



CAS "A"

Rédaction

Activité de formation portant sur la Rédaction des documents juridiques

Introduction

Il existe beaucoup de désaccords et de débats au sujet de l'union de fait au Québec, mais évidemment peu de débats sur la réle propre du enrichissement injustifié - *on n'utilise pas une notion...* et la possibilité que cette notion du droit puisse être mal utilisée aujourd'hui dans notre système légal. C'est important que nous posions cette question et évaluons nos options pour l'intégration des unions de fait dans un contexte juridique plus régularisée. Pour plusieurs raisons, je pense qu'un compromis est nécessaire - donner aux conjoints l'option de se soumettre à ces dispositions du Code civil du Québec, et rendre applicable à tous les conjoints (mariage, union civile, union de fait) les dispositions du Code civil qui traitent des enfants (un sujet qui pourrait être développé dans une autre opinion juridique)

Mon opinion est à l'effet que ce ne soit pas une bonne idée pour nous de presumer que tous les conjoints vivant en union de fait sont comme des bombes à retardement, attendant une date devant le tribunal, parce qu'ils ne connaissent pas leurs droits et responsabilités. C'est plus probable que, pour la plupart de ces conjoints, c'est une décision personnelle que de ne pas marier et de garder séparé ses biens et ceux de son/sa conjointe. C'est un choix qui, au départ, peut-être clair, mais qui, après plusieurs années de vie commune, le devient moins.

Après trois années de vie commune, tous les conjoints qui agissent ensemble pour payer leurs factures, leur impôt (au niveau fédéral), et qui ont l'intention de vivre ensemble comme un couple marié, le gouvernement du Québec devrait envoyer à ces conjoints de l'information sur les droits et responsabilités des conjoints qui vivent dans une forme d'union régie par le Code civil (mariage ou union civile) et leur poser la question suivante: Êtes-vous intéressés à être traités par votre gouvernement sur le même pied d'égalité que ces conjoints mariés ou unis civilement? Si la réponse était oui, les affaires seraient plus facile à régler dans le futur pour les conjoints, les héritiers ou les tribunaux. Sinon, ce serait un choix clair et commun, et le couple pourra continuer à vivre, au niveau légal, comme deux personnes habitant à la même résidence sans plus. Le gouvernement pourrait réenvoyer les informations dont on a fait référence précédemment, tous les trois ans.

II - Patrimoine familiale

Dans le cas du patrimoine familial et le partage de celui-ci, le cas échéant, mon idée ne protégera pas le conjoint désavantagé après la rupture de l'union. Mais selon moi, le conjoint de fait a choisi de ne pas être gouverné au même titre qu'un conjoint marié. Cela n'implique pas que les conjoints n'ont pas de droits. Par exemple, s'ils

synthèse

synthèse

formulation

achètent une maison ensemble, un conseiller juridique devrait expliquer aux acheteurs la situation en cas de séparation. Le même principe s'applique pour les autres achats; lorsqu'un couple achète (un auto et la met aux deux noms, il sera nécessaire pour l'un des conjoints de payer l'autre en cas de rupture.

Pour les autres choses, tels les meubles qui garnissent la résidence, etc. nous pouvons présumer qu'il est possible pour les conjoints de diviser le tout de manière appropriée. C'est leur choix de vivre ensemble et de cohabiter dans un cadre extra-juridique. Aucun cas, sauf les plus graves ou les plus difficiles, ne devrait exiger l'intervention des avocats ou les tribunaux.

III - Prestation compensatoire

La prestation compensatoire est plus difficile à appliquer aux conjoints de fait. Plusieurs personnes ayant une entreprise ou une seule source de revenu dans le couple bénéficient de l'aide du conjoint. Cela est une bonne illustration de ce qu'est de la l'enrichissement injustifié. Un système pour assurer que les intérêts du conjoint désavantagé soient protégés. Si un couple décide d'utiliser cette option, le conjoint aura l'option de poursuivre afin de recevoir un prestation compensatoire. S'il décide elles de ne pas utiliser cette option, c'est leur droit, et d'autres options existent pour régler leur situation (un contrat, un salaire, etc).

IV - Résidence familiale

Dans un monde idéal, le choix de désigner une maison ou un appartement comme résidence devrait s'appliquer aux conjoints de fait. Selon moi, si un couple décidait d'aller chez le notaire afin de signer un acte désignant une résidence familiale, cela impliquerait une acceptation implicite du couple d'être régit par les dispositions du Code civil qui y sont relatives. En d'autres mots, les conjoints exerçant ce choix seraient soumis aux règles du Code. Cette information serait incluse dans les informations qui seraient transmises par le gouvernement. Autrement, nous utiliserons les règles de base en cas de rupture (règle normale relative aux propriétaires de la maison; solidarité ou non). ?

