouveler l'hypothèque sur l'immeuble. Le mandat peut même permettre de vendre cet immeuble ou, au contraire, d'interdire de le faire. On dit de ce type de dispositions qu'elles concernent l'« administration des biens ».

Au regard de la personne elle-même, le mandat permet de répondre à certaines questions concernant le consentement aux soins : doit-on par exemple réanimer la personne ou refuser tout traitement ? Des directives relatives à l'hébergement et aux soins de longue durée peuvent également y être prévues.



**IL N'Y A PAS D'ÂGE POUR SE DOTER D'UN MANDAT DE PROTECTION. ON CROIT À TORT QUE SEULES LES PERSONNES ÂGÉES ONT BESOIN DE CE GENRE DE PROTECTION. EN VÉRITÉ, PLUS LA PERSONNE EST JEUNE ET ACTIVE, PLUS UN TEL DOCUMENT PEUT ÊTRE UTILE, SURTOUT LORSQUE DE JEUNES ENFANTS PEUVENT ÊTRE TOUCHÉS OU LORSQU'ON EST À LA TÊTE D'UNE ENTREPRISE.**

«Une personne, explique M<sup>e</sup> Guay, pourrait prévoir dans son mandat qu'elle souhaite, si possible, être hébergée dans un centre privé ou, au contraire, demeurer à domicile et bénéficier là de tous les soins requis. Plus les volontés sont clairement exprimées, plus il est facile pour les proches de trancher certaines questions épineuses.» On dit de ces questions qu'elles concernent la «protection de la personne».

Par ailleurs, si, comme dans le cas de Francine, des enfants sont touchés par la tragédie, une clause de protection des proches est, de l'avis du spécialiste, un élément incontournable. Une telle clause permet en effet d'utiliser les biens de la personne dans le but de pourvoir aux besoins des enfants : nourriture, vêtements, fournitures scolaires, etc. Une clause de tutelle au mineur

peut aussi être prévue afin de désigner une personne qui sera responsable des enfants si l'autre parent n'est pas en mesure de les prendre en charge.

Dans certaines situations, des clauses supplémentaires peuvent être ajoutées. «Gérer une entreprise est très différent que d'administrer des biens personnels ou de payer des factures courantes, précise le notaire. Aussi, quand un individu est propriétaire d'une entreprise, il est très important de prévoir qui prendra la relève en son absence. On ne peut pas se permettre de laisser aller les choses puisque l'entreprise représente la plupart du temps la seule source de revenus, non seulement pour la personne elle-même, mais aussi pour celles qui travaillent avec elle.»

#### **PARTAGER LE FARDEAU**

Confier de telles responsabilités à une personne équivaut tout bonnement à remettre notre vie entre ses mains. Aussi, insiste M<sup>e</sup> Guay, la démarche ne doit pas être prise à la légère. «La personne désignée comme mandataire doit avoir toute notre confiance. On doit être intimement convaincu qu'elle saura prendre les décisions qui s'imposent dans notre intérêt.»

Pour alléger un tel fardeau, il est possible de partager les responsabilités entre plusieurs personnes. Par exemple, un proche peut voir à l'administration des biens et l'autre à la protection de la personne ou à celle des proches. La prudence veut aussi que soit ajoutée une clause de contrôle selon laquelle un rapport sera transmis une ou deux fois par



année aux frères et sœurs. On peut également y stipuler qu'une personne sera responsable de surveiller le travail du mandataire. Des limites devraient aussi être imposées quant aux retraits bancaires autorisés. « Cette façon de faire, précise le notaire, permet d'éviter les abus et aide à maintenir l'harmonie familiale. »

Règle générale, il faut également prévoir le remplacement du mandataire désigné en premier lieu si celui-ci n'est pas en mesure d'assumer les responsabilités qui lui sont confiées. « Un mandataire peut avoir de graves problèmes de santé ou avoir lui-même des responsabilités personnelles difficilement compatibles avec un tel rôle. Il faut prévoir ce genre de situation et nommer d'autres personnes susceptibles d'assumer cette charge », résume M<sup>e</sup> Guay.

### UNE PROCÉDURE À RESPECTER

Or, si complet soit-il, un mandat en cas d'incapacité ne prend pas effet tout de suite après l'accident. Il faut tout d'abord que des évaluations médicale et psychosociale confirment que la personne est bel et bien

incapable de s'occuper d'elle-même ou de ses biens. Ces deux évaluations doivent ensuite être déposées par le notaire auprès d'un juge ou d'un greffier qui devra à son tour se prononcer sur la question. Sans jugement de la cour, aucun mandat en cas d'incapacité ou mandat de protection ne produit d'effet juridique.

Plusieurs mois sont parfois nécessaires pour franchir toutes ces étapes. « Les professionnels de la santé souhaitent généralement s'assurer qu'aucune amélioration notable de l'état n'est envisageable avant de se prononcer définitivement. Par conséquent, explique le spécialiste, il est rare qu'une équipe médicale puisse affirmer hors de tout doute qu'une personne est incapable sans qu'un certain temps se soit écoulé. Pour faciliter les choses et parer aux urgences, une demande d'administration provisoire peut être adressée à la cour ; de cette façon, le mandataire désigné sera en mesure de poser certains actes, comme payer les factures et prendre soin des enfants. »

En ce qui concerne Francine, sauf pour la demande d'administration provisoire, rien de

tout cela ne sera possible. En fait, la seule possibilité pour ses proches est l'ouverture d'un régime de protection : la tutelle si l'incapacité est partielle ou temporaire, ou la curatelle si l'incapacité est totale et permanente.

« L'entourage devra convoquer une assemblée de famille, explique Gérard Guay, et en arriver à une entente afin de nommer un représentant et constituer un conseil – généralement formé de trois personnes – dont le rôle sera de surveiller le travail du représentant désigné. » Un jugement de la cour doit ensuite confirmer le tout. La démarche peut alors prendre quelques mois de plus que si un mandat en cas d'incapacité a été prévu.

« Ce qu'il faut retenir, affirme Gérard Guay, c'est qu'il n'y a pas d'âge pour se doter d'un mandat de protection. On croit à tort que seules les personnes âgées ont besoin de ce genre de protection. En vérité, plus la personne est jeune et active, plus un tel document peut être utile, surtout lorsque de jeunes enfants peuvent être touchés ou lorsqu'on est à la tête d'une entreprise. » ■

## CONSEILLER JURIDIQUE... ET OFFICIER PUBLIC !

Si le rôle de conseiller juridique du notaire est bien connu de la population, celui d'officier public l'est beaucoup moins.

Le statut d'officier public est accordé par l'État à certaines personnes auxquelles il délègue une partie de son pouvoir de rendre officiel un document, une procédure ou un procès-verbal avec une force probante émanant de l'autorité de l'État. Pour le notaire, l'État lui donne le pouvoir de conférer l'authenticité aux actes et aux contrats qu'il reçoit et ces documents légaux font en conséquence foi de leur contenu sans nécessiter un recours à une autre autorité, comme un tribunal par exemple. C'est pourquoi le notaire doit attester l'identité et la capacité des signataires à un acte qu'il instrumente. Il doit agir avec impartialité envers toutes les parties à un contrat qu'il reçoit et, par une rédaction précise, s'assurer que l'acte reflète bien leur volonté.

