Document generated on 05/09/2025 2:03 p.m.

Revue générale de droit

Série Répertoire de droit, La Collection Bleue, Wilson & Lafleur

Anca Carpinisan, Sharon Seung and Sara Ulmer

Volume 37, Number 1, 2007

URI: https://id.erudit.org/iderudit/1027135ar
DOI: https://doi.org/10.7202/1027135ar

See table of contents

Publisher(s)

Éditions Wilson & Lafleur, inc.

ISSN

0035-3086 (print)
2292-2512 (digital)

Explore this journal

Cite this review

Carpinisan, A., Seung, S. & Ulmer, S. (2007). Review of [Série Répertoire de droit, La Collection Bleue, Wilson & Lafleur]. *Revue générale de droit*, *37*(1), 201–241. https://doi.org/10.7202/1027135ar

Droits d'auteur © Faculté de droit, Section de droit civil, Université d'Ottawa, 2007

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

CHRONIQUE BIBLIOGRAPHIQUE

Série Répertoire de droit, La Collection Bleue, Wilson & Lafleur

Anca Carpinisan, Sharon Seung et Sara Ulmer
Étudiantes à la Section de droit civil, Université d'Ottawa

Inroduction

Depuis 2005, la Collection Bleue de la maison d'édition Wilson & Lafleur s'est enrichie d'une nouvelle série d'ouvrages en droit, grâce à une entente de collaboration conclue avec la Chambre des notaires du Québec. Ces textes n'étaient auparavant disponibles qu'en version électronique et leur accès était limité dans un site sécurisé.

La Série Répertoire de droit constitue une source doctrinale de pointe dans des segments précis de la pratique du droit. Résolument orientés vers l'application du droit dans un contexte concret, les ouvrages de la Série, sous la plume de professeurs et de praticiens issus de milieux variés, proposent des études très ciblées. Ils s'adressent autant aux praticiens du droit qu'aux étudiants désireux d'approfondir des aspects spécifiques de la pratique quotidienne des notaires et des avocats. Même les non-juristes trouveront dans bien des cas des réponses à leurs préoccupations quotidiennes.

La Série Répertoire de droit regroupe des ouvrages autant en droit de la famille, des biens, des successions ou des sûretés, qu'en fiscalité ou en droit des sociétés. La plupart des ouvrages de cette Série sont peu volumineux ; le plus petit fait à peine une vingtaine de pages tandis que le plus imposant en compte 255. Pour cette raison, le format de publication des ouvrages est en couverture souple à spirale ; il est toutefois à prévoir que, pour les ouvrages plus volumineux qui s'ajouteront à la Série, le format relié avec couverture rigide sera retenu.

Pour différentes raisons, certains des ouvrages de la Série datent malheureusement de plusieurs années ; une mise à jour sérieuse s'impose alors, surtout lorsque ceux-ci concernent des domaines de la pratique quotidienne des juristes. À l'inverse, on

doit se réjouir de constater que, en à peine deux années d'existence, certains ouvrages aient déjà fait l'objet d'une seconde édition. Cela témoigne de la volonté manifeste d'offrir aux notaires, aux juges, aux avocats et aux étudiants en droit une collection complète et à jour de la doctrine québécoise. En outre, la Série Répertoire de droit s'est déjà enrichie de nouveaux titres et continuera à le faire au cours des prochains mois, ce qui laisse présager un avenir prometteur pour ses écrits. D'ailleurs, nous tenons à signaler le dernier ouvrage de la Série Répertoire de droit qui, en raison de sa date de publication, n'a malheureusement pas pu faire l'objet d'une recension dans la présente chronique, soit celui de Bernard Larochelle, *Contrat de société et d'association.*

Dans la mesure du possible, et en se fondant sur les renseignements que la *Revue générale de droit* a obtenus de la Chambre des notaires du Québec en mars 2007, nous avons signalé, le cas échéant, les prochaines parutions de titres nouveaux ou de nouvelles éditions. À cet égard, il nous apparaît important de mentionner entre autres qu'un nouveau titre devrait s'ajouter à la Série en 2008, soit un ouvrage de M[e] Louis-Victor Sylvestre en droit agricole.

Dans ce contexte de renouveau doctrinal, il a donc paru opportun à la *Revue générale de droit* de présenter une recension générale de tous les ouvrages publiés dans la Série Répertoire de droit entre 2005 et décembre 2006. Pour faciliter la présentation des ouvrages publiés, ces derniers ont été regroupés autour des domaines figurant dans la table des matières.

Nous désirons remercier d'une manière tout à fait spéciale les trois assistantes de la *Revue*, soit Anca Carpinisan, Sharon Seung et Sara Ulmer pour l'excellence de leur travail dans le cadre de la présente chronique bibliographique et nous espérons que les lecteurs de la *Revue* sauront apprécier cet effort.

Jacques Beaulne,
Directeur de la *Revue générale de droit*

Droit matrimonial

Pierre CIOTOLA, *Le patrimoine familial, perspectives doctrinales et jurisprudentielles*, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 96 pages, ISBN 2-89127-676-0 (ouvrage à jour au 1er septembre 2001).

Comme l'indique si bien son titre, cet ouvrage propose une étude sur le patrimoine familial en se basant sur une analyse jurisprudentielle et doctrinale de la question. Dans un premier chapitre, l'auteur s'attarde sur la nature et les caractéristiques du patrimoine familial. Le chapitre deuxième, pour sa part, porte sur le domaine d'application du patrimoine familial, plus précisément sur ses bénéficiaires, sa composition et les biens qui en sont exclus. Vient ensuite un chapitre sur la liquidation de ce même patrimoine. Enfin, le dernier chapitre explore les mécanismes de redressement de l'équité, qui sont le partage inégal du patrimoine familial, le paiement compensatoire et la prestation compensatoire.

Cet ouvrage est intéressant car il ne fait pas qu'exposer les principes généraux relatifs au patrimoine familial, puisqu'il traite également des controverses existantes en ce qui concerne l'application et l'interprétation des règles qui l'encadrent. Voici donc un ouvrage utile non seulement aux juristes travaillant dans le domaine du droit matrimonial, mais également aux époux, les principaux concernés par les règles relatives au patrimoine familial. Il est à noter toutefois que cet ouvrage est à jour au 1er septembre 2001, donc neuf mois avant l'adoption de la *Loi instituant l'union civile*, qui a eu pour effet de rendre les règles relatives au patrimoine familial applicables non seulement aux conjoints mariés, mais également aux conjoints unis civilement (article 521.6 du *Code civil du Québec*). Pour cette raison, les conjoints unis civilement pourraient également être intéressés par cet ouvrage car en vertu du *Code civil du Québec* l'union civile, en ce qui concerne le patrimoine familial et compte tenu des adaptations nécessaires, a les mêmes effets que le mariage. Il est important de souligner qu'une seconde édition de cet ouvrage était, au moment de la rédaction de la présente chronique, en voie de préparation et qu'elle sera publiée d'ici l'automne 2007.

François **CRÊTE**, ***La convention de séparation***, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 60 pages, ISBN 2-89127-675-2 (ouvrage à jour au 1er septembre 2001).

Par cet ouvrage, François Crête a voulu partager avec les notaires et les autres juristes ses connaissances et son expérience dans la préparation et la rédaction d'une convention de séparation. Les neuf chapitres de l'ouvrage offrent donc une multitude de renseignements et d'explications à ce sujet. Tout d'abord, dans l'introduction, l'auteur traite des différentes informations générales qui doivent être considérés et incluses dans la convention. Par exemple, on fait référence aux renseignements portant sur l'identification des parties, leur régime matrimonial, leurs enfants et la date de leur séparation. Ensuite, dans les chapitres deux, trois et quatre l'auteur aborde successivement les questions du partage des responsabilités parentales (notamment la garde des enfants, leur domicile légal et les modalités d'accès), des responsabilités financières de la famille (par rapport aux enfants et par rapport au conjoint) ainsi que des biens. La question du maintien de l'assurance-vie et de l'assurance accident-maladie et des conséquences de la séparation sur ces dernières fait l'objet du cinquième chapitre. Au chapitre suivant, il est question du contrat de mariage. L'auteur y mentionne l'importance de traiter, dans la convention de séparation, des donations qui sont contenues dans le contrat de mariage. Dans cet ouvrage, le lecteur y trouvera également des renseignements sur la préparation de la quittance et sur la forme et l'application de la convention.

En conclusion, l'auteur souligne l'importance pour un notaire d'être accrédité en médiation familiale avant de préparer une convention de séparation, à défaut de quoi la convention de séparation risque d'être contestée par l'une des parties en vertu de l'article 827.2 du *Code de procédure civile*, si elle peut démontrer que le notaire a fait de la médiation familiale sans l'accréditation requise par la loi.

Guy **LEFRANÇOIS**, ***Les conventions et les partages entre conjoints***, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 110 pages, ISBN 2-89127-677-9 (ouvrage à jour au 1er novembre 2000).

Cet ouvrage a pour but l'analyse des principales règles de droits relatives aux conventions et aux partages entre conjoints au Québec. Bien que l'étude soit faite principalement dans un contexte matrimonial, la question particulière des conjoints de fait est aussi abordée mais de façon beaucoup plus succincte. Le contenu du texte, qui va du général au spécifique, est divisé en six sections comprenant chacune plusieurs sous-sections. La première section de l'ouvrage présente le cadre juridique des relations entre les époux, lequel se compose de deux régimes : le régime primaire, qui relève de l'ordre public, et le régime matrimonial ou secondaire, qui est choisi par les époux.

Les conventions matrimoniales sont étudiées de façon plus détaillée dans la deuxième section de l'ouvrage. Tout d'abord, il est question des règles de validité du contrat de mariage, de son contenu, des ses effets et de sa publicité. Ensuite, l'auteur examine la modification des conventions matrimoniales qui peut se faire soit par un accord commun entre les époux, soit par une action en séparation de corps, soit encore par une action autonome en séparation des biens.

L'ouvrage aborde par la suite les trois régimes matrimoniaux qu'on retrouve au Québec soit les régimes de la séparation de biens, de la société d'acquêts (le régime matrimonial légal du Québec) et de la communauté de meubles et acquêts. En effet, même si ce dernier a été abrogé en avril 1981, son étude reste nécessaire car il continue à régir les époux qui étaient déjà mariés sous ce régime avant son abrogation. En outre, même si les notaires ne le conseillent généralement plus, les couples peuvent encore choisir ce régime. L'auteur analyse chaque régime en fonction de deux critères : la qualification des biens et les pouvoirs des époux.