Conclusion

En conclusion, je suis certain que si un couple avait l'option d'être régit ou non ou par les dispositions du Code civil applicables aux conjoints mariés ou unis civilement, la plupart des conjoints prendraient cette décision. Leur compréhension des droits, obligations et responsabilités serait plus approfondie si le gouvernement leur envoyait l'information appropriée. Les conjoints qui recevraient l'information à chaque trois ans auraient l'option, en tout temps, de notifier le gouvernement (par acte notarié, peut-être). Je tiens à souligner que d'autres options sont disponibles - un contrat devant un notaire est toujours une bonne option. Sinon, il existe toujours une autre option, soit de poursuivre le conjoint en justice pour enrichissement injustifié.

Cher Monsieur Pierre Potvin et Madame Perron,

Dans notre entrevue récente, vous donnez à moi le mandat de faire un examen des titres immobiliers et de préparer l'acte de vente pour fins de signature, concernant votre maison situé à 45, de la rue Lacombe, à Montréal (Québec).

Vous trouverez ci-joint une copie de mon opinion juridique sur plusieurs anomalies je trouvé dans le cours de mon examen de titre, et également mes suggestions pour résoudre les problèmes.

Je hâte de la rencontrer à bientôt. Si vous avez des autre questions, n'hésitez pas à contacter moi.

Veillez agréer, Madame et Monsieur, l'expression de mes sentiments salutations distinguées,

CAS "A" , notaire et conseiller juridique

FN

INTRODUCTION

Dans notre entrevue le 8 août 2010, vous, Monsieur Pierre Potvin et Madame Paulette Perron, ont exprimé votre intention de vendre votre immeuble (le résidence familiale) située à Montréal, au numéro 45 de la rue Lacombe, à Madame Laurence Labonté. Vous m'avez donné un mandat de procéder à un examen des titres immobiliers et de préparer l'acte de vente pour fins de votre signature. Au cours de l'examen des titres, je trouvé un situation étrange, et je croire que c'est nécessaire à informez-vous dans une opinion juridique formel, pour le fin d'élaborer sur les problèmes et suggérer les solutions potentiel.

Brièvement, je vais résumer l'histoire des transactions immobilières de votre maison. Vous avez acquis la propriété en 2008 de Gilles Gosselin et Guylaine Gosselin, aux conditions d'une vente reçu par M^c Denis Marsolais, notaire à Joliette. Gilles et Guylaine Gosselin, les vendeurs dans l'acte, ont apparemment acquise la propriété par un déclaration de transmission de la succession Georges Gosselin (décédé le 6 avril 1998 sans laisser un testament) et publié dans le registre foncier le 8 mai 1998. Georges Gosselin et son épouse a la fois, Guylaine Guérin, ont acquise l'immeuble de Mark Peterson aux conditions d'un acte de vente reçu par M^c Jacques Riverain, notaire à Montréal, le 2 mai 1973. Mark Peterson a acquis l'immeuble aux termes d'un déclaration de transmission de la succession Peter Peterson, reçu par M^c Paul Sauvé, notaire, le 17 mars 1960.

Dans le cours de mon examen des titres, je trouvé certaines choses très intéressant. Les parents de Gilles et Guylaine Gosselin (frère et soeur), qui été Georges Gosselin et Germaine Guérin, sont morts, en 1998 et 2007 respectivement. Mais M.

Gosselin et Me. Guérin ont obtenu un jugement irrévocable de divorce le 5 mai 1979. Le divorce a compliqué la situation légale de votre vente à Me. Labonté, car il n'est pas clair si Georges et Guylaine Gosselin, les enfants, ont eu le droit de vendre l'immeuble à vous en premier lieu. Essentiellement, dans leur contrat de mariage (reçu par M^e Roger Comtois, notaire à Lachute, le 9 mars 1972), M. Gosselin et Me. Guérin ont convenu de faire la donation connue comme « un don à cause de mort » dans l'éventualité du premier décédé (entre les deux) au survivant d'eux l'universalité des biens meubles et immeubles (incluant l'immeuble ici) qui composeront la succession du premier décédé. C'était révocable, mais il semble que ni M. Gosselin ni Me. Guérin n'ont révoqué avant (ou après) le divorce.