Le devoir d'impartialité du notaire l'oblige à être proactif. Il ne s'agit pas d'une simple neutralité qui l'inviterait à s'abstenir de toute intervention. Au contraire, il doit assurer l'équilibre des parties au contrat en s'attardant au besoin, à celle qui est la moins renseignée en la matière. Le notaire doit agir comme conseiller désintéressé, franc et honnête auprès de ses clients ou de toutes les parties. Il a l'obligation de leur faire connaître les conséquences juridiques prévisibles des actes découlant du mandat qui lui est confiée. Le notaire doit également informer les parties sur les formalités qu'exigent la validité et l'efficacité d'un acte ou d'une convention, et leur fournir toutes les explications nécessaires à la compréhension et à l'appréciation des services qui leur rend.

Le respect rigoureux de ces obligations par le notaire est ainsi reconnu par nos lois en conférant aux actes notariés cette force probante inégalée chez les autres types de contrats.

Les notaires ont des champs de pratique exclusifs. Le législateur a exigé la forme notariée pour certains actes, en raison de leur importance. Ainsi, les hypothèques immobilières, les déclarations de transmission d'immeubles lors d'un décès, les déclarations de copropriété divise (condos), les testaments authentiques, les donations, les contrats de mariage, les renonciations au partage du patrimoine familial et les renonciations aux successions doivent, sous peine de nullité absolue, être faits sous forme notariée en minute. ■



SUCCESSION ET TESTAMENT

# APRÈS MOI, LE DÉLUGE ?

Marie-Reine et Edgard Lavoie, mariés depuis 54 ans, ont toujours été en bonne santé. Bien avant le départ de leurs six enfants de la maison, le couple s'adonnait régulièrement à la natation et à la marche sportive. Fous de voyage, ils ont visité le continent européen à plusieurs reprises. « Mes parents n'arrêtent jamais, admet leur fille aînée Suzanne. Mais récemment, j'ai remarqué qu'ils semblent plus fatigués et préoccupés... j'imagine que c'est la vie. » Assis à table, songeur, Edgard admet sentir le besoin de faire le point. « C'est notre dernière courbe, il serait peut-être temps de ralentir et de penser au terminus », murmure-t-il. « Qu'advient-il de la maison, de nos meubles, de nos économies... », s'inquiète pour sa part Marie-Reine. « Et si l'un de nous partait demain ? Je ne voudrais tellement pas laisser les enfants avec toutes les décisions à prendre... »

Selon la notaire Dominique Bourgeois, les inquiétudes manifestées par Marie-Reine et Edgard n'ont rien d'exceptionnelles. La majorité des personnes âgées en viennent un jour ou l'autre à se poser ces questions. « Heureusement, dit-elle, la rédaction d'un testament permet généralement d'y répondre. »

Mais encore faut-il savoir quoi prévoir au testament. « Au Québec, explique M<sup>e</sup> Bourgeois, on applique le principe de la liberté de tester. Ainsi, les gens peuvent prévoir à peu près toutes les clauses qu'ils souhaitent. Seules quelques restrictions prévues par la loi balisent cette liberté. »

Dans sa pratique, la notaire recommande à ses clients qu'ils amorcent leur réflexion en dressant

un bilan de leur actif et de leur passif. « Avant de décider de ce qui sera ou non prévu au testament, il faut d'abord savoir ce que l'on a à léguer, que ce soit une maison, des placements, des bijoux ou encore des biens à caractère familial ou sentimental comme les meubles antiques, la collection de timbres ou la montre en or de grand-papa. Établir ainsi la liste de nos biens permet une meilleure vue d'ensemble et facilite ensuite la prise de décision chez le notaire », explique Dominique Bourgeois.

« Lorsqu'un certain élagage a été fait dans les documents et que les gens ont une bonne idée de leur actif, nous pouvons alors identifier avec eux les objectifs qu'ils souhaitent atteindre. La situation de chacun des héritiers sera aussi évaluée de manière à déterminer si

certains d'entre eux présentent des besoins particuliers, que ce soit en raison de problèmes de consommation ou encore de limitations physiques ou intellectuelles. La situation matrimoniale sera également prise en compte. »

## PARTAGE ET LEGS PARTICULIERS

« Ce n'est qu'après avoir répondu à toutes ces questions que l'on pourra s'attaquer à la rédaction du testament. Règle générale, on y précisera le partage de l'actif en prenant soin, précise Dominique Bourgeois, de minimiser les impacts fiscaux engendrés par le décès. »

Il est aussi possible d'inclure des legs particuliers en stipulant par exemple que tel ou tel objet sera légué à une personne en particulier, que ce soit un enfant, un petit enfant ou un ami. À ce sujet, la notaire Bourgeois est cependant d'avis que la prudence s'impose. « Lorsqu'on lègue un objet précis par testament, il faut, dit-elle, s'assurer, d'une part, que cette personne veut réellement l'objet en question et, d'autre part, que cet objet sera toujours en notre possession à notre décès. À titre d'exemple, les gens lèguent souvent leur voiture de cette manière, mais quand vient le temps d'ouvrir le testament, ils n'ont plus de véhicule depuis longtemps. Si c'est la seule chose dont héritait

# Testament



**DANS UN TESTAMENT, IL FAUT TOUJOURS FAIRE EN SORTE D'ÊTRE LE PLUS LIMPIDE POSSIBLE. C'EST UNE QUESTION DE RESPECT POUR LES HÉRITIERS ET POUR LE LIQUIDATEUR QUI DEVRA PRENDRE EN CHARGE LE RÈGLEMENT DE LA SUCCESSION.**

la personne, on peut se retrouver en situation d'iniquité. Pour contourner le problème, la tendance actuelle veut que l'on confie au liquidateur (anciennement appelé exécuteur testamentaire) la responsabilité de partager les biens existants au moment du décès entre les héritiers.»

Des clauses précises peuvent également accompagner le partage des actifs dans un testament. À titre d'exemple, un testateur peut stipuler dans son testament que les biens légués à ses héritiers seront exclus de la valeur partageable advenant le divorce ou une séparation des héritiers et ce, peu importe leur régime matrimonial et le patrimoine familial. Par voie de testament, il est possible, à certaines conditions, de rendre les biens légués insaisissables par les créanciers des héritiers. Les parents d'enfants d'âge mineur ou ayant des besoins particuliers peuvent aussi opter pour une ou plusieurs fiducies testamentaires. Les biens sont alors entièrement transférés à une fiducie administrée par un ou plusieurs fiduciaires qui voient à ce que les bénéficiaires ne manquent de rien (voir le texte portant sur le testament fiduciaire en page 12).

« Cette façon de faire, explique Dominique Bourgeois, permet également aux personnes d'exercer un certain contrôle *post mortem*, par exemple en précisant l'âge auquel les bénéficiaires pourront accéder aux sommes léguées ou encore les fins auxquelles les actifs légués sont destinées. Dans la même logique, une clause particulière peut aussi prévoir la désignation d'un tuteur pour les enfants d'âge mineur. »

## **DERNIÈRES VOLONTÉS ET RESPECT**

Le testament réserve en outre une place privilégiée à l'expression des dernières volontés de la personne à l'égard de ses funérailles. Tout peut y être précisé, de la cérémonie (religieuse ou non) à la disposition du corps (incinération, mise en terre, etc.) et des cendres (maison, columbarium, etc.). Si, au contraire, tous ces détails ont été réglés par un contrat d'arrangement funéraire préalable, on se limitera à y faire référence. « Dans un testament, résume M<sup>e</sup> Bourgeois, il faut toujours faire en sorte d'être le plus limpide possible. C'est une question de respect pour les héritiers et pour le liquidateur qui devra prendre en charge le règlement de la succession. »

L'identité du liquidateur est d'ailleurs l'une des premières choses à déterminer quand vient le temps de rédiger son testament. La responsabilité qui incombe à cette personne est imposante. Elle sera en charge du règlement de la succession, des funérailles à la remise des chèques aux héritiers.