Il est ensuite question de la dissolution des régimes et du règlement des droits patrimoniaux. Cette section débute avec un examen des différentes causes de dissolution et se poursuit avec l'étude du patrimoine familial, de la liquidation des régimes et de la prestation compensatoire. À la cinquième section, l'auteur s'intéresse aux projets d'accord, notamment à leur contenu et à la compétence, limitée mais importante, du notaire en ce domaine. C'est dans la dernière partie de l'ouvrage qu'est abordé très brièvement le cas particulier des conjoints de fait.

Pour conclure, ce livre est indiqué pour toute personne qui souhaiterait se familiariser avec le sujet des conventions matrimoniales. En plus, les notaires et les juristes du domaine apprécieront sûrement ce document en raison de ses nombreux exemples pratiques.

Droit des personnes

Gérard GUAY, *La tutelle au mineur*, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 48 pages, ISBN 2-89127-686-8 (ouvrage à jour au 1er août 1994).

Dans le domaine du droit des personnes, Gérard Guay est l'auteur d'un ouvrage portant sur les règles juridiques applicables à la tutelle au mineur. L'auteur divise son propos en huit chapitres : « La minorité », « La tutelle », « Le conseil de tutelle », « L'administration tutélaire », « Les mesures de surveillance de la tutelle », « Fin de la tutelle », « Le tuteur *ad hoc* » et « Le tuteur de fait ».

Le premier chapitre a comme sujet le régime auquel le mineur est soumis en raison de son incapacité et qui se modifie avec l'évolution du mineur vers la majorité. Dans le deuxième chapitre, l'auteur présente les deux types de tutelle au mineur, soit la tutelle légale, qui revient d'office aux parents, et la tutelle dative, qui résulte de l'incapacité de deux parents d'exercer la tutelle légale. Le conseil de tutelle, qui est défini par l'auteur comme étant « un conseil de famille permanent amalgamé au subrogé-tuteur », fait l'objet du troisième chapitre. Les sujets qui y sont traités sont le rôle, la composition, la constitution et le fonctionnement du conseil de tutelle, ainsi que ses droits et obligations. Dans le chapitre portant sur l'administration tutélaire, l'auteur analyse les obligations du tuteur quant à la personne et aux biens du mineur. Il y est également question des pouvoirs du tuteur sur les biens de son pupille et des actes prohibés : par exemple, la loi lui interdit de faire un don des biens du mineur à l'exception des biens de peu de valeur ou des cadeaux d'usage. Pour sa part, le chapitre cinq est consacré à l'étude des mesures de surveillance qui sont imposés au tuteur afin d'assurer la protection des intérêts du mineur. Au chapitre six, l'auteur aborde la question du compte définitif de gestion du tuteur que ce dernier doit produire lors de la fin de la tutelle. Cette dernière peut résul-

ter entre autres de l'émancipation du mineur, de son adoption ou de sa majorité. Les formalités de cette reddition de compte y sont également traitées. Finalement, les chapitres sept et huit sont consacrés à l'étude du tuteur *ad hoc* et du tuteur de fait.

En somme, cet ouvrage présente de façon articulée la tutelle au mineur. Nous tenons à souligner l'excellence de la qualité de la rédaction du texte. Il va sans dire que cet ouvrage de référence facilitera l'étude des étudiants dans cette matière. Seule ombre au tableau : il date de plus de dix ans. Une mise à jour s'impose donc sans délai.

Gérard **GUAY**, ***Le mandat donné en prévision de l'inaptitude***, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, 55 pages, ISBN 2-89127-740-6 (ouvrage à jour au 1er décembre 1996).

En 1989, on a introduit en droit québécois le mandat donné en prévision de l'inaptitude. Au fil du temps, il est devenu de plus en plus apprécié par la population, car il offre aux citoyens la possibilité de choisir eux-mêmes la personne qui s'occupera d'eux et de la gestion de leur patrimoine, advenant une inaptitude. L'ouvrage de Gérard Guay a pour objectif premier de regrouper dans un texte de doctrine les différents aspects du mandat d'inaptitude. Pour ce faire, il propose les huit chapitres suivants: « Dispositions générales », « Le mandat », « Le mandataire », « Pouvoirs du mandataire », « Exécution du mandat d'inaptitude », « La procuration générale », « Fin de l'exécution du mandat d'inaptitude homologué » et « Registres des mandats d'inaptitude ».

L'auteur commence en donnant une définition du mandat d'inaptitude et en identifiant les conditions de forme et les formalités que cet acte doit respecter, ainsi que les éléments qu'il peut contenir. Il discute ensuite de la capacité du mandant lors de la signature du mandat, de ses obligations envers le mandataire et les tiers une fois le mandat homologué et de l'étendue de sa responsabilité face à une faute de la part du mandataire. Par la suite, l'auteur examine le rôle et les pouvoirs du mandataire.

Il découle de l'essence même du mandat que son exécution soit conditionnelle à la survenance de l'inaptitude. Si celle-ci est constatée après une évaluation médicale et une évaluation psy-

chosociale, le mandat est homologué et entre en vigueur. C'est seulement à partir de ce moment que le mandataire peut commencer à représenter le mandant.

L'exécution du mandat d'inaptitude peut prendre fin en raison du décès ou de la faillite de l'une des parties, ou par la démission du mandataire. Il en est de même lorsqu'une négligence sérieuse de la part du mandataire a été prouvée. Par ailleurs, si le mandant redevient apte, l'exécution du mandat prendra évidemment fin.

Cet ouvrage de référence est destiné aux notaires, aux juges, aux greffiers et aux avocats qui auront à appliquer ou interpréter les règles relatives au mandat d'inaptitude. Il pourrait aussi intéresser les futurs mandataires et les personnes qui, par mesure préventive, souhaiteraient rédiger un mandat en prévision de leur inaptitude. Il est toutefois malheureux que la dernière mise à jour de ce document remonte à 1996. Une vérification de l'actualité des règles en la matière est de mise.

Alain **Roy**, ***Les régimes de protection du majeur inapte***, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 65 pages, ISBN 2-89127-687-6 (ouvrage à jour au 1er septembre 2000).

Dans son ouvrage, Alain Roy présente les règles juridiques qui encadrent les régimes de protection du majeur inapte. Le livre est composé de quatre parties qui cernent bien le sujet. Dans la première, l'auteur identifie entre autres les différentes lois applicables et discute des droits du majeur inapte et des trois types de régimes de protection prévus par le *Code civil du Québec*, soit la curatelle (le plus contraignant des trois), la tutelle et le conseiller au majeur qui, contrairement aux deux autres, n'est pas un régime de représentation, mais simplement d'assistance. Le chapitre suivant propose une étude des règles régissant l'ouverture des régimes. Dans ce dernier, l'auteur identifie les personnes qui peuvent être à l'origine d'une demande d'ouverture ainsi que les différentes étapes du processus d'ouverture du régime, selon qu'il se fasse par l'entremise d'un notaire ou par voie de requête au tribunal. Dès qu'un régime de protection est ouvert, le représentant légal de la personne inapte est assujetti à plusieurs obligations et responsabilités. Afin d'assurer le respect de ces obligations, le légis-

lateur a mis en place plusieurs mesures de surveillance. Le troisième chapitre de l'ouvrage porte précisément sur le rôle du représentant et sur les mesures de surveillance du respect de ses obligations à l'égard de la personne inapte et à l'égard de l'administration de ses biens. On y aborde aussi les causes d'extinction de la charge du représentant légal ainsi que l'obligation de ce dernier de rendre compte au nouveau représentant légal. Finalement, dans la dernière partie du livre, l'auteur s'intéresse à la révision, à la réévaluation et à la fin du régime de protection. Dans sa conclusion, il souligne qu'il espère que les intervenants qui œuvrent dans le domaine trouveront dans cet ouvrage plusieurs informations et éclaircissements qui leur permettront de répondre à quelques-unes de leurs interrogations.

Pour conclure, ce texte présente de façon claire les différents régimes de protection du majeur inapte ainsi que les règles qui les régissent. En utilisant des termes simples et qui facilitent la compréhension, l'auteur a su éviter le style lourd qu'on trouve trop souvent dans les textes juridiques. Il offre ainsi un document de référence intéressant, non seulement pour les juristes, mais également pour le public en général, notamment pour les étudiants qui aimeraient différencier ces trois régimes ou pour les personnes qui envisagent de demander au tribunal l'ouverture d'un régime de protection pour un proche souffrant d'inaptitude.

Mutations de propriété et louage

Pierre CIOTOLA, *De la donation*, 2e édition, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2006, 44 pages, ISBN 2-89127-775-9 (ouvrage à jour au 1er juillet 2005).

Dans l'ouvrage *De la donation*, Pierre Ciotola expose les principes généraux encadrant les donations, dont les dispositions se retrouvent au chapitre deuxième du titre « Des contrats nommés » du *Code civil du Québec*. L'auteur commence par identifier et définir les conditions de forme et de fond de la donation afin que cette dernière soit considérée valide. Ainsi, au niveau de la forme toutes les donations, à l'exception des donations indirectes, déguisées et du don manuel, doivent revêtir la forme notariée en minute. En ce qui concerne les conditions de fond, la donation

doit respecter les règles particulières qui lui sont propres ainsi que les règles générales des contrats et des obligations. Aussi, pour être opposable aux tiers, la donation doit être publiée. Le don manuel est toutefois une exception à cette règle. L'auteur aborde par la suite le régime général auquel la donation est soumise. Il distingue les donations entre vifs de celles à cause de mort. La question de l'irrévocabilité de la donation y est aussi étudiée. Dans son ouvrage, l'auteur souligne également les effets de la donation; il aborde notamment les obligations du donateur et du donataire ainsi que la révocation pour cause d'ingratitude. En terminant, l'auteur s'intéresse à la donation consentie dans un contrat de mariage.

Comportant un total de 44 pages, ce document peu volumineux se lit très bien. Les notions juridiques en matière de donation sont présentées clairement et leur compréhension n'exige pas nécessairement des connaissances poussées en droit. Pour cette raison nous n'hésitons pas à le recommander, non seulement aux juristes, mais également aux étudiants et au public en général. En terminant, on se doit de souligner que cet ouvrage est un des rares de la Série Répertoire de droit à être complété par une table de la législation, une table de la doctrine et une table de la jurisprudence.

Bernard **LAROCHELLE**, ***Le louage***, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 62 pages, ISBN 2-89127-684-1 (ouvrage à jour au 1er juin 2002).

Le quatrième chapitre du titre deuxième (« Des contrats nommés ») du Livre « Des obligations » du *Code civil du Québec* porte sur le louage. Ceci est aussi le titre de l'ouvrage de Bernard Larochelle qui se consacre toutefois exclusivement à l'étude du louage non résidentiel. Ceci s'explique par le fait que, dans le domaine du louage, c'est principalement sur ce type de louage que porte le travail de rédaction et de conseil du notaire.