Cela revient à un conflit juridique. Vous pourriez penser qu'il est évident qu'après un divorce, le contrat de mariage n'est plus en vigueur. Mais comme je l'expliquerai, ce n'est pas si simple. M. Gosselin n'a laissé aucun testament, et Me. Guérin a apparemment laissé un testament notarié où elle a légué tous ses biens meubles et immeubles à sa sœur Gisèle. Parce que le contrat de mariage et le jugement de divorce ne disent rien sur les sujets, il n'est pas clair si Gilles et Guylaine Gosselin ont eu le droit de vendre la maison à vous. S'ils avaient eu le droit, vous n'avez aucun problème avec la vente à Me. Labonté, mais s'ils n'avaient pas eu le droit (en d'autres mots, si c'est la sœur de Me. Guérin qui avait eu le droit de vendre la maison), nous avons ce qu'on appelle un vice de titre, parce que la donation (la donation à Me. Guérin de la maison, et après, les droits de succession de sa sœur) doivent être respectés.

Les lois, la jurisprudence (l'histoire des jugements), et la doctrine donnent des réponses mitigées et sombres. Dans cette opinion, je vais décrire l'histoire du droit et les

différentes écoles de pensée dans le sujet, et donnera mon opinion et les solutions possibles pour vous.

I – Les lois différentes pendant le temps (legislation)

Pour trouver la réponse à ce problème, c'est nécessaire à trouver la loi applicable à la donation en question. Le contrat de mariage a été signé le 9 mars 1972, et le jugement de divorce prononcé le 5 mai 1979, quand le droit québécois sur ce sujet a été très différent. Dans la loi primordiale du temps, le *Code civil du Bas-Canada*, l'article 208, alinéa 3, dit :

Art. 208... Ils n'emportent pas d'eux-mêmes nullité des donations contenues au contrat de mariage, qui ne sont pas encore devenues exigibles ou qui ont été faites à cause de mort, mais le tribunal peut, s'il le juge à propos, les déclarer forfaites en prenant en considération l'état et la condition des parties, leur situation lors de la signature du contrat de mariage et les circonstances dans lesquelles il a été conclu, la gravité des torts de l'un des époux envers l'autre, et les autres circonstances.¹

La loi en vigueur au moment du jugement de divorce peut être la loi applicable, et si le juge n'a pas abrogé la donation au moment du divorce, la donation n'a pas été rendue caduque – et la donation reste en vigueur, ce que signifie que la sœur de Me. Guérin avait le titre revient à la propriété au moment de la vente de la maison à vous, M. Potvin et Me. Perron. Mais c'est aussi possible que c'est le *Code civil du Québec* qui est la loi

¹ Code civil du Bas-Canada, article 208(3); cet article a été remplacé le 1 décembre 1982 par l'article 557 du Code civil du Québec, qui dit : « les divorces rend caduques les donations à cause de mort que les époux se sont consenties en considération du mariage » mais pour nos fins cet article n'est pas utile, parce que seulement la loi en vigueur de la date de jugement de divorce (le 5 mai 1979) ou la date du décès de M. Gosselin (le 6 avril 1998) sera possible comme solution, et l'article 557 C.c.Q. a été remplacé par l'article 519 du Code civil du Québec le 1^{er} janvier 1994.

applicable, parce que le transmission de la propriété s'est produite en 1998, après l'introduction du C.c.Q. en 1994. Le C.c.Q. dit :

Art. 519. Le divorce rend caduques les donations à cause de mort qu'un époux a consenties à l'autre en considération du mariage.²

Les règles du *Code civil du Québec*, le loi qui gouverne les affaires privé des Québécois et Québécoise depuis 1994, est clair dans le sujet – si Georges Gosselin a était le seul propriétaire de l'immeuble parce que le donation à été caduque, son seul héritiers – Gilles et Guylaine Gosselin – avaient le droit à vendre le maison à vous, parce que toutes les donations à cause de mort sont annulés par le divorce.³

Donc, pour nous, le question légale est : est-ce le *Code civil du Bas-Canada* qui s'applique a cette donation à cause de mort, ou le *Code civil du Québec*? Et ce qui se passe après la réponse de cette question?

II – Le débat juridique : la loi applicable

Le débat juridique sur cette question a porté sur l'interprétation par les juges (jurisprudence) dans les autres cas similaire, et aussi sur la doctrine – les opinions et les écrits d'experts juridiques. Dans mes recherches sur la jurisprudence, il est clair que la majorité des arrêts (les décisions) sur cette question soutenir l'interprétation du *Code civil du Bas-Canada*; en autre mots, parce que le mariage été célébré en 1972, plusieurs années avant l'introduction de la *Code civil du Québec*, l'article 208 C.c.B.C. reste en

² C.c.Q., art. 519.