Pour la notaire Bourgeois, la confiance est le premier critère qui doit guider toute personne dans le choix de son liquidateur. « Cette personne, rappelle-t-elle, aura accès à nos comptes bancaires. Elle verra au paiement des factures et au partage des biens. Elle doit être honnête, solide et avoir le réflexe de se tourner vers les professionnels compétents si la situation l'exige. »

La neutralité et l'objectivité sont aussi de mise. « Si un conflit éclate entre les héritiers, le liquidateur doit être capable de faire preuve de jugement et d'équité. » Selon la notaire, « les gens ont souvent tendance à confier cette responsabilité au plus âgé de la famille. C'est une erreur. L'aîné n'est pas nécessairement le plus compétent pour assumer ce genre de responsabilités. Il faut évaluer toutes les options. Le notaire est un conseiller précieux à ce chapitre. » ■



## TESTAMENT FIDUCIAIRE

# LA PRUNELLE DE NOS YEUX

Aux yeux de sa famille, Johanne Bluteau restera toujours la « petite Johanne », malgré ses 42 ans bien sonnés. Parce qu'elle est née lourdement handicapée, Andrée et Louis, ses parents, en prennent soin depuis toujours. « C'est notre petite princesse », confient-ils candidement. Johanne a été déclarée inapte il y a plusieurs années. Ses parents assument le rôle de curateurs aux biens et à la personne depuis qu'ils ont été nommés par le tribunal. Ils assurent ainsi la gestion de ses biens tout en veillant à son bien-être. Or, Andrée et Louis vieillissent et se rendent bien compte que leur condition ne leur permettra bientôt plus de prodiguer tous les soins que Johanne nécessite. Andrée a toujours refusé de se poser la question fatidique : qui s'en occupera après notre mort ? Mais la réalité la rattrape. Louis se déplace désormais avec une canne. Elle-même ne trouve souvent plus l'énergie pour distraire Johanne toute la journée. Le temps des questions délicates est donc venu.

Pour M<sup>e</sup> Isabelle Fecteau, la rédaction d'un testament fiduciaire permettrait d'assurer l'avenir de Johanne. Ce type de testament permet de léguer des biens à une fiducie au bénéfice d'un héritier, celle-ci possédant

un patrimoine distinct, selon certaines modalités prévues. Comme l'explique M<sup>e</sup> Fecteau, « la fiducie testamentaire est créée par une personne qui transfère un bien par son testament en faveur d'une

fiducie, elle nomme des fiduciaires, qui en assureront la gestion, tout en spécifiant à quelles fins ce legs aura lieu ».

Ainsi, trois types d'intervenants sont à l'œuvre dans une fiducie : le constituant, c'est-à-dire le testateur qui rédige son testament, les fiduciaires qui administreront la fiducie et le bénéficiaire. « Par exemple, indique M<sup>e</sup> Fecteau, Johanne pourrait être bénéficiaire à vie du revenu ou du capital, ou des deux, selon les termes du testament. Au décès de Johanne, ce qui reste dans la fiducie pourrait toujours être administré pour les petits-enfants d'Andrée et de Louis, à charge de leur être remis par la suite, selon certaines conditions. »

Il est à noter que non seulement ce type de testament est approprié pour protéger un enfant inapte, mais aussi pour prévoir le moment où un bénéficiaire peut toucher au revenu et au capital. On peut ainsi spécifier à partir de quel âge le bénéficiaire recevra un revenu ou du capital en provenance de la fiducie ou les conditions liées au versement. Selon la notaire Fecteau, « certains clients ont beaucoup d'imagination en matière de modalités de versement. Mais il faut également penser aux fiduciaires qui devront s'en charger ».

**CE TYPE DE TESTAMENT EST APPROPRIÉ POUR PROTÉGER UN ENFANT INAPTE, MAIS AUSSI POUR PRÉVOIR LE MOMENT OÙ UN BÉNÉFICIAIRE PEUT TOUCHER AU REVENU ET AU CAPITAL.**

**IL EST INQUIÉTANT POUR DES PARENTS DE NE PAS SAVOIR QUI S'OCCUPERA DE LEUR PROCHE INAPTE ET DE LA GESTION DE SES ACTIFS. TOUTEFOIS, LE TESTAMENT FIDUCIAIRE PERMET UNE CERTAINE EMPRISE EN CHOISSANT LES PERSONNES SUSCEPTIBLES DE JOUER LE RÔLE DE FIDUCIAIRES DE MÊME QUE CELLES QUI POURRAIENT LES REMPLACER.**

## LA CURATELLE

Puisque Andrée et Louis sont tous deux curateurs de Johanne, ils pourront assumer cette responsabilité jusqu'à leur décès, à moins qu'ils soient à leur tour déclarés inaptes entre-temps. Contrairement à une situation où des enfants sont mineurs, les parents ne peuvent pas prévoir par testament qu'une personne donnée assumera à leur place le rôle de curateur. Andrée et Louis ne peuvent non plus décider de l'endroit où Johanne habitera. À leur décès, un nouveau curateur sera nommé par un tribunal avec l'avis d'un conseil de tutelle. Ce conseil est tenu par la loi de nommer un remplaçant. Il est habituellement formé de trois personnes de la famille ou des amis qui assureront par la suite la surveillance de l'administration du curateur. En attendant qu'il soit nommé, c'est le curateur public qui agit d'office.

Évidemment, il est inquiétant pour des parents de ne pas savoir qui s'occupera de leur proche inapte et de la gestion de ses actifs. Toutefois, le testament fiduciaire permet une certaine emprise en choisissant les personnes susceptibles de jouer le rôle de fiduciaires de même que celles qui pourraient les remplacer.

«À ce propos, soutient Isabelle Fecteau, un cercle de fiduciaires formé de trois personnes est préférable : deux personnes en provenance de la famille et un professionnel expérimenté dans le domaine de l'administration, tel un comptable ou encore une société de fiducie. Parmi elles, un fiduciaire peut se charger de faire valoir les besoins liés à la santé, aux vêtements et aux loisirs de Johanne ; il s'agit souvent du curateur. Lorsque plusieurs personnes gèrent la fiducie, on s'assure que les décisions seront prises à la majorité.»

## L'ADMINISTRATION DE LA FIDUCIE

En principe, les fiduciaires doivent administrer la fiducie avec impartialité. «Puisque le but premier est de subvenir aux besoins de Johanne, les fiduciaires devraient être déchargés de cette obligation ; s'il reste du capital à la mort de Johanne pour les autres bénéficiaires, tant mieux, sinon tant pis, résume la notaire. Dans un tel cas, il est d'ailleurs préférable, lors de la rédaction du testament, de ne pas mentionner de sommes fixes comme pour le versement des revenus.»

Les testateurs peuvent néanmoins fournir des instructions aux fiduciaires. En cas

d'imprévu, si Johanne a notamment besoin de soins à domicile, les fiduciaires pourraient être autorisés à entamer le capital de la fiducie pour y puiser des fonds supplémentaires.