Le document est divisé en cinq parties. La première porte sur la définition et la nature du louage. L'auteur identifie et analyse les éléments essentiels requis pour qu'il y ait bail, ainsi que les règles générales de la formation du contrat qui lui sont aussi applicables. Ensuite, il présente les droits et obligations du locateur (délivrer le bien, procurer la jouissance paisible et veiller à la

sécurité) et du locataire (payer le loyer, user du bien avec prudence et diligence, ne pas changer la forme et la destination du bien, ne pas troubler la jouissance des autres locataires et réparer le préjudice causé au locateur).

Le bail non résidentiel peut prendre, selon les désirs et besoins des parties, différentes formes. Dans la deuxième partie, il est donc question des modifications conventionnelles selon les types de baux. Dans la troisième partie, l'auteur s'attarde aux sûretés et aux autres garanties dont peut bénéficier le locateur. Par exemple, il mentionne le cautionnement et la lettre de garantie auxquels le locateur peut avoir recours pour garantir le paiement du loyer. La quatrième partie aborde le sort du bail en cas de faillite de la part du locataire ou du locateur. Enfin, dans la dernière partie, Bernard Larochelle traite du bail-promesse de vente.

Ce texte se veut un outil pratique pour les notaires qui doivent rédiger un bail immobilier non résidentiel. À cette fin, l'ouvrage contient plusieurs recommandations en matière de clauses d'exclusivité, de non-concurrence, de sous-location, d'assurance, de cession de bail et d'option de renouvellement. Les futurs locateurs ou locataires d'un immeuble non résidentiel pourraient aussi lire ce livre à titre informatif ou en préparation pour la rencontre avec le notaire. L'étude datait déjà de plusieurs années, ce qui la rendait moins attrayante; toutefois, une seconde édition de l'ouvrage est actuellement en préparation et sera publiée d'ici la fin de l'année 2007.

Brigitte **Roy**, ***Les mutations immobilières***, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 70 pages, ISBN 2-89127-690-6 (ouvrage à jour au 1er août 1997).

La Série Répertoire de droit compte trois ouvrages en matière de mutations de propriété et de louage. Les dispositions concernant ces domaines se retrouvent au Titre II du Livre cinquième (« Des contrats nommés ») du *Code civil du Québec*. Le premier chapitre de ce titre traite de la vente. Cette dernière occupe justement une place de choix dans l'ouvrage de Brigitte Roy qui, en introduction, en explique l'objectif premier, soit de « définir les paramètres de base à la préparation et à l'exécution d'un acte de mutation immobilière ».

Ce document propose cinq chapitres, dont le premier est consacré aux avant-contrats. Les sujets abordés sont l'invitation à contracter, l'offre et l'acceptation de l'offre, la promesse unilatérale de contracter, la promesse bilatérale d'achat et de vente et finalement le pacte de préférence. Le deuxième chapitre porte sur le contrat de vente. On aborde ici son régime juridique, la formation du contrat, les pouvoirs de vendre et les autorisations spéciales qui sont parfois requises. Au troisième chapitre, l'auteure se penche spécifiquement sur le contrat de vente d'un immeuble; elle y traite notamment de la désignation de l'immeuble ainsi que des obligations du vendeur et de l'acquéreur. Dans le quatrième chapitre, elle aborde le problème de la retenue des fonds jusqu'à la publication de l'acte de vente au registre foncier. Elle présente également le cas de la vente d'un immeuble par un non-résident canadien et les obligations relatives à la retenue des fonds qui en découlent. Finalement, au dernier chapitre, il est discuté des autres mutations immobilières tels l'échange, la dation en paiement et la vente avec faculté de rachat.

En général, cet ouvrage constitue un bon point de départ pour le juriste qui souhaite s'initier à la préparation et à l'exécution d'un acte de mutation immobilière. Il est à noter toutefois que dans son introduction, l'auteure invite le lecteur à vérifier l'actualité des règles juridiques spécifiques à chaque type de mutation immobilière. Cette recommandation est d'autant plus importante maintenant que la dernière mise à jour de l'ouvrage date de dix ans.

Droit des successions

Roger COMTOIS (mis à jour par Jaques BEAULNE), *Les testaments*, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 43 pages, ISBN 2-89127-682-5 (ouvrage à jour au 1er septembre 2000).

En droit des successions, Roger Comtois, propose l'ouvrage « Les testaments ». L'auteur présente la matière en suivant généralement les grandes divisions du titre « Des testaments » du *Code civil du Québec*. Essentiellement, cet ouvrage se penche sur l'étude de la rédaction des testaments, mais analyse plus précisément les différences qui existent entre les règles sous l'ancien

droit et celles se retrouvant au *Code civil du Québec.* L'ouvrage aborde également les problèmes d'interprétation qu'entraînent certaines dispositions de la loi dans ce domaine. Le document est divisé en dix sections consacrées aux sujets suivants : les notions générales, la nature du testament, la capacité requise pour tester, les formes du testament (notarié, olographe et devant témoins), les sanctions au non-respect des formalités, les diverses espèces de legs et leurs effets, l'inefficacité des dispositions testamentaires et la communication des testaments notariés.

L'ouvrage contient plusieurs exemples pratiques qui permettent une meilleure compréhension des notions juridiques relatives à la rédaction des testaments. Il convient toutefois de noter que ce document date déjà de plusieurs années. Les lecteurs seront donc heureux d'apprendre qu'un nouvel ouvrage intitulé *La rédaction des testaments notariés* est actuellement en préparation par Jacques Beaulne et sera publié à l'automne 2007.

Droit des entreprises

Bernard LAROCHELLE, *Contrat de société et d'association*, 2e édition, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2007, 198 pages, ISBN 2-89127-731-7 (ouvrage à jour au 1er août 2006).

Cet ouvrage n'a malheureusement pas pu faire l'objet d'une recension en raison de sa parution récente.

Michel **PERREAULT, *Le droit des personnes morales au Québec***, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, 165 pages, ISBN 2-89127-731-7 (ouvrage à jour au 1er juin 2005).

Dans son ouvrage, Michel Perreault fait une étude exhaustive des principales notions du droit des personnes morales que le notaire praticien aura à utiliser au cours de sa pratique. L'ouvrage analyse tant la *Loi sur les compagnies* (L.C.Q.), la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (L.C.S.A.), le *Code civil du Québec* (C.c.Q.), que la *Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales.* L'auteur divise son ouvrage en treize parties :

La première partie porte sur l'étude de la personne morale par ses principales caractéristiques, par exemple, une personnalité juridique propre entraînant la pleine jouissance des droits civils et la capacité requise pour exercer ses droits, un nom, son propre domicile, etc.

La deuxième partie est consacrée à un résumé des compétences juridictionnelles propres à la personne morale provinciale et la personne morale fédérale.

L'auteur aborde ensuite les activités préconstitutives, soit les procédures qu'un entrepreneur doit suivre s'il veut créer une personne morale qui réponde à ses besoins le plus rapidement possible. Dans un tel cas, l'entrepreneur pourra s'engager au nom d'une éventuelle personne morale au moyen d'un contrat préconstitutif et il devra remplir les conditions et modes d'expression exigés par la L.C.Q., la L.C.S.A. et le C.c.Q.

Quatrièmement, les nombreuses procédures de constitution sont explorées, tels le choix d'un nom, la rédaction des formulaires, la rédaction de la déclaration initiale, le dépôt des statuts et ainsi de suite. Des distinctions sont faites, dépendamment si la constitution de la personne morale est faite sous la partie IA de la L.C.Q., la L.C.S.A. ou la partie III de la L.C.Q.

La cinquième partie porte sur les procédures d'organisation de la personne morale après sa constitution, en suivant encore une fois, les étapes particulières de chaque mode exploré ci-dessus.

Dans la sixième partie, les changements de régime juridique d'une personne morale sont expliqués. Le premier exemple est celui de la continuation lorsqu'une personne morale régie par la partie I de la L.C.Q. devient assujettie à la partie IA de la L.C.Q. Le deuxième exemple est la continuation d'une personne morale régie par la partie III sous la partie IA de la L.C.Q. Le troisième exemple porte sur la prorogation d'une personne morale d'une autre juridiction en une personne morale régie par la L.C.S.A. et finalement, le dernier exemple est la prorogation d'une personne morale régie par la L.C.S.A. en une personne morale régie par une autre juridiction ou par une autre loi.

La septième partie expose les modifications à l'acte constitutif. Celles relatives à une personne morale régie par la partie IA de la L.C.Q., dont les procédures de modifications et les types de

modification aux statuts, sont en premier lieu expliquées. Ensuite, la modification d'une personne morale régie par la partie III de la L.C.Q. est abordée, de même que celle apportée à l'acte constitutif d'une personne morale régie par la L.C.S.A.

Dans une huitième partie très intéressante, l'auteur aborde le sujet des fusions statutaires, en commençant avec les fusions pour les personnes morales régies par la partie IA de la L.C.Q., pour ensuite se pencher sur les fusions pour les personnes morales régies par la partie III de la L.C.Q. et examiner finalement les fusions pour les personnes morales régies par la L.C.S.A. Les différents types de fusions statutaires pour ces personnes morales, soit la fusion ordinaire et la fusion simplifiée (verticale ou horizontale) sont expliqués.

Dans la neuvième partie, les gestes qui doivent être posés dans la vie d'une personne morale sont abordés : il s'agit de la mise à jour des documents corporatifs. Les principales mises à jour auxquelles une personne morale doit se soumettre sont les assemblées annuelles, la production de rapports ou de déclarations annuelles, la confirmation de faits ou de données et la mise à jour des registres à la suite de certains changements. Toutes doivent être accomplies pour respecter certaines lois à portée informative, comme la *Loi sur la publicité des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales* ou les lois constituantes.

La dixième partie porte sur la dissolution et la reconstitution. L'auteur avoue que la L.C.Q. est peu explicite sur la procédure de dissolution volontaire ou forcée, mais il est d'avis que les dispositions du C.c.Q. doivent venir compléter des dispositions de ces lois. La liquidation volontaire ou forcée des personnes morales régies par la *Loi sur la liquidation des compagnies* ou par la *Loi sur les liquidations* n'est pas traitée, car elle n'est pas d'application courante dans la pratique notariale.