³ Dans le cas du régime matrimoniale du separation des biens – le régime légale au moment du mariage entre M. Gosselin et Me. Guérin et également le régime matrimoniale que les deux ont choisi dans leur contrat de mariage – la propriété sont diviser au biens propres à chaque époux dépendant sur l'acheteur ou propriétaire originale d'un bien, et chacun conserve ses biens à la dissolution du mariage. Dans cette cas, M. Gosselin a été le seul acheteur, et conséquement il a été le seul propriétaire après leur divorce.

vigueur pour les fins du mariage en question. Ce n'est pas simplement que la jurisprudence appuie entièrement cette position; il y a des cas où il existe des autres positions, notamment dans l'arrêt *A c. B.*, un décision ou un juge dans le Cour du Québec interprété la loi dans une façon différente (le juge appliqué le C.c.Q. à tout les divorces), mais une écrasante majorité des juges pensé que les mariages célébré dans les années avant l'adoption des premières articles du *Code civil du Québec* doit se régler par les articles du C.c.B.C.⁴

Ici, il y a un problème potentiel pour vous, les vendeurs. La jurisprudence, en grande majorité, a constaté que le divorce rend pas nul les donations à cause de mort. Il existe plusieurs exemples important de cette mode de pensé, Dans nombreuses arrêts au fil des ans. Probablement l'exemple le plus notable est *Droit de la famille – 2504*, un jugement de la Cour d'appel du Québec qui constaté que dans un cas similaire au le mariage du M. Gosselin et Me Guérin (mariage, divorce, contrat avec un clause que prévu un donation à cause de mort), parce que le divorce avait été prononcé avant 1982, c'est l'article 208 C.c.B.C. qui s'appliquait.⁵ Plus problématique pour vous, les juges également dit l'épouse à raison a demande la forfaiture des donations plusieurs années après leur divorce, et de plus, ce droit est transmissible à ses héritiers, puisque son droit de recours est né avant son décès. Dans ce cas particulier, avec les faits du mariage (les époux étaient mineurs, leur mariage été difficile, etc.) les juges faveur l'annulation des donations, mais ils ont dit que c'est nécessaire a donner le juge un certain discrétion, dans les instances comme ca :

« L'on a cru pendant un certain temps que la demande de déchéance ou forfaiture des donations contenues dans un contrat de mariage, en vertu

⁴ *A c. B.* 2007 QCCQ 1568.

⁵ *Droit de la famille – 2504* J.E. 96-1885 (C.A.)

de l'article 208 C.c.B.C., ne pouvait plus être formulée après le prononcé d'un divorce. Cependant...la demande faite après le divorce peut être recevable. »⁶

Non seulement les donations à cause de mort sont pas considérés comme révoqué après un divorce, mais, selon au moins une décision, il est tout à fait possible pour les héritiers de bénéficiaire (après le décès) d'un clause du donation. Dans l'arrêt *Montmigny c. Vallée (Succession de)*, un decision de la Cour supérieure en 2003, le juge laissé ouvert la porte à la possibilité que les héritiers à la chance a bénéficiaire de la donation. Dans cette cas, le juge a rejeté la pétition du héritier parce que le mariage étaient très bref (seulement cinq ans) et le jugement de divorce été pour motif d'adultère, mais le juge porté sur la brièveté du mariage, et a souligné que les circonstances le permettaient les tribunaux un certain discretion.⁷ Même si je crois que le tribunal probablement trouverait contre toute poursuites potentielle dans votre cas, pour des raisons similaires (notamment l'absence d'action dans la part du Me. Guérin au fil des ans), je ne peux pas dire avec confiance absolu que ce serait le cas. Dans un autre cas, l'arrêt *Droit de la famille – 483*, la Cour d'appel en 1988 autorisée un recours postérieure au divorce en égard à un police d'assurance et dans l'opinion d'un juge déclaré « de droits acquis qui faisaient partie du patrimoine de l'intimé à la date de l'entrée en vigueur de la (nouvelle) loi... » suggérant que les droits de Me. Guérin à cause du donation à cause de mort pourrait être patrimonial et donc potentiellement vulnérables à la transmission aux les héritiers.⁸ Mais dans deux autres arrêts, en 1978 et 1995 respectivement, deux juges réjeté cette position, a déclaré que le droit d'exercer un donation est intransmissible et s'est éteint avec le

⁶ *Ibid.*

⁷ *