Pour mener à bien leur tâche, une indemnisation peut en outre être versée aux fiduciaires, «notamment sous forme d'honoraires en ce qui concerne les professionnels», précise M<sup>e</sup> Fecteau. Quant au processus de surveillance, certaines règles de contrôle existent. Même s'il n'y a pas de production d'inventaire annuel au curateur public, les fiduciaires ont l'obligation de rendre compte de leur administration annuellement au curateur de Johanne. De plus, les héritiers et les bénéficiaires éventuels ont un droit de surveillance. «S'ils s'aperçoivent que Johanne n'a pas l'air de bénéficier de la fiducie et que les fiduciaires semblent rouler sur l'or, ils peuvent entreprendre des recours pouvant aller jusqu'à leur destitution. Un conseil de famille peut être tenu chaque année, ce qui permettra d'évaluer la situation», explique la juriste. ■

## DES QUESTIONS QUI DEMANDENT RÉFLEXION...

### Qu'arriverait-il à Johanne si ses parents décédaient sans testament ?

Les biens de Johanne seraient alors gérés par le nouveau curateur désigné par le conseil de tutelle et nommé par le tribunal. «Le processus peut être assez lourd, explique M<sup>e</sup> Fecteau. Par exemple, le curateur pourrait être tenu de demander l'avis ou l'autorisation du conseil de tutelle ou du tribunal pour vendre des biens en vue de subvenir aux besoins du bénéficiaire. Ces démarches sont évitées dans le cadre d'une fiducie.»

### Une personne peut-elle continuer à recevoir ses prestations de l'aide sociale si elle est bénéficiaire d'une fiducie ?

«C'est une préoccupation tout à fait légitime pour de nombreux parents, car l'aide sociale permet de bénéficier de services extrêmement coûteux. Une fiducie est un patrimoine distinct. Selon la loi, les biens n'appartiennent pas au bénéficiaire. Toutefois, le fait qu'un bénéficiaire prestataire d'aide sociale soit aussi bénéficiaire d'une fiducie peut entraîner une réduction ou la fin de ses prestations. Plusieurs décisions de justice ont été rendues en ce sens. Cette question peut impliquer l'obligation de moduler la planification de la fiducie testamentaire. C'est pourquoi il est préférable de consulter un notaire.»

### Peut-on économiser de son vivant pour un proche souffrant d'une incapacité ?

Le régime enregistré d'épargne-invalidité (REEI) permet d'économiser des sommes directement au nom de la personne de moins de 60 ans. Celle-ci doit être admissible aux crédits d'impôt pour personne handicapée. Le gouvernement fédéral y contribue aussi par l'entremise d'une subvention déterminée en fonction de la cotisation et du revenu familial du bénéficiaire. Un bon canadien pour l'épargne-invalidité peut aussi être versé par le gouvernement fédéral au REEI d'un bénéficiaire à faible revenu. Le REEI s'accumule à l'abri de l'impôt jusqu'au retrait des fonds. ■





SI LA PROMESSE COMPORTE DES ÉNORMITÉS, DES LACUNES OU DES CLAUSES QUI NUISENT AUX ACHETEURS OU AU VENDEUR, IL FAUDRA VIVRE AVEC. SEPT PROMESSES D'ACHAT SUR DIX NÉCESSITENT UN TRAVAIL DE NÉGOCIATION PAR LE NOTAIRE AVEC LES PARTIES.

## L'ACHAT D'UNE MAISON

# LES OISEAUX FONT LEUR NID

Depuis le temps qu'ils cherchaient, Judith et Benoît ont enfin déniché la perle rare : un petit cottage à vendre par le propriétaire et situé dans un quartier tranquille. « Ce n'est pas un château, ce n'est pas neuf, mais nous y serons heureux », avait estimé Benoît lors de la visite. Habile de ses mains, il songeait déjà aux rénovations qu'il pourrait lui-même entreprendre. De son côté, l'attention de Judith s'était portée sur le sous-sol. « C'est l'espace parfait pour aménager le salon de coiffure dont j'ai toujours rêvé », avait-elle dit à Benoît.

Or, en discutant avec son père, Judith apprend que la zone résidentielle dans laquelle se trouve la future maison ne permet peut-être pas qu'elle y exploite un salon de coiffure. Qui plus est, les rénovations prévues par Benoît sont peut-être elles aussi interdites par la réglementation municipale. Embêté et déçu, le couple se demande vers qui se tourner pour trouver réponses à leurs questions. Se pourrait-il qu'ils doivent reprendre les recherches ?

Une chose est sûre : quelques vérifications s'imposent, et avant de signer quoi que ce soit, il vaut mieux bien y penser, conseille d'entrée de jeu M<sup>e</sup> Gaétane Baril. « Quand un couple cherche une propriété, c'est un rêve qu'il achète. Il ne voit pas les petits défauts. L'idéal, avant de signer tout document, est de consulter son notaire. »

### AU-DELÀ DES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX

Dans le meilleur des mondes, les acheteurs potentiels, avant même de commencer les visites, vérifient les règlements municipaux qui s'appliquent au secteur qu'ils privilégient. Même si l'exploitation d'un salon de coiffure

est permise dans le quartier, peut-être qu'un règlement de construction oblige qu'une entrée indépendante et un stationnement soient prévus. Le budget du couple le permet-il ?

Pour M<sup>e</sup> Baril, jeter un coup d'œil sur le certificat de localisation est aussi une bonne idée. « En consultant le rapport de l'arpenteur, il est possible de déterminer, par exemple, si la clôture se trouve en réalité sur le terrain du voisin, si la piscine empiète sur une servitude d'Hydro-Québec ou si certaines vues sont illégales. On peut proposer une offre d'achat conditionnelle à la vérification du certificat de localisation qui pourra être consulté en compagnie du notaire. »

« Dans certains secteurs, précise-t-elle, on retrouve même des servitudes d'aspect. Par exemple, toutes les maisons ne doivent être munies que d'une seule porte cochère ou d'un recouvrement de pierres. Ces servitudes, de plus en plus fréquentes, visent à assurer l'uniformité esthétique d'un quartier. Judith et Benoît pourraient voir leur projet grandement compromis. Ces servitudes doivent normalement apparaître au certificat de localisation. »

### LA PROMESSE D'ACHAT

Une promesse d'achat peut être verbale ou écrite. Pour plus de sécurité, la forme écrite est préférable. Mais attention ! dès la signature, les parties sont liées. Pour M<sup>e</sup> Baril, il importe de consulter son notaire avant de signer ce document, car lorsque ce professionnel n'intervient que par la suite, la transaction doit être aménagée en fonction de ce qui a été signé.