Le sujet de la onzième partie traite des conventions entre actionnaires. Dans un but de protection de leur investissement et de contrôle des destinées de la personne morale, les actionnaires voudront s'entendre sur des aspects particuliers, par exemple, conserver le pourcentage de vote qu'ils ont acquis lors de l'acquisition de leurs actions ou établir les règles à partir desquelles la valeur de leurs actions sera fixée. L'auteur distingue les conven-

tions de protection visant surtout les transferts d'actions – qui sont désignées généralement comme les « conventions d'achat-vente d'actions » – des conventions de restrictions de pouvoirs connues comme les « conventions unanimes ». Ensuite, une analyse des conventions unanimes est présentée dans le cadre de la partie IA de la L.C.Q. et de la L.C.S.A.

Dans la douzième partie, l'auteur nous explique certaines transactions qui sont très fréquentes dans la pratique courante du droit des personnes morales. Ces transactions sont traitées de façon très laconique dans les lois constituantes et nécessitent des procédures particulières. Selon l'auteur, certaines vérifications doivent être faites. Quelques exemples de transactions sont analysés, comme le transfert d'actions, la transmission d'actions, l'émission d'actions, la déclaration de dividendes, l'achat et rachat d'actions, l'échange d'actions et finalement, le transfert d'actifs.

Le dernier sujet traité par l'auteur porte sur les problèmes courants touchant les personnes morales, notamment ceux reliés aux actes constitutifs, au fonctionnement de la personne morale, aux actions; il est également question du mandat des administrateurs, de l'aide financière aux actionnaires et en dernier lieu, de la question de la consultation des documents de la personne morale.

L'Annexe A, qui se trouve à la fin de l'ouvrage et qui contient les formulaires des statuts de constitution, de l'avis établissant l'adresse du siège/liste des administrateurs, de la demande de recherche de nom/demande de réservation de nom, des statuts de modification et des statuts de fusion, complète le tout. Cet ouvrage est un outil important, non seulement pour les notaires praticiens, mais également pour tous ceux qui œuvrent dans le domaine du droit des personnes morales.

Jacques **TASCHEREAU**, *Achat des actions de contrôle d'une compagnie titulaire d'une entreprise*, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 21 pages, ISBN 2-89127-691-4 (ouvrage à jour au 1er décembre 1998).

Cet ouvrage porte sur une notion de droit de l'entreprise plus pointue, soit l'acquisition d'une entreprise par l'achat des actions de contrôle d'une compagnie titulaire. L'auteur, monsieur Taschereau, atteint son but en expliquant au lecteur que l'acquisition

d'une entreprise, en raison de ses implications juridiques, économiques, fiscales et sociales, exige un examen approfondi de tous les éléments pertinents concernant cette entreprise. L'auteur divise son ouvrage en huit parties.

La première partie traite des modes d'acquisition d'une entreprise. L'auteur explique qu'il y a deux modes principaux d'acquisition : l'acquisition des actifs de l'entreprise ou de certains de ses actifs et l'acquisition des actions de contrôle de cette entreprise. Ensuite, il poursuit avec un examen des avantages et des désavantages pour l'acquéreur et le vendeur dans le contexte d'une acquisition des actifs. Finalement, les raisons qui inciteront l'acheteur à se porter acquéreur des actions de contrôle plutôt que des actifs sont examinées.

La deuxième partie porte sur la nature du droit de l'actionnaire. L'auteur nous rappelle que le droit de l'actionnaire n'est pas un droit de propriété des biens de la compagnie, non plus que de la compagnie elle-même. Il poursuit, dans la troisième partie, avec l'étude de la capacité d'acquérir de l'acheteur et la capacité de vendre de l'actionnaire. L'acheteur ou les actionnaires pourront acheter ou vendre, selon le cas, directement, c'est-à-dire sans formalité spéciale, à condition d'être majeurs et capables.

La quatrième partie porte sur l'ordre des procédures et sur les quatre étapes de la vente des actions. La première étape est l'obtention et l'examen des titres et des états financiers. L'auteur avertit le lecteur qu'il serait souhaitable que, même avant la préparation de l'offre d'achat (ou de la promesse de vente), les documents corporatifs de la compagnie soient disponibles pour examen. La deuxième étape est la préparation et la rédaction d'une offre d'achat. La forme et le contenu de l'offre d'achat sont discutés, ainsi que l'option ou promesse de vente et la promesse synallagmatique. La troisième étape est l'examen des documents corporatifs et les vérifications d'usage. En plus de la *Loi sur les compagnies*, l'auteur présente les autres lois qui sont susceptibles de recevoir application pour la transaction projetée, dont la *Loi sur les valeurs mobilières*, la *Loi de l'impôt sur le revenu et* la *Loi sur les impôts*, la *Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales*, la *Loi sur la qualité de l'environnement* et la *Loi sur Investissement Canada*. Les vérifications particulières sont ensuite abordées, notamment l'examen des documents essentiels (les statuts de

constitution, les règlements, les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration, etc.), le respect des prescriptions des lois dans la vie organique de la compagnie, l'examen des titres de propriété de la compagnie et la vérification de la véracité des déclarations et des garanties fournies par le vendeur. La quatrième et dernière étape est la séance de clôture (*closing*). Les préalables, par exemple la préparation d'un ordre du jour par le praticien, et les procédures de la clôture, dont la production de pièces et documents, la tenue d'une réunion du conseil d'administration et la signature des documents accessoires, sont expliqués.

Nous sommes en présence d'un ouvrage de base intéressant et facile à lire. Par contre, il serait souhaitable de mettre à jour l'ouvrage pour que les praticiens y trouvent un outil de référence à jour. Plusieurs des lois mentionnées ont été modifiées depuis 1998, notamment la *Loi sur les compagnies*, la *Loi sur les valeurs mobilières*, la *Loi de l'impôt sur le revenu et* la *Loi sur les impôts*, la *Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales* et la *Loi sur la qualité de l'environnement.*

Comptabilité en fidéicommis

Stéphane Brunelle, *La comptabilité en fidéicommis*, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, 51 pages, ISBN 2-89127-730-9 (ouvrage à jour au 31 mai 2003).

Dans son ouvrage, l'auteur initie ses lecteurs au concept de la « comptabilité en fidéicommis », qui est une gestion de fonds confiée au notaire dans l'exercice de sa profession. Parce que le notaire peut être tenu responsable pour sa comptabilité en fidéicommis, il est important qu'il connaisse bien les dispositions législatives et réglementaires qui régissent la comptabilité en fidéicommis afin de les respecter et de bien s'acquitter de son devoir professionnel envers ses clients, ses confrères et l'ordre professionnel. Dans la première partie, le *Code des professions*, la *Loi sur le notariat*, le *Code de déontologie des notaires* et le *Règlement sur la comptabilité en fidéicommis des notaires* sont brièvement expliqués. L'étude porte sur les règles régissant la comptabilité en fidéicommis des notaires en tenant compte de la législation actuelle, des principes comptables généralement

reconnus et des mises en garde de la direction de l'inspection professionnelle de la Chambre des notaires du Québec.

La deuxième partie porte sur la comptabilité en fidéicommis, qui est avant tout un outil de gestion essentiellement technique permettant au notaire de rendre compte en tout temps de l'utilisation de toutes sommes, valeurs ou biens pour le compte d'un client. Les différents types de comptes en fidéicommis sont ensuite examinés, dont le compte général en fidéicommis et le compte spécial en fidéicommis.

L'auteur poursuit avec un examen de la tenue de la comptabilité en fidéicommis. Les éléments utilisés pour la tenue de la comptabilité en fidéicommis sont le livre de caisse, le grand-livre général, les reçus officiels, les livrets ou les relevés de comptes des institutions dépositaires, les bordereaux de dépôt ou les documents en tenant lieu, les chèques et les autres ordres de paiement ainsi que les registres et les autres pièces justificatives ou de contrôle conformes aux règles et principes comptables généralement reconnus. Ces éléments sont examinés en détail par l'auteur, qui explique les concepts de recettes et de débours, les éléments de la comptabilité en fidéicommis, la conciliation mensuelle et la vérification.

La quatrième partie traite des fonctions du notaire dans la tenue de sa comptabilité en fidéicommis. Ici, rappelle l'auteur, la règle importante pour le notaire est de ne jamais confondre ses fonds personnels et ceux confiés par ses clients. Par exemple, il décrit comment le notaire peut, lorsqu'il en a obtenu l'autorisation écrite, prélever ses honoraires sur les fonds qui lui ont été confiés en fidéicommis. De même, pour le contrôle des fonds, le notaire doit s'assurer qu'il y a une suffisance des fonds; il doit aussi retenir les fonds en regard du règlement et du contrat d'assurance-responsabilité, effectuer un suivi sur les chèques non encaissés et s'assurer que le solde du compte-client ne soit pas négatif.

La cinquième partie porte sur la comptabilité en fidéicommis et le secret professionnel. Le principe est que le notaire ne peut fournir à une personne autre que son client des renseignements sur des opérations de sa comptabilité en fidéicommis qui le concernent. De plus, il doit prendre un grand soin relativement aux renseignements qu'il fournit à un client afin de ne pas livrer en

même temps des renseignements relatifs à un autre client. Par contre, il existe une exception : dès que le notaire utilise sa comptabilité en fidéicommis illégalement, la comptabilité en fidéicommis perd son statut privilégié et l'obligation au secret professionnel disparaît aussi.

Dans la sixième partie, la situation des fonds non réclamés et le Curateur public est explorée. Les fonds, les valeurs ou les biens que le notaire détient en fidéicommis et dont les propriétaires sont inconnus, introuvables ou qui n'ont donné aucune instruction écrite au notaire quant à l'opération ou l'utilisation de tels fonds sont réglementés par la *Loi sur le Curateur public,* ainsi que le règlement d'application de la *Loi sur le Curateur public.*

Finalement, dans la septième section, l'assurance-dépôt est analysée, c'est-à-dire la procédure que le notaire doit suivre afin de faire bénéficier ses clients de la protection maximale.

Cet ouvrage est une source d'information importante pour tous les notaires, particulièrement au niveau de leurs obligations envers leurs clients en regard de la comptabilité en fidéicommis. Les notaires y trouveront un ouvrage complet avec des exemples de formulaires et de déclarations, par exemple, la « Déclaration, renonciation et autorisation relatives aux comptes généraux en fidéicommis ».

Droit fiscal

Richard CHAGNON, Julie LEBREUX et Michel TURCOT, *L'impact des dispositions particulières de la TPS et de la TVQ sur la pratique notariale*, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 69 pages, ISBN 2-89127-678-7 (ouvrage à jour au 1er juin 2002).

Le but de cet ouvrage est de familiariser le lecteur avec la taxe sur les produits et services (TPS), entrée en vigueur le 1er janvier 1991. Les auteurs ont divisé leur ouvrage en trois grandes parties : survol de la TPS, règles spécifiques à certaines transactions immobilières et principes généraux de la TVQ applicables au secteur des services et de l'immobilier.

La première partie est conçue et structurée de façon à introduire les concepts généraux de la TPS et sa terminologie propre. Une étude exhaustive est faite des dispositions d'assujettisse-

ment à la TPS et aux principales exceptions prévues afin de soustraire certaines transactions à son application. Au préalable, une analyse de la terminologie utilisée dans la loi pour permettre une meilleure analyse du texte législatif est faite et les auteurs soulignent l'importance de se référer aux principales définitions qui se trouvent au paragraphe 123(1) de la *Loi sur la taxe d'accise* dès qu'un doute surgit quant à la portée juridique d'un terme.

La deuxième partie vise à répondre aux questions les plus susceptibles de se poser dans le domaine immobilier, tant au niveau des concepts généraux qu'au niveau des règles spécifiques se rattachant à certaines transactions immobilières. Des exemples comme la vente d'un immeuble d'habitation, les baux commerciaux, la vente d'actions et la vente d'actifs sont analysés en détail.

La dernière partie propose un aperçu général des dispositions de la taxe de vente harmonisée (TVH) et de la taxe de vente du Québec (TVQ). L'assiette d'imposition pour ces taxes est tracée. Ensuite, les règles administratives portant sur l'inscription, la période de déclaration, la perception et les formulaires et choix sont explorées. Finalement, les auteurs présentent une discussion sur la gestion des taxes.

Cet ouvrage est d'une grande utilité pour les notaires qui y trouveront une étude approfondie sur des sujets fiscaux très particuliers, ainsi qu'un outil de référence à jour. Les spécificités de la TPS, TVH et la TVQ sont bien expliquées avec l'analyse d'exemples.

Marie-Pier CAJOLET, ***Les droits sur les mutations immobilières***, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 110 pages, ISBN 2-89127-681-7 (ouvrage à jour au 1er septembre 2001).

Au cours des quinze dernières années, il y a eu des changements législatifs importants dans le domaine des droits sur les mutations immobilières. Avant le *Projet de loi 145 de 1991*, les municipalités québécoises avaient la discrétion de percevoir ou non des droits sur les mutations immobilières en vertu de la *Loi autorisant les municipalités à percevoir un droit sur les mutations immobilières*. En 1991, il devint obligatoire pour toute municipalité québécoise de percevoir un droit sur le transfert de

tout immeuble situé sur son territoire et l'ancienne loi fut alors remplacée par la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*. En vertu de celle-ci, l'acquéreur d'un terrain ou d'une bâtisse doit, en plus de payer le prix convenu à son vendeur, remettre à la municipalité où l'immeuble est situé une somme calculée en fonction des mécanismes prévus par la loi. Selon l'auteure de cet ouvrage, madame Cajolet, il est donc important pour le praticien du droit immobilier et conseiller juridique de bien connaître cette loi ainsi que ses conséquences fiscales. L'ouvrage vise à familiariser le lecteur avec les concepts généraux de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* et à répondre aux questions les plus susceptibles de se présenter au praticien lors d'une transaction impliquant un immeuble. L'ouvrage est divisé en sept grandes parties.

La première partie est intitulée « Interprétation ». Ici, l'auteure traite de la notion de « transfert », des actes assujettis et non assujettis à la loi, ainsi que des biens imposables. Elle poursuit dans la deuxième partie avec l'assujettissement au droit de mutation et la procédure. Une discussion intéressante est exposée sur la base d'imposition du droit de mutation, du paiement du droit de mutation, de la responsabilité des parties à l'acte de transfert, de la date du transfert, du partage du droit de mutation entre plusieurs municipalités, des mentions prescrites par la loi dans la réquisition d'inscription, des sûretés garantissant le droit de mutation, de la prescription, des changements à la réquisition par le fonctionnaire municipal, des recours de la municipalité et de la contestation par le cessionnaire du montant du droit établi par la municipalité.

Dans la troisième partie, l'auteure s'attarde aux principaux cas d'exonérations prévues par la loi, lesquelles sont accordées ou bien en raison de l'identité du cessionnaire, de la nature de l'immeuble transféré, du but de la transaction, de la base d'imposition, ou bien de la relation entre le cédant et le cessionnaire. Des exemples sont donnés, comme le transfert auquel est partie un organisme public ou celui auquel sont parties une personne morale et une personne physique. Par la suite, une courte explication du transfert effectué par un administrateur du bien d'autrui est donnée, notamment le transfert par shérif et le transfert par un syndic de faillite.

La cinquième partie porte sur la question des renseignements confidentiels obtenus dans le cadre de l'application de la loi, ainsi que des infractions à la loi et des peines pouvant être infligées. Dans la partie suivante, les règles d'interprétation sont analysées. Selon l'auteure, la règle de l'interprétation stricte et littérale des lois fiscales doit également prévaloir pour les cas d'exemption fiscale. Finalement, dans la septième partie, la responsabilité du notaire est exposée : le devoir de conseil, le devoir relativement à l'application de la loi et la vérification du paiement des droits de mutation.

L'ouvrage est formateur, en plus d'être présenté de façon très intéressante. C'est à l'aide d'illustrations concrètes, de notions précises et de références aux articles concernés de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* que l'auteure démontre l'importance de bien connaître les principales dispositions de la Loi pour le notaire praticien.

Benoît **DUPUIS**, ***Particularités fiscales lors de l'aliénation de biens par un non-résident***, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 19 pages, ISBN 2-89127-680-9 (ouvrage à jour au 1er juillet 1997).

Cet ouvrage porte sur un sujet très spécifique du droit fiscal. L'auteur fait l'analyse de certaines particularités fiscales imposées par la *Loi de l'impôt sur le revenu* et la *Loi sur les impôts* lors de l'aliénation de certains types de biens par un non-résident. Le notaire appelé à rédiger une convention portant sur l'aliénation d'un bien assujetti aux règles fiscales doit d'abord établir si le vendeur est réellement une personne non résidente et, si tel est le cas, déterminer si le bien qui fait l'objet de la cession est un bien visé par ce régime particulier. Le texte est divisé en trois sections.

La première section porte sur les concepts de résidence, que la loi retient comme critère principal d'assujettissement. C'est ainsi qu'une personne qui réside au Canada est assujettie à l'impôt canadien sur ses revenus de toutes provenances. En ce qui a trait aux personnes non résidentes du Canada, elles sont assujetties aux impôts canadiens lorsque, au cours d'une année d'imposition, elles ont été employées au Canada, y ont exploité une entreprise ou encore lorsqu'elles ont aliéné un bien canadien imposable. L'auteur nous rappelle qu'on doit s'en remettre aux principes éta-

blis par la jurisprudence pour déterminer la résidence aux fins fiscales et qu'on doit considérer les faits et les circonstances propres à chaque situation.

La deuxième section décrit les biens assujettis aux règles de l'article 116 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Ici, l'auteur établit les types de biens qui sont assujettis à ce processus lorsqu'ils font l'objet d'une aliénation par un non-résident. Ensuite, les particularités des biens exclus de l'application de l'article 116 de la Loi sont analysées.

La troisième section traite des procédures régissant l'obtention d'un certificat. Lorsque le non-résident n'a pas obtenu un certificat, soit préalablement à l'aliénation soit à l'intérieur du délai prescrit après l'aliénation, l'article 116 de la Loi prévoit alors la responsabilité qui incombe à l'acquéreur.

Cet ouvrage est un outil indispensable pour tout notaire ainsi que tout juriste cherchant à mieux comprendre le fonctionnement pratique des deux lois fiscales discutées. Néanmoins, il serait souhaitable de mettre à jour l'ouvrage puisque la *Loi de l'impôt sur le revenu et la Loi sur les impôts* ont été modifiées depuis 1997.

Luce **SAMOISETTE**, ***La fiscalité***, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 74 pages, ISBN 2-89127-679-5 (ouvrage à jour au 1er septembre 2000).

L'ouvrage *La fiscalité* de Luce Samoisette a comme principal objectif d'étudier la fiscalité des principaux domaines d'intervention des notaires. L'auteur admet que son ouvrage ne constitue pas une étude approfondie de toutes les règles fiscales touchant à ces domaines, mais le notaire y trouvera une explication des règles de base importantes. De plus, le but de l'auteur est d'amener le notaire à devenir plus attentif aux aspects fiscaux dans une transaction particulière pour qu'il soit en mesure de conseiller les parties d'une transaction, voire de les référer à un expert lorsque la transaction envisagée devient trop complexe. L'auteure divise son ouvrage en six sections.

Dans l'introduction, Luce Samoisette nous présente brièvement l'impact fiscal qu'une transaction pourrait avoir dans la grande majorité des actes préparés par les notaires. Il est important, selon elle, que le notaire soit en mesure d'expliquer aux parties les conséquences fiscales d'une transaction et de reconnaître

le besoin de consulter un expert dans le cas d'une transaction complexe.

La deuxième partie porte sur le revenu d'emploi. L'auteure y énumère les principes de bases concernant les inclusions et les déductions et elle renvoie le lecteur à d'autres volumes portant sur la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour compléter l'étude de ces notions. Elle explique ensuite le concept du revenu ou perte provenant d'une entreprise ou d'un bien et autres revenus et déductions. Les éléments les plus étroitement reliés à la pratique notariale sont analysés. Dans la quatrième partie, les concepts de gain et de perte en capital sont étudiés. L'auteure y décrit de façon détaillée les règles fiscales établies aux articles 38 et suivants de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, puisque la majorité des transactions dans lesquelles les notaires sont appelés à intervenir engendrent un gain ou une perte en capital, par exemple, la vente d'immobilisations (biens amortissables et non amortissables) à un tiers.

Dans la cinquième partie, l'auteure explique les transactions entre personnes liées, en notant que celles-ci font l'objet d'une attention particulière de la part du législateur. Les présomptions établies par l'alinéa 69(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* sont examinées, suivies d'une analyse des deux étapes des transactions entre personnes liées, soit la détermination des conséquences fiscales entraînées au moment du transfert d'un bien entre personnes liées et des conséquences fiscales futures de ces mêmes transactions.

La dernière partie porte sur l'impôt au décès. L'auteure consacre plusieurs pages à ce sujet pour permettre au notaire de mieux orienter ses prises de décisions dans le traitement de la majorité des cas de décès. Elle explique que le décès d'un contribuable peut entraîner des incidences fiscales relativement importantes. Elle aborde les thèmes suivants : la responsabilité « fiscale » de l'administrateur d'une succession, les revenus du défunt l'année du décès, les allégements possibles, les déclarations à produire l'année du décès et finalement, elle propose une brève étude des règles fiscales relatives aux successions et aux fiducies.