« Si la promesse comporte des énormités, des lacunes ou des clauses qui nuisent aux acheteurs ou aux vendeurs, il faudra vivre avec, précise M<sup>e</sup> Baril. Sept promesses d'achat sur dix nécessitent un travail de négociation par le notaire avec les parties. »

Si certains détails n'apparaissent pas dans la promesse d'achat, le notaire peut rédiger



un amendement pour la modifier avec l'approbation des deux parties. « L'intérêt de l'un ne correspond pas nécessairement à celui de l'autre. Quand on veut vendre une maison, on est prêt à faire des concessions, mais une fois l'offre d'achat signée, il est difficile pour un vendeur de se soumettre aux demandes de l'acheteur. Il faut tout prévoir par écrit. » Judith et Benoît pensent avoir trouvé la perle rare et ne veulent pas la voir filer. Difficile de ne pas signer une promesse d'achat sur-le-champ lorsque les visiteurs se bousculent au portillon. Soumis à la pression du vendeur, comment Judith et Benoît peuvent-ils résister ? M<sup>e</sup> Baril conseille de consulter un notaire avant d'entreprendre les visites. « Le notaire peut préparer une offre personnalisée pour les acheteurs. Par la suite, on peut la figoler par l'ajout de certaines clauses au fur et à mesure. »

Et si un acompte est demandé par le vendeur, attention. « Il n'y a pas d'obligations légales à

verser un acompte. Un vendeur peut l'exiger pour s'assurer que l'acheteur possède la mise de fonds requise. Il ne faut jamais, jamais, insiste M<sup>e</sup> Baril, remettre un chèque au vendeur. L'acompte doit être versé dans le compte en fidéicommis d'un notaire. Il s'agit d'un compte que le notaire détient pour ses clients. L'acompte ne pourra pas être saisi par les créanciers d'un vendeur en situation financière précaire ni disparaître aux mains d'un vendeur malhonnête. L'acompte est ainsi protégé jusqu'à la signature du contrat de vente, la gestion de ces fonds étant par ailleurs bien encadrée par la Chambre des notaires du Québec.

#### L'ACTE D'ACHAT

Une promesse d'achat comporte toujours des clauses en regard de l'obtention du financement. L'acheteur devra entreprendre des démarches auprès d'une banque afin d'obtenir les sommes nécessaires à l'achat de la propriété.

« Nous suggérons aussi de prévoir une clause relative à l'inspection de l'immeuble. Un inspecteur en bâtiment fournira alors un rapport d'inspection qui protégera l'acheteur contre les vices non déclarés par le vendeur. Ce rapport permettra à l'acheteur d'exiger que les réparations nécessaires soient complétées avant la signature de l'acte de vente. De plus, indique la juriste, l'acheteur pourrait aussi prévoir qu'une somme initialement destinée au vendeur soit retenue par le notaire, dans son compte en fidéicommis, jusqu'à la réalisation des travaux exigés. »

Idéalement, l'offre d'achat de Judith et Benoît comportera une clause en lien avec la vérification des règlements municipaux et de construction.

« Avant de signer l'acte d'achat, toutes ces conditions doivent avoir été remplies à la satisfaction de l'acheteur. Lorsque c'est le cas, on peut dire que l'offre d'achat lie les



deux parties ; le vendeur est alors tenu de vendre à l'acheteur et vice versa. Si, à cette étape, on détecte des lacunes, une médiation entre les parties permettra souvent de les combler et d'arriver ainsi à une entente. »

Par la suite, le notaire se livre à une analyse juridique minutieuse des titres de la propriété. « Par exemple, nous dit M<sup>e</sup> Baril, le notaire relèvera tout vice de titre, toute charge hypothécaire à radier autre que celles déclarées par le vendeur, toute servitude d'utilité publique qui affecterait le droit d'usage ou encore toute servitude d'aspect, de non-construction et de passage. Les résultats de l'examen seront portés à la connaissance de l'acheteur. Plus on intervient tôt dans le processus, soutient Gaétane Baril, plus la transaction se déroulera sereinement. » ■

## GARE AUX HYPOTHÈQUES LÉGALES

Quiconque se porte acquéreur d'une maison neuve ou entreprend des travaux de rénovation de sa résidence peut faire les frais d'une hypothèque légale de l'entrepreneur, du sous-entrepreneur, du fournisseur de matériaux et des ouvriers. De fait, s'ils ne sont pas entièrement payés pour les travaux qu'ils ont réalisés, les entrepreneurs, les professionnels (architectes et ingénieurs par exemple) et les ouvriers du secteur de la construction bénéficient d'une hypothèque légale (c'est-à-dire prévue par la loi) qui grève l'immeuble construit ou rénové. Ils sont ainsi assurés qu'ils seront payés pour leurs travaux ou la fourniture des matériaux.

« Pendant la durée des travaux, explique la notaire Baril, l'hypothèque légale protège les droits des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation de la propriété. Jusqu'au trentième jour suivant la fin des travaux, cette hypothèque subsiste sans qu'il soit nécessaire de la révéler par sa publication au registre foncier. »

Sous réserve de certaines conditions prévues par la loi, les intervenants du secteur de la construction disposent par la suite de six mois pour entreprendre des poursuites judiciaires à l'encontre du propriétaire, peu importe que des acomptes aient été versés à l'entrepreneur ou que les sommes dues aux fournisseurs aient été versées au constructeur. Il est à noter que l'hypothèque légale de la construction a préséance sur l'hypothèque de l'institution financière de l'acheteur. Ce dernier devra alors rembourser les deux hypothèques. À défaut de paiement, les poursuites qui seront intentées par les bénéficiaires des hypothèques légales pourront mener à la vente forcée de la propriété.

Conséquemment, avant de signer un contrat avec un entrepreneur, il est prudent de vérifier sa réputation et s'il dispose d'un cautionnement avec un assureur dans le cas où il ne serait pas en mesure de payer ses fournisseurs. M<sup>e</sup> Gaétane Baril conseille également de faire vérifier le contrat pour s'assurer qu'il contient une clause de retenue de fonds sur les travaux effectués. Cette retenue peut s'avérer fort utile pour payer des sous-entrepreneurs à la suite du défaut de paiement par l'entrepreneur. ■





ACHETER EN COPROPRIÉTÉ

# MON TOIT? TON TOIT?

Marc Dubois, 32 ans, est un vrai célibataire endurci et se tient loin de tout ce qui peut ressembler à un engagement. Or, depuis quelques semaines, il rêve d'acquérir son propre condo. «Fini la vie de coloc!», se réjouit-il, lorsqu'il entend son colocataire ronfler comme une locomotive. Marc a donc entamé des recherches sérieuses, mais aucun condo ne lui plaît vraiment... aucun, sauf ce joli loft du centre-ville : pas trop vieux, assez grand, bien situé... le coup de foudre! «Le prix est le bon, j'achète!», a-t-il dit à son amie Julie. «As-tu lu la déclaration de copropriété?», lui a alors demandé celle-ci. Interloqué, Marc avoue qu'il ne sait même pas de quoi il s'agit. «Je veux juste mon petit loft, je me fous des voisins», lance-t-il. Julie le regarde, sourire en coin. «Va faire tes devoirs, on s'en reparle demain.»

Julie a bien raison d'inviter Marc à la prudence, car l'achat d'une copropriété comporte son lot d'obligations. «Quand on est locataire, explique Antoine Vaillancourt, notaire, notre responsabilité se limite à notre appartement. Quand on est copropriétaire, même si l'espace qu'on occupe s'apparente à un appartement, on doit assumer davantage de responsabilités, dont celles relatives aux parties communes telles que la bâtisse en soi, les entrées, les corridors, les portes et fenêtres extérieures, la toiture, le terrain et les stationnements. On doit, avec tous les autres copropriétaires, veiller à leur entretien afin de les maintenir en bon état.»

En d'autres termes, qu'on le veuille ou non, il est difficile de faire abstraction de nos voisins. Heureusement, les rapports entre

copropriétaires sont encadrés par ce que l'on appelle une «déclaration de copropriété». Élaboré par un notaire, ce document n'est ni plus ni moins que le code de vie de la copropriété. Il inclut les règlements de l'immeuble, dont les détails relatifs à l'usage des parties communes et les restrictions quant aux modifications qui peuvent être apportées dans chaque appartement (aussi appelés «parties privatives»).