L'ouvrage est un excellent outil pour les notaires dans leur traitement des transactions ayant des conséquences fiscales. L'auteure fournit des exemples pratiques pour améliorer la com-

préhension des notions fiscales complexes. De plus, la bibliographie à la fin de l'ouvrage fournit la liste de la législation, de la jurisprudence et de la doctrine citées à travers le texte. Dans l'ensemble, *La fiscalité* est un texte utile et indispensable pour les notaires.

Droit de la propriété

Jean-Marc AUDET, *La désignation*, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 29 pages, ISBN 2-89127-698-1 (ouvrage à jour au 1er août 1994).

Monsieur Audet présente le sujet de son ouvrage à la lumière des nouvelles règles applicables depuis l'entrée en vigueur du nouveau *Code civil du Québec*. Il divise son ouvrage en six parties.

La première partie introduit le lecteur à l'approche de l'ancien Code en suivant l'évolution du droit cadastral. La deuxième partie traite du processus d'application et de mise en œuvre du droit de la publicité foncière en deux phases : dans la première, les règles sont d'application immédiate mais provisoire, et dans la deuxième phase, elles seront applicables de façon permanente et définitive. Ensuite, les principes du *Code civil du Québec* sont examinés dans le contexte de l'immeuble immatriculé, du lot rénové, de la partie de lot, du numéro d'ordre et de l'adresse. La quatrième partie porte sur la fiche immobilière. Selon le Code, il y a deux catégories de fiches immobilières : celle désignée par un immeuble immatriculé et celle désignée par un numéro d'ordre. Les règles particulières concernant les droits réels d'exploitation de ressources de l'État et les réseaux de services publics sont ensuite examinées. Dans la cinquième partie, l'auteur discute des obligations du notaire et il note que l'obligation d'utiliser la bonne désignation prescrite sera plus intense en matière de désignation dans une hypothèque immobilière. Finalement, les moyens spéciaux pour remédier à une désignation insuffisante sont abordés, notamment, l'avis cadastral et le sommaire attesté par un notaire.

Grégoire **GIRARD, *Le certificat de localisation***, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur,

2004, 37 pages, ISBN 2-89127-697-3 (ouvrage à jour au 1er décembre 1993).

Dans cet ouvrage, monsieur Girard discute du certificat de location, qui est né du besoin de connaître l'état de santé d'un immeuble avant d'y investir ses économies ou encore des capitaux, s'il s'agit d'un créancier. La préparation du certificat de localisation a été influencée par l'adoption récente du nouveau Code civil, qui apporte des modifications notamment aux chapitres des servitudes, de la prescription, du cadastre et de la publicité des droits. L'auteur expose son étude sur le sujet en divisant son ouvrage en sept parties.

La première partie porte sur la nature du certificat de localisation, et sa définition, qui se trouve dans le *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, est analysée de plus près. Ensuite, l'importance du certificat de localisation est discutée à partir de différentes perspectives, c'est-à-dire selon que l'on soit l'examinateur de titres, l'investisseur, le propriétaire, le tribunal ou la municipalité, et dans le contexte du rapport d'actualisation des droits. La troisième partie examine le contenu obligatoire du certificat de localisation, soit les opérations d'arpentage et de localisation, le rapport et le plan. Dans la quatrième partie, le sujet des immeubles en copropriété est abordé, suivi d'une discussion sur le contenu facultatif du certificat de localisation, notamment les mesures et superficie de l'emplacement eu égard aux règlements municipaux et les restrictions à l'occupation du sol. La sixième partie porte sur la responsabilité de l'arpenteur-géomètre et finalement, la dernière partie traite de divers sujets, par exemple, les « mises à jour » du certificat de localisation et le piquetage de l'immeuble.

Denys-Claude **LAMONTAGNE** et Pierre **DUCHAINE**, ***La rénovation cadastrale***, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 68 pages, ISBN 2-89127-696-5 (ouvrage à jour au 1er décembre 2004).

Les auteurs de cet ouvrage se lancent dans une discussion du nouveau programme établi par la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*. L'article 9 de la Loi, en particulier, fait ressortir l'objectif majeur de ce programme qui est d'en arriver à remettre notre cadastre à jour en éliminant les désignations de parties

de lot et en corrigeant certaines anomalies cadastrales. De plus, le programme de réforme cadastrale cherche à résoudre les problèmes de non-concordance entre l'occupation et les titres de propriété. Les auteurs soulignent que tout au long de leur analyse, ils s'attarderont de façon particulière à l'examen des impacts de la Loi sur la pratique notariale. Ils divisent leur texte en quatre grandes parties.

Premièrement, les auteurs présentent un aperçu historique et le contexte du nouveau programme de réforme cadastrale. Ensuite, l'élaboration et l'implantation d'un plan cadastral de rénovation sont abordées. Un exemple comme la discrétion du ministre des Ressources naturelles, de la Faune et des Parcs est examinée, particulièrement dans le cas où l'ensemble du territoire cadastré du Québec doit être rénové. La nécessité de la mise à jour du cadastre fait aussi l'objet d'une étude. Troisièmement, les lots rénovés et l'application des dispositions du nouveau Code en remplacement des articles 2173.2 à 2173.7 C.c.B.C. sont analysés. Finalement, les incidences de la Loi sur certains aspects de la pratique notariale sont vues de plus près, par exemple, celles portant sur le devoir de conseil du notaire et sur le certificat de localisation.

Les trois ouvrages discutés ci-dessus sont des instruments de travail utiles pour le notaire. Chaque ouvrage apporte une approche différente au droit de la propriété et au droit foncier, tout en intégrant les modifications importantes apportées par l'entrée en vigueur du nouveau Code en 1994. Le notaire, en lisant ces ouvrages, sera en mesure de s'adapter et d'adopter de nouveaux réflexes.

Procédures non contentieuses et résolution des conflits

Michel BEAUCHAMP, Gérard GUAY et Brigitte ROY, *Les procédures non contentieuses devant notaire*, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 117 pages, ISBN 2-89127-689-2 (ouvrage à jour au 1er avril 2003).

Depuis 1999, avec la modification du *Code de procédure civile*, il est possible de présenter certaines procédures non contentieuses devant un notaire plutôt que de s'adresser au tribunal.

Avec cet ouvrage, les étudiants, les membres de la magistrature et les notaires ont un outil de référence utile qui comprend les nouvelles règles pertinentes, la jurisprudence applicable et l'expérience pratique des auteurs. Il faut toutefois noter que ce texte n'est pas récent et ne reflète pas les changements législatifs et jurisprudentiels apportés depuis 2003.

Pour permettre d'aborder la matière de façon logique, l'ouvrage comporte huit titres, eux-mêmes divisés en sous-sections. Le premier titre présente les dispositions générales qui comprennent un historique législatif et une étude de la juridiction et du rôle du notaire. Ces éléments généraux donnent au notaire une idée de ses droits et de ses obligations lorsqu'une telle procédure lui est soumise. Dans le deuxième titre, les règles générales sont expliquées. Les étapes qu'une personne et que le notaire doivent suivre sont clairement énumérées. L'ordre de présentation reflète la réalité et chacun des paliers est annoncé par un titre descriptif. Par exemple, pour entamer les procédures, une demande doit être faite au notaire et les auteurs ont choisi « Demande au notaire » pour désigner la première section. Les titres suivants analysent les procédures non contentieuses pour lesquelles le notaire peut agir sans être obligé de recourir au tribunal. Les titres trois et quatre concernent les tutelles au majeur et au mineur. Le premier étudie les demandes en matière de conseil de tutelle, tandis que le second traite des demandes en matière de tutelle au mineur. Les demandes en matière de régimes de protection en général sont exposées dans le cinquième titre. Il est à noter que ce sont les étapes, notamment leur ouverture et leur révision, qui sont présentées et non les divers régimes de protection. Le lecteur doit avoir une certaine connaissance de base pour bien suivre les propos qui sont expliqués par les auteurs. Le sixième titre décrit les demandes en matière de mandat donné en prévision de l'inaptitude, et le septième concerne les demandes en matière de vérification de testament. Enfin, le dernier titre énonce les règles applicables à la demande de lettres de vérification. L'ouvrage est complété par quelques paragraphes qui abordent le rôle du notaire dans le contexte des nouvelles dispositions législatives.

Les changements législatifs apportés en 1999 ont un grand impact sur le rôle du notaire. Ses responsabilités sont étendues et il peut agir dans plusieurs procédures sans passer par la voie judi-

ciaire. L'ouvrage est toutefois désuet à l'égard des modifications législatives adoptées depuis sa parution en 2003.

Jean **MORIN** et Martine **LACHANCE**, ***Les modes alternatifs de résolution des litiges***, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2006, 82 pages, ISBN 2-89127-793-7 (ouvrage à jour au 30 septembre 2006).

Pour régler une situation conflictuelle, les citoyens ont généralement recours à une action en justice. Pour certaines raisons toutefois, dont le coût et la lenteur des procédures, cette voie n'est pas toujours la plus appropriée. En effet, au-delà de la traditionnelle procédure judiciaire, il existe des modes alternatifs de résolution de litiges qui permettent de régler des problèmes sans avoir à subir le formalisme et les aléas associés à un recours devant le tribunal. L'ouvrage, qui en présente les règles générales, est d'une grande utilité autant pour les avocats, que pour les notaires, les étudiants en droit et tous ceux qui œuvrent dans le domaine de la résolution des litiges, notamment les arbitres et les médiateurs.

Avant de procéder à l'exposé de la matière, les auteurs débutent avec une courte introduction dans laquelle ils énoncent certains principes fondamentaux essentiels à la compréhension du sujet. Ainsi, ils définissent la notion de conflit, concept sur lequel reposent les modes alternatifs de litige. Dans la partie suivante, les différents modes, telles la conciliation et la négociation, sont présentés avec leur nature et leurs caractéristiques; elle facilite ainsi la compréhension de l'utilité des modes de résolution. Quant à la quatrième partie, elle fournit au lecteur les critères qui devraient le guider dans le choix du mode le mieux adapté à sa situation. La cinquième partie propose une étude approfondie de l'arbitrage; les deux dernières parties en feront tout autant pour la négociation. Compte tenu que l'arbitrage et la négociation constituent les deux modes alternatifs les plus utilisés par les citoyens, on comprend que les auteurs se soient surtout concentrés sur ceux-ci. En conclusion, l'ouvrage insiste sur l'importance des modes alternatifs de résolution des litiges et sur le devoir du notaire d'informer ses clients de la possibilité d'y recourir.

Brigitte ROY, ***Les procédures judiciaires non contentieuses***, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 68 pages, ISBN 2-89127-685-X (ouvrage à jour au 1er octobre 1997).

Le notaire doit souvent entamer des procédures non contentieuses devant un tribunal; certaines règles particulières doivent alors être respectées. Cet ouvrage présente les notions générales communes à l'ensemble de ces procédures, avant de s'attarder aux aspects plus spécifiques de chacune d'entre elles. Il s'adresse principalement aux notaires de pratique privée.

Le premier chapitre de l'ouvrage s'attarde aux généralités, tandis que les onze autres se concentrent sur une procédure non contentieuse spécifique. Dans le premier chapitre, plusieurs sujets sont abordés, notamment la compétence des notaires et les règles en matière de preuve. Si le lecteur a une question sur une notion de base, c'est dans cette partie qu'il trouvera la réponse. Le deuxième chapitre présente la modification du registre de l'état civil. Selon les circonstances entourant le changement, il peut être fait de différentes façons selon une procédure propre à chacune. Par exemple, l'intervention du tribunal est nécessaire lorsque la faute n'est pas simplement matérielle ou lorsqu'un changement de nom est demandé. Dans le chapitre suivant, le jugement déclaratif de décès est analysé : l'auteure y étudie le décès réputé certain, la disparition septennale, la procédure et le retour. Les chapitres quatre à six traitent de la situation des jeunes à travers l'adoption, l'émancipation et la tutelle au mineur. Les trois chapitres suivants sont consacrés au majeur et à l'étude des règles applicables à la tutelle de l'absent, aux régimes de protection et au mandat donné en prévision de l'inaptitude. Les derniers chapitres présentent respectivement la vente du bien d'autrui, la vérification des testaments et la reconnaissance et l'acquisition du droit de propriété par prescription. L'étude de chacune des procédures judiciaires non contentieuses inclut non seulement une explication des situations où elles sont applicables, mais également une présentation de leur procédure.

Toutes les procédures judiciaires non contentieuses présentées dans cet ouvrage sont d'une grande utilité pour tous les notaires qui devront y recourir régulièrement tout au cours de leur carrière. Malheureusement, l'utilité de l'ouvrage est moins évi-

dente en raison du fait qu'il date de plusieurs années et ne prend donc pas en compte les nombreux changements législatifs apportés depuis 1997.

Droit de la faillite

Sylvie BERTHOLD, *La faillite et le droit immobilier québécois*, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, 36 pages, ISBN 2-89127-738-4 (ouvrage à jour au 1er mars 1999), et

Martine **LACHANCE, *L'efficacité des sûretés du Code civil du Québec en regard de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité***, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, 36 pages, ISBN 2-89127-738-4 (ouvrage à jour au 1er juin 2000).

Cet ouvrage comprend deux livres distincts qui sont regroupés sous le titre *Loi de la faillite*. Il est un ouvrage de référence utile pour les notaires qui doivent recourir aux règles quotidiennement. Il est à noter que la première partie traite de la situation du syndic de faillite, tandis que la deuxième concerne plutôt les créanciers garantis du failli.

Dans le premier livre, l'auteure a divisé son ouvrage en six grandes parties, en sus de l'introduction et de la conclusion. La première expose la compétence et la saisine des syndics dans trois cas précis : la faillite, les propositions concordataires et les propositions des consommateurs. Ces trois situations sont reprises dans la deuxième partie pour présenter le rôle des inspecteurs. Dans la troisième partie, l'auteure expose les règles applicables au syndic de faillite lorsqu'il aliène les biens du failli, tandis que la quatrième traite des droits du syndic dans les baux immobiliers. Les cinquième et sixième parties comparent certaines dispositions de la *Loi sur la faillite* avec le *Code civil du Québec*. Cet ouvrage contient les renseignements les plus importants en droit de la faillite mais puisque c'est un ouvrage de référence, le lecteur doit avoir une compréhension de base pour bien suivre.

Dans le deuxième livre, l'auteure se concentre sur la situation des créanciers lors d'une faillite. Elle commence par énumé-

rer les types généraux de créanciers avant de s'attarder à la situation de ceux qui se trouvent dans la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*. Ensuite, elle analyse les droits du créancier garanti envers le syndic et les procédures de faillite et examine leurs contraintes et leurs obligations; par exemple, il y a suspension des procédures à son égard lorsque le débiteur est en faillite. Enfin, une conclusion vient résumer les distinctions entre les législations provinciale et fédérale applicables en matière de faillite. Après ces quelques remarques finales, il y a l'ajout d'une table de législation, d'une table de jurisprudence citée et de doctrine citée. À partir de ces informations, le lecteur pourra faire certaines recherches pour approfondir ses connaissances.

Plusieurs renseignements pertinents pour comprendre la matière sont présentés dans ces deux ouvrages mais il faut les lire avec attention puisqu'ils datent de plusieurs années. Plusieurs changements législatifs et jurisprudentiels sont survenus depuis leur parution, de sorte que certaines parties ne sont pas à jour.

Droit des sûretés

Marc Boudreault, *Les sûretés*, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 255 pages, ISBN 2-89127-690-6 (ouvrage à jour au 1er décembre 1997).

En droit québécois, les sûretés ont une place très importante. Pour permettre de bien les comprendre, cet ouvrage commence en présentant les notions de base avant de procéder à l'explication de chacun des divers types. Il est rédigé principalement pour les notaires, mais les personnes ayant une certaine connaissance dans la matière pourront également s'en servir.

Pour assurer une suite dans les concepts, l'auteur a divisé son ouvrage en treize chapitres. Il ne comporte ni introduction ni conclusion. Dans le premier chapitre, les notions générales sont présentées. Ce sont celles qu'il faut absolument comprendre avant d'entreprendre la lecture du reste de l'ouvrage, notamment leur but et leur classification. Le deuxième chapitre se concentre sur la situation des priorités. Il définit d'abord le concept des priorités avant de survoler celles qui sont reconnues sous le *Code civil du Québec*, leur mode de réalisation et les dispositions transitoires applicables. Dans le chapitre suivant, la reconnaissance

de dette est expliquée sous l'angle des notions générales et de la rédaction de la convention. Du chapitre quatre au chapitre six, inclusivement, les hypothèques conventionnelles sont étudiées. Pour assurer une vue d'ensemble de leur utilité, un chapitre traite de leurs conditions d'existence, tandis que les deux autres concernent respectivement les conditions de leur opposabilité et de leur rédaction. Au chapitre quatre, les hypothèques légales sont abordées. Deux des sections des chapitres précédents sont reprises, soit leurs conditions d'existence et d'opposabilité. Le huitième chapitre poursuit avec l'étude des hypothèques en traitant de leurs effets généraux, tandis que le neuvième chapitre énonce les effets après défaut, notamment l'exercice des recours hypothécaires. La situation de l'hypothèque constitue la matière analysée dans les dixième et onzième chapitres; ils abordent la cession de rang et la transmission de l'hypothèque, d'une part, et son extinction, d'autre part. Le douzième chapitre présente les particularités de la sûreté donnée aux banques selon la *Loi sur les banques*. Le dernier chapitre étudie la question du cautionnement en regardant, par exemple, ses conditions de forme et ses effets. À sa suite, il y a deux annexes qui concernent les anciennes sûretés. La première examine leur situation en vertu du droit transitoire, tandis que la deuxième s'attarde à leurs conditions d'existence et d'opposabilité. Cet ouvrage est divisé d'une telle façon qu'il est aisé de repérer les informations voulues.

L'ouvrage contient énormément de matière, ce qui en fait un ouvrage de référence utile. Il n'est malheureusement pas à jour. Toutefois, une nouvelle édition entièrement révisée devrait paraître d'ici la fin de l'année 2007.

Droit des biens

Serge ALLARD, *La copropriété divise*, 2e édition, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2006, 84 pages, ISBN 2-89127-774-0 (ouvrage à jour au 1er mai 2006).

La copropriété divise n'est pas un phénomène nouveau mais c'est surtout depuis les dernières années qu'il intéresse davantage les auteurs et les tribunaux. L'objectif de cet ouvrage est de permettre aux notaires de se servir de ce mécanisme et aux juges de

bien interpréter les dispositions législatives applicables. Il présente les éléments nécessaires à la compréhension globale de ce mécanisme.

L'auteur divise son ouvrage en neuf parties distinctes pour s'assurer de bien expliquer tous les aspects reliés à la copropriété divise dans le *Code civil du Québec*. L'introduction qui présente l'évolution historique de la notion au Québec constitue la première partie. Les deuxième et troisième parties expliquent respectivement les opérations cadastrales et la division de l'immeuble. Pour que la copropriété divise existe, l'immeuble doit être divisé en parties communes et en parties privatives. Ceci nécessite une modification du cadastre pour refléter la réalité de la situation des copropriétaires. De plus, dans cette section, l'auteur présente les caractéristiques de chacune des parties et la détermination de leur valeur. Dans la quatrième et la cinquième partie, il traite de la déclaration de copropriété et des droits et obligations des copropriétaires sur les fractions. Le contrat liant les différentes personnes comprend plusieurs particularités, notamment en ce qui a trait à sa formation, qui y sont discutées en profondeur. Selon les clauses, les copropriétaires auront des bénéfices plus ou moins étendus. La sixième partie étudie l'administration de la copropriété par le syndic, le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Chacun d'eux a des pouvoirs spécifiques déterminés par les dispositions applicables à la copropriété divise et aux personnes morales. Dans la septième partie, l'aliénation des fractions est exposée : pour la vente ou l'hypothèque d'une fraction, des règles spéciales sont utilisées, puisque ces situations présentent certaines particularités. La huitième partie explique les mesures transitoires affectant la copropriété divise en analysant certains articles de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*. L'ouvrage est complété par un commentaire de l'auteur, qui réitère l'importance de la copropriété divise et met au défi les notaires d'innover afin de permettre son application pratique.

François **FRENETTE**, ***De l'usufruit et de l'usage***, 2e édition, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, 21 pages, ISBN 2-89127-729-5 (ouvrage à jour au 1er juin 2005).

Puisque l'usufruit et l'usage sont deux concepts qui se ressemblent, l'auteur a choisi d'en traiter dans un seul ouvrage. D'ailleurs, plusieurs des règles applicables au premier le sont également au deuxième.