C'est aussi dans la déclaration de copropriété que l'on retrouve la quote-part de chaque unité, c'est-à-dire le pourcentage que chaque propriétaire détient dans les parties communes de l'immeuble. Selon M<sup>e</sup> Vaillancourt, «les gens pensent souvent que si un immeuble compte quatre logements, les quotes-parts sont nécessairement de 25 % par unité. Ce

n'est pas toujours le cas. Plusieurs éléments, comme la superficie des appartements, la situation de l'unité de l'immeuble (rez-de-chaussée, deuxième ou troisième étage, etc.), les matériaux utilisés ou la présence d'une terrasse peuvent impliquer que certaines quotes-parts soient plus importantes.»

## DES FRAIS VARIABLES

Or, c'est la quote-part de chaque unité qui détermine le degré de responsabilité financière de chaque copropriétaire dans les parties communes. Si la quote-part d'un appartement est de 30 %, son propriétaire doit assumer l'équivalent de 30 % des charges communes : frais d'entretien paysager, de déneigement, de chauffage ou de climatisation des aires communes, par exemple.

En fait, note le notaire Vaillancourt, les charges communes constituent un élément important à vérifier dans toute transaction en lien avec une copropriété. Le budget annuel des charges communes est présenté par les administrateurs lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires et approuvé par ceux-ci. Le budget annuel détermine la portion des charges communes afférente à chaque unité, selon sa quote-part. Ces charges peuvent par conséquent varier d'une année à





LES RAPPORTS ENTRE COPROPRIÉTAIRES SONT ENCADRÉS PAR CE QUE L'ON APPELLE UNE « DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ». ÉLABORÉ PAR UN NOTAIRE, CE DOCUMENT N'EST NI PLUS NI MOINS QUE LE CODE DE VIE DE LA COPROPRIÉTÉ.

l'autre. Elles tiennent compte non seulement des divers frais d'entretien de l'immeuble, mais aussi d'une certaine somme mise en réserve en cas d'urgence.

Toute copropriété doit en effet être dotée d'un fonds de prévoyance. Selon la loi, les sommes qui y sont versées doivent représenter un minimum de 5 % du budget total de la copropriété. Du point de vue d'Antoine Vaillancourt, « il est très important de constater l'existence d'un tel fonds, d'en connaître la valeur et le pourcentage du budget qui y est consacré. C'est ce qui fait la différence entre une copropriété bien gérée et une autre qui peut nous réserver bien des mauvaises surprises et nous obliger à débours des sommes supplémentaires en cas d'imprévu. »

Par ailleurs, ajoute le notaire, « même si la loi prévoit qu'un minimum de 5 % du budget annuel doit être consacré au fonds de prévoyance, il peut être sage que ce pourcentage soit augmenté, parfois à 20 %, selon les besoins de l'immeuble. »

#### CHERCHER CONSEIL

Il n'est pas toujours facile de bien saisir la portée des informations transmises au moment de l'acquisition d'une copropriété.

« La déclaration de copropriété, rappelle M<sup>e</sup> Vaillancourt, est un très long texte rédigé en langage juridique. Les acheteurs qui en entreprennent la lecture se découragent très souvent avant la fin. Un notaire peut l'analyser, le résumer et répondre aux questions des acheteurs. Il peut même faire certaines vérifications pour les acheteurs, notamment auprès du syndicat de copropriété, l'équivalent du conseil d'administration de la copropriété. »

Pour toutes ces raisons, il est utile, selon Antoine Vaillancourt, de recourir aux services d'un notaire dès le début du processus d'acquisition d'une copropriété. « Les promesses d'achat laissent habituellement à l'acheteur un délai très court pour vérifier, à sa satisfaction, les titres de propriété. Il serait prudent de sa part de transmettre rapidement le dossier à son notaire pour que celui-ci puisse faire toutes les vérifications pertinentes avant que le délai ne soit expiré. Considérant que l'achat d'un condo représente souvent un investissement d'importance pour l'acquéreur, ces vérifications pourraient éviter bien des complications futures. » ■

# VOUS PENSEZ À LA MÉDIATION FAMILIALE.

## DES QUESTIONS?



1-800-NOTAIRE  
LIGNE INFO-JURIDIQUE

1800notaire.ca

# BÉLANGER ET FRÈRES

Au début des années 90, les trois frères Bélanger ont mis sur pied une boîte de publicité spécialisée dans les nouvelles technologies. La formule a fait mouche, tellement que pour suffire à la demande, des bureaux ont été ouverts à Trois-Rivières, à Montréal et à Toronto. Or, Pierre, l'aîné, estime qu'il est temps de se départir des bureaux régionaux pour se concentrer sur le siège social de Québec. «L'équipe est trop imposante, nous devrions revenir à la base», soutient-il lors la réunion hebdomadaire des trois actionnaires. Pour leur part, Guillaume et Sylvain s'opposent farouchement à cette avenue. «Plus nous serons nombreux, plus nous aurons d'idées et plus nous pourrions nous démarquer», répondent-ils. Rien à faire, Pierre est convaincu d'avoir raison et à l'impression de ne plus avancer professionnellement. Rapidement, son travail devient bâclé, il est absent lors de réunions importantes et des clients se sont déjà plaints. Dès lors, le climat de bonne entente qui régnait dans l'entreprise familiale tourne au vinaigre, et les deux plus jeunes commencent sérieusement à souhaiter le départ du plus vieux.

Heureusement, les trois frères ont été prévoyants lors de la création de leur entreprise. La convention entre actionnaires rédigée par leur notaire leur permettra de dénouer l'impasse. Lorsque des individus investissent dans une entreprise, plusieurs questions doivent être abordées. Qu'arrivera-t-il si l'un des actionnaires décède? Que faire en cas de conflit?

Comme l'explique M<sup>e</sup> Michel Perreault, notaire et consultant spécialisé dans le domaine des entreprises, la convention entre actionnaires est «une entente que des actionnaires décident de conclure pour régler ce genre de situations. Elle prévoit notamment des mécanismes pour déterminer comment un actionnaire doit se comporter. Elle peut également faciliter le fonctionnement d'une entreprise en favorisant la communication entre les actionnaires.»

Rédigée sur mesure et dans un climat harmonieux, une convention devrait idéalement être revue après quelques années et, pour les secteurs en effervescence comme les nouvelles

technologies, une révision tous les deux ou trois ans est conseillée, ne serait-ce que pour prendre conscience des orientations que les actionnaires souhaitent donner à l'entreprise. L'étendue et la nature des dispositions que contient cette convention dépendent en effet de plusieurs facteurs.

## PARTIR SUR DE BONNES BASES

L'un des premiers rôles de la convention entre actionnaires est d'encadrer l'évaluation des actions d'une entreprise. Il existe trois façons d'y parvenir : les actionnaires s'entendent dès le départ sur la manière de calculer le prix des actions ; ils prévoient en réviser la valeur à l'occasion des états financiers annuels ou encore ils s'entendent sur le fait que la valeur des actions sera établie par un professionnel indépendant, comme un comptable, lorsque la situation l'exigera (vente, décès, etc.). Peu importe la solution retenue, la procédure d'évaluation sera inscrite en toutes lettres dans la convention. C'est ce que l'on appelle la clause d'évaluation des actions.

« Pour les actionnaires qui sont aussi administrateurs, la convention permet également de prévoir des incitatifs pour que certains actionnaires occupent aussi des postes d'administrateurs et de dirigeants, par exemple vice-président ou secrétaire. »

## VENTE ET DÉCÈS

« De plus, précise le notaire, puisque les actionnaires ne veulent pas vendre à n'importe qui, on doit déterminer dès le départ la procédure de vente des actions. On prévoit toutes les situations où une personne pourrait souhaiter vendre ses actions et on fait en sorte que la personne qui souhaite se retirer offre en premier lieu ses parts aux autres actionnaires. Ceux-ci ont alors un droit de premier refus. Les délais de réponse, la façon d'évaluer la valeur des actions et de payer le prix de vente, tout sera prévu dans la convention. Si les actionnaires refusent d'acheter les actions, les clauses de la convention permettront généralement à des tiers de le faire. »

Pour éviter qu'une discorde entre actionnaires crée un climat où la prise de décision est impossible, on peut également, à l'aide d'une clause d'achat-vente obligatoire, permettre à un actionnaire d'acheter les actions d'un actionnaire dissident. Le tout se déroule rapidement, généralement sur une période d'une dizaine de jours, pour éviter que la mésentente paralyse les administrateurs. Si le dissident refuse l'offre, il doit acheter les actions de l'autre.

L'actionnariat d'une entreprise peut par ailleurs être chamboulé lors du décès de l'un des propriétaires. De fait, lorsque, par



**LORS DE LA RÉDACTION D'UNE CONVENTION ENTRE ACTIONNAIRES, LE NOTAIRE DOIT PRÉVOIR DES MÉCANISMES DE RÉOLUTION DE CONFLITS QUI PERMETTRONT LA PLUPART DU TEMPS D'ÉVITER LE RECOURS AUX TRIBUNAUX.**

son testament, un actionnaire transmet ses actions à ses héritiers, ses partenaires peuvent avoir à composer avec des associés qui ne connaissent peut-être pas l'entreprise, mais qui bénéficient pourtant d'un droit de vote en vue d'élire des administrateurs. Lorsqu'elle est inscrite dans une convention, la clause de décès permet aux autres actionnaires d'acheter les actions des héritiers. Pour éviter que ces derniers soient pénalisés sur le plan fiscal, on inclura des mécanismes permettant par exemple aux héritiers de conserver le bénéfice de mesures fiscales avantageuses découlant d'une transmission des actions par testament, et ce, même en cas de vente.

#### **RETRAIT FORCÉ ET MÉDIATION**

Que faire devant un actionnaire qui n'accomplit pas les tâches dont il a la responsabilité ou qui a été déclaré inapte à gérer ses biens ou coupable d'une infraction criminelle ? La clause de retrait forcé prend alors tout son sens. Inscrite dans une convention entre actionnaires, cette clause oblige l'actionnaire concerné à

vendre ses actions à ses partenaires lorsque ces derniers lui transmettent une offre d'achat à un prix déterminé. Si on ajoute à cela une clause de non-concurrence, l'actionnaire qui quitte l'entreprise ne pourra pas lui faire indûment concurrence ni en solliciter la clientèle ou le personnel.

Or, une situation problématique ne se solde pas toujours par le départ d'un actionnaire. Lors de la rédaction d'une convention entre actionnaires, le notaire doit prévoir des mécanismes de résolution de conflits qui permettront la plupart du temps d'éviter le recours aux tribunaux. De telles clauses ont pour objectif de maintenir une bonne communication entre les actionnaires. C'est d'ailleurs ce qui permettra aux frères Bélanger de trouver une solution à leur problème.

« Bien sûr, affirme M<sup>e</sup> Perreault, Pierre peut se retirer. On s'entend sur le prix des actions, il les vend et il peut alors démarrer une nouvelle société comme il le souhaite. Toutefois, même

en présence d'une clause de non-concurrence, son départ signifie inévitablement qu'une autre entreprise bénéficiera de ses compétences. »

De fait, Pierre possède une expertise que ses frères ne souhaitent pas perdre, surtout dans un secteur de pointe comme les nouvelles technologies. Selon le notaire Perreault, dans une telle situation, plusieurs avenues sont envisageables.

« Une autre hypothèse, dit-il, est de cibler les activités qui intéressent Pierre. On peut ensuite prévoir, dans une nouvelle convention entre actionnaires, que Pierre prendra les décisions en lien avec un secteur donné, et que Guillaume et Sylvain prendront en charge les autres activités. Une autre solution consisterait à créer une autre entreprise dont Pierre serait responsable. Il faut alors s'assurer que la société ne mettra pas en danger celle qui existe déjà. De nombreuses solutions peuvent être envisagées. Il est nécessaire, poursuit Michel Perreault, de discuter, de prendre le temps de réfléchir avant de se décider. Chose certaine, quand une telle situation survient, il est impératif que les partenaires d'affaires se rencontrent, en personne, et en présence de leur notaire. L'objectif du notaire est d'en arriver à une entente. Il doit être impartial à l'égard de toutes les parties. » ■

# L'ACHAT D'UNE ENTREPRISE AGRICOLE

## LA TERRE DE NOS AÏEUX

27 juin, 5 h 30. Le soleil se lève à peine. Comme chaque jour depuis 40 ans, Madeleine Lalonde embrasse Robert, son mari, avant qu'il n'entreprenne une autre dure journée de labeur sur la ferme familiale. L'entreprise agricole compte maintenant 70 bêtes et couvre une superficie de 250 hectares, une rareté dans la région. Les champs, très fertiles, produisent du blé, du maïs et de l'avoine en plus de quelques légumes de saison. Madeleine s'est toujours occupée de la paperasse et de la gestion de l'entreprise. Conséquemment, elle considère avec sérieux l'offre de ses enfants, Sophie et Félix, d'acquérir la ferme, propriété unique de son mari depuis toujours. Si alléchante soit-elle, la proposition des enfants n'est pas sans soulever certaines questions. « Les enfants doivent-ils tout acheter ? Si oui, à quel prix ? Pourrions-nous conserver notre maison ? Sophie et Félix pourront-ils eux aussi habiter sur la terre ? Et l'aînée, Marie-Jeanne, que pensera-t-elle de tout cela ? », s'interroge Madeleine en préparant le repas du midi. Chose certaine, se dit-elle, il est plus que temps d'en parler à Robert.

En vérité, le transfert d'une entreprise agricole revêt un caractère si complexe qu'il faudra sans aucun doute plus qu'une simple discussion autour d'un repas pour régler la question. Notaire spécialisé en droit des entreprises et droit agricole, M<sup>e</sup> Jean-François Denicourt en sait quelque chose. « Le transfert d'une entreprise, dit-il, présente toujours un certain nombre de défis, notamment parce que ce type de transaction met à contribution plusieurs professionnels, dont des comptables et des fiscalistes, mais aussi parce que tout cela peut rapidement devenir émotif, tant pour le vendeur qui a consacré des années à son entreprise que pour l'acheteur qui veut avoir les coudées franches. »

Dans le secteur agricole, il faut en plus tenir compte de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Au Québec, on ne peut pas disposer de terres agricoles comme bon nous semble. Une loi encadre le secteur et une commission permanente, la Commission sur la protection du territoire agricole, veille à l'application de cette loi.

Adoptée en 1978, cette loi interdit l'utilisation d'une terre agricole à d'autres fins que l'agriculture, la coupe d'érables dans une érablière sauf pour des fins de sélection et d'éclaircie, la vente ou la donation d'un lot ou d'une parcelle de lot si l'on est propriétaire du lot contigu et l'enlèvement de sol arable, à moins d'obtenir au préalable l'autorisation de la Commission.

Néanmoins, tout ne doit pas non plus être entériné par la Commission. La loi prévoit en effet certaines exemptions. À titre d'exemple, illustre M<sup>e</sup> Denicourt, « parce qu'il possède plus de 200 hectares, Robert n'est pas obligé de vendre la totalité de ses terres à ses enfants. Il peut, s'il le souhaite, vendre au moins 100 hectares à ses enfants sans demander l'autorisation de la Commission, à condition toutefois de demeurer lui-même propriétaire d'au moins 100 hectares. »

### UN TOIT ET UNE LOI

Peu importe que Robert choisisse ou non de vendre la totalité des terres qu'il possède, il pourra tout de même demeurer propriétaire

de sa maison. De fait, parce qu'elle a été construite avant 1978, la maison de Robert et de Madeleine bénéficie d'un droit acquis. « Suivant ce droit acquis, affirme M<sup>e</sup> Denicourt, ils peuvent, sans l'autorisation de la Commission, exclure du lot d'origine l'équivalent de 5 000 m<sup>2</sup> ou d'un demi-hectare de terrain, incluant la maison. »

Quant à Sophie et Félix, la loi leur permet également de construire leur propre maison sur la terre nouvellement acquise. « En fait, explique le spécialiste, toute personne physique dont la principale occupation est l'agriculture peut construire sa maison sur la terre où elle exerce cette occupation, à condition que les plans et l'emplacement soient conformes aux règlements municipaux en vigueur. »

Autre contrainte : les maisons ainsi construites sont par la suite indissociables de la terre. « En d'autres termes, précise le notaire Denicourt, elles devront être vendues en même temps que la terre. Il ne sera plus possible de scinder le terrain pour faire en sorte que Sophie ou Félix en demeure propriétaire, à moins d'avoir obtenu l'autorisation de la Commission. »

Fait à noter, la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* autorise un agriculteur à construire une résidence sur ses terres pour n'importe lequel de ses enfants, même s'il n'exerce pas un métier agricole. Cependant, lors de la vente de la terre, la même contrainte s'appliquera. C'est donc dire que la résidence devra être vendue en même temps que la terre, à moins d'obtenir l'autorisation de la Commission, ce qui est peu probable en l'occurrence.





## DES SOUS ET DES HOMMES

Au-delà du territoire à proprement parler, le transfert d'une entreprise agricole est aussi une affaire de gros sous. À ce sujet, Jean-François Denicourt affirme que « très souvent, les agriculteurs ont investi tout ce qu'ils possédaient dans l'entreprise. Ils ont acheté de nouvelles terres, agrandi la ferme, acquis du quota et se retrouvent, après 20 ou 30 ans d'exploitation, avec une entreprise qui vaut des centaines de milliers, voire des millions de dollars. »

En fait, la taille de nombreuses entreprises agricoles constitue l'un des principaux obstacles au transfert. Les sommes en jeu sont telles qu'il est souvent très difficile pour la relève de s'en porter acquéreur.

Pour favoriser la transaction, de nombreux agriculteurs font le choix de renoncer à une partie de la valeur de leur entreprise et de faire un don équivalent aux enfants qui souhaitent prendre la relève. Un choix qui pose d'autres questions, selon le notaire Denicourt.

« Il est fréquent, remarque-t-il, que les enfants qui achètent, travaillent depuis quelques années déjà sur la ferme. Le vendeur et l'acheteur sont tentés d'en

tenir compte, même si un salaire a été versé pour ce travail. Les parents peuvent aussi craindre que leur enfant revende le tout à gros prix dans quelques années. Tout cela présente un caractère émotif et sentimental très important, surtout lorsqu'on est en présence d'autres enfants et que l'on souhaite être équitable. »

Pour éviter toute situation de crise, Jean-François Denicourt prône la transparence. « Lorsqu'une famille compte plusieurs enfants et que les parents sont sur le point de vendre leur principal actif à un seul d'entre eux, je suggère de jouer cartes sur table, car mieux les gens sont informés, plus on réduit les risques de résistance et de conflit. »

Par souci d'équité, d'objectivité et à des fins fiscales, il peut être opportun de recourir aux services d'un évaluateur agréé afin d'établir la juste valeur marchande de l'exploitation. Ce dernier tiendra compte de l'emplacement des terres, de la superficie, de la qualité des sols, du type de culture ou de production, du pourcentage de territoire boisé, drainé, etc. « Une fois cette évaluation en main, les vendeurs peuvent prendre une décision véritablement éclairée », explique le notaire.

Finalement, lorsqu'un prix est établi et que l'on peut quantifier l'avantage monétaire dont bénéficiera l'acheteur, on peut faire en sorte d'équilibrer les choses pour les autres enfants. Il existe plusieurs moyens pour y arriver. L'un d'entre eux est de recourir à l'assurance. « Dans la mesure où les parents sont toujours assurables, on peut exiger de l'enfant qui a acheté la terre à bon prix qu'il assure ses parents pour une somme correspondant à l'avantage obtenu. Ses frères et sœurs seront les bénéficiaires de cette assurance et auront ainsi leur juste part du patrimoine. Il faut se rappeler qu'équité n'est pas synonyme d'égalité. »

Pour éviter la spéculation, les vendeurs peuvent aussi ajouter certaines clauses au contrat de vente. À titre d'exemple, le nouveau propriétaire pourrait être forcé de rembourser une partie des gains obtenus s'il revend la terre à un étranger à l'intérieur d'un délai précis, par exemple cinq ou dix ans. « Comme notaire, c'est notre rôle d'évaluer les besoins et de prévenir les problèmes auxquels nos clients pourraient autrement être confrontés. C'est à nous de les conseiller adéquatement en regard des diverses possibilités qui s'offrent à eux. Dans le cadre de dossiers aussi complexes, notre rôle de conseiller juridique impartial prend tout son sens. » ■

**EN VÉRITÉ, LE TRANSFERT D'UNE ENTREPRISE AGRICOLE REVÊT UN CARACTÈRE SI COMPLEXE QU'IL FAUDRA SANS AUCUN DOUTE PLUS QU'UNE SIMPLE DISCUSSION AUTOUR D'UN REPAS POUR RÉGLER LA QUESTION.**

**DANS LE SECTEUR AGRICOLE, IL FAUT EN PLUS TENIR COMPTE DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES. AU QUÉBEC, ON NE PEUT PAS DISPOSER DE TERRES AGRICOLES COMME BON NOUS SEMBLE.**



**Certains événements  
de la vie courante peuvent  
affecter votre patrimoine :  
une union, l'achat d'une maison,  
l'arrivée d'un enfant,  
le démarrage d'une entreprise,  
un accident, une maladie,  
une rupture ou encore, un décès.**

**Des questions? Des notaires  
sont au bout du fil pour y répondre.**

Dans un monde où les lois sont de plus en plus complexes et touchent à tous les aspects de notre quotidien, le service 1-800-NOTAIRE vous informe sur vos droits et vos obligations. Ce service d'information juridique gratuit est offert du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 17 h.

La protection de votre patrimoine, une affaire de notaire!



**1-800-NOTAIRE**  
LIGNE INFO-JURIDIQUE