La première partie de l'ouvrage traite, en profondeur, de l'usufruit et constitue la plus volumineuse des deux. Tous ses aspects sont analysés selon un ordre logique. L'étude débute avec une introduction à la matière, suivie d'une définition et des traits saillants. Dès la première page, l'auteur présente les notions de base nécessaires. Ensuite, il survole les différentes étapes de l'usufruit. Il commence avec son établissement, lequel a lieu à partir de la loi ou de la volonté des parties et ne comporte aucune formalité, sauf une obligation de publicité dans certaines circonstances précises. Ensuite, les régimes des biens tenus en usufruit sont analysés. Ceci comprend la situation du nu-propriétaire et de l'usufruitier et des obligations que chacun d'eux doit respecter. Enfin, les causes et les conséquences de la fin de cette modalité de la propriété sont étudiées. L'auteur conclut son analyse en discutant de la modernisation de l'usufruit et de la nécessité de l'adapter aux circonstances afin de l'appliquer.

La deuxième partie concerne l'usage. Peu d'explications additionnelles sont nécessaires sur ce droit, puisque la plupart des règles ont déjà été étudiées dans la partie précédente. L'auteur fournit néanmoins quelques précisions, notamment au niveau de l'importance de ce démembrement de la propriété.

L'ouvrage, d'une vingtaine de pages, constitue quand même un outil de référence utile, puisque seules les informations les plus pertinentes sont reprises. Les praticiens, les étudiants en droit et les personnes qui se servent de ces démembrements de la propriété peuvent le consulter avec profit, ne serait-ce que pour réviser les règles les plus importantes de l'usufruit et l'usage.

François **FRENETTE**, ***La propriété superficiaire***, 2e édition, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, 27 pages, ISBN 2-89127-728-7 (ouvrage à jour au 1er juin 2005).

Ce court ouvrage présente les informations de base requises pour bien comprendre cette modalité de la propriété. Sa trentaine de pages en fait un outil de référence utile pour les avocats, notai-

res, étudiants en droit et les profanes en droit, puisque toutes les caractéristiques de la propriété superficiaire sont présentées dans des chapitres différents.

L'auteur divise son ouvrage en sept chapitres qui abordent un aspect particulier de la propriété superficiaire. Il commence son analyse en retraçant l'évolution historique de la matière. Avant d'en arriver à la conception moderne de la question, il présente la version romaine et ses modifications subséquentes. Ceci permet de comprendre les raisons pour lesquelles la notion québécoise comporte certaines caractéristiques particulières. Le deuxième chapitre aborde l'objet de la propriété superficiaire : le principe énoncé dans le *Code civil du Québec* est repris et expliqué avec des exemples concrets à l'appui. Ensuite, l'auteur étudie le droit de propriété du sol et des ouvrages, constructions et plantations qui s'y trouvent. Le troisième chapitre présente l'établissement de cette modalité de la propriété. Chacune des voies d'établissement, notamment la division de l'objet du droit de propriété portant sur un immeuble et la cession du droit d'accession, est énoncée dans une sous-section distincte. Le quatrième chapitre traite des deux variétés de propriété superficiaire, soit la jouissance personnelle et la jouissance réelle du tréfonds par le superficiaire. Le cinquième chapitre explique la publication nécessaire pour rendre opposable cette modalité de propriété aux tiers. Plusieurs décisions sont citées afin de comprendre son application en droit actuel. Le sixième chapitre aborde la question de la fin de la propriété superficiaire. Selon son mode de constitution, le droit s'éteindra à un moment précis et aura des conséquences différentes pour le superficiaire et le tréfoncier. L'auteur termine l'ouvrage avec un court résumé des notions abordées dans les chapitres antérieurs.

En moins d'une trentaine de pages, l'ouvrage permet de cerner l'essentiel du droit de la propriété superficiaire. Il est à noter que pour bien comprendre la matière, une certaine expérience pratique est requise; pour cette raison, les étudiants et les profanes en droit pourront parfois avoir de la difficulté à saisir toutes les nuances.

François **FRENETTE**, ***L'emphytéose***, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, 39 pages, ISBN 2-89127-727-9 (ouvrage à jour au 1er juin 2005).

Malgré son ancienneté, l'emphytéose est toujours utilisée aujourd'hui pour les immeubles industriels et commerciaux. Il comprend plusieurs caractéristiques qui sont énoncés dans six chapitres qui traitent chacun d'un élément distinct. En lisant l'ouvrage, les notaires, les avocats, les étudiants en droit, les emphytéotes et les nus-propriétaires auront une idée de ce qu'est ce démembrement de la propriété en droit actuel.

L'ouvrage est divisé selon un ordre logique permettant de comprendre la notion à chaque étape. Dans le premier chapitre, une courte introduction situe la matière dans le temps. L'auteur présente la conception romaine et énonce son évolution au cours des siècles. Ensuite, il discute de son importance dans les pays civilistes. Le deuxième chapitre traite de sa nature en comparant l'emphytéose au bail et à la vente. De plus, il rappelle que ce démembrement de la propriété est le plus important puisqu'il comprend tous les droits de propriété sauf celui de disposer du bien. Le troisième chapitre concerne l'objet du droit et son mode de constitution. Dans cette section, l'analyse se consacre aux immeubles qui peuvent être grevés d'emphytéose et son élaboration par contrat ou par testament. Le quatrième chapitre étudie les situations respectives des parties pendant la durée du démembrement. La présentation commence avec le propriétaire-constituant pour conclure avec la situation de l'emphytéote. Dans les deux cas, le profil et la protection de leurs intérêts respectifs sont présentés. Le cinquième chapitre reprend le même cadre d'analyse que le quatrième, mais il se concentre sur leur situation en fin d'emphytéose. Pour transmettre l'information, l'auteur énonce les causes qui mènent à sa fin, notamment l'arrivée du terme et l'abandon, et les conséquences qui en découlent pour l'emphytéote et le nu-propriétaire. Pour conclure son exposé, il donne quelques conseils aux praticiens pour que leurs clients puissent jouir pleinement de ce régime. Il est à noter que dans tous les chapitres, l'auteur fait souvent référence aux règles applicables sous l'ancien Code pour les comparer aux dispositions récentes. Ceci permet de distinguer les situations qui prévalaient sous l'ancien régime et les règles présentes.

L'ouvrage cerne les tendances récentes s'appliquant à ce démembrement de la propriété. Étant donné qu'il est organisé logiquement et qu'il compare l'ancien et le nouveau régime, il est

indispensable pour tous ceux qui doivent connaître les règles régissant l'emphytéose.

Lucie **LAFLAMME**, ***La copropriété par indivision***, 2e édition, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2007, 59 pages, ISBN 978-289127-976-9 (ouvrage à jour au 6 décembre 2004).

La copropriété par indivision est un concept important qui est régi par plusieurs dispositions législatives. En lisant cet ouvrage, les praticiens, les membres de la magistrature et les étudiants en droit pourront acquérir une idée générale de son utilité et de son application en droit québécois actuel.

Les neuf chapitres de l'ouvrage respectent un ordre logique de présentation qui débute avec les informations générales, avant de procéder aux renseignements plus particuliers. Dans le premier chapitre, l'auteure introduit la matière; elle décrit sommairement les changements apportés par les Codes français et québécois. Dans le deuxième chapitre, elle énumère les sources et les utilités de ce mécanisme de division de la propriété, tandis que dans le troisième, sa nature et les distinctions entre la copropriété divise et d'autres modes d'organisation de la propriété, notamment la société, sont étudiées. Le quatrième chapitre analyse les deux modes d'organisation, soit l'organisation légale et l'organisation conventionnelle : les parties peuvent décider quel régime suivre mais, dans les deux cas, certaines dispositions sont impératives et doivent être respectées. Dans le cinquième chapitre, les droits et obligations des indivisaires sont présentés. Il est à noter que les copropriétaires peuvent organiser leur immeuble comme ils le désirent, en respectant toutefois certaines balises. Au sixième chapitre, l'administration du bien indivis est abordée en examinant deux aspects précis : la responsabilité de l'administration et les décisions relatives au bien. Une fois de plus, les parties impliquées peuvent personnaliser certains éléments puisque les articles du Code ne sont pas impératifs. Le septième chapitre discute des moyens pour mettre fin à l'indivision, tandis que le huitième explique le problème du financement et la possibilité de protéger les créanciers hypothécaires. En conclusion, l'auteure résume succinctement les propos avancés dans son ouvrage.

L'ouvrage présente les tendances législatives actuelles en copropriété par indivision. Il se concentre surtout sur la situation préconisée par le Code même si les copropriétaires peuvent la modifier.

François **RAINVILLE**, ***L'administration du bien d'autrui et les patrimoines d'affectation***, La Collection Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, 52 pages, ISBN 2-89127-673-6 (ouvrage à jour au 1er juillet 2001).

Dans cet ouvrage, l'auteur présente les principales caractéristiques de l'administration du bien d'autrui et du patrimoine d'affectation. L'examen succinct de ces deux sujets permet aux étudiants en droit, aux professionnels du droit et aux personnes intéressées, tel que l'administrateur du bien d'autrui, de facilement repérer les parties qui les concernent.

Pour permettre une étude aisée de l'administration du bien d'autrui et du patrimoine d'affectation, l'auteur a divisé son étude en cinq grandes parties. La première concerne l'administration du bien d'autrui. Dans cette partie, les principes généraux, les formes d'administration, les devoirs de l'administrateur, les règles administratives et les applications particulières sont présentées. Ensuite, chacune de ces sections est divisée de nouveau. Par exemple, pour expliquer les formes d'administration, il étudie la simple et la pleine administration. La deuxième partie étudie les patrimoines d'affectation, soit principalement la fondation et la fiducie. Chacun de ces sujets est analysé sous plusieurs aspects, notamment leur nature et leurs bénéficiaires, mais l'auteur s'attarde principalement à la fiducie. La troisième présente la fiducie et l'application de certaines lois. Plusieurs législations pertinentes à la fiducie, dont la *Loi sur la faillite* et la Convention de La Haye applicable au trust, sont relatées et leur application est expliquée. Par exemple, l'auteur analyse la relation entre la fiducie et les mutations immobilières; il reproduit alors l'article 20 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* et explique les situations où il y a exonération des droits. La quatrième section traite des mesures transitoires élaborées par la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*; en effet, après la réforme du Code en 1992, la plupart des dispositions législatives applicables aux contrats sont restées en vigueur mais une règle

particulière s'appliquait aux fiducies. Ainsi, celles établies par donation avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sont maintenant régies par cette dernière. La dernière partie conclut l'étude en discutant des effets de la reconnaissance du patrimoine d'affectation en droit québécois.

Malgré son utilité pratique et son organisation logique, cet ouvrage ne tient pas compte des changements législatifs, des jugements rendus et des livres publiés depuis. Il est à espérer qu'une nouvelle édition paraîtra pour que tous puissent en bénéficier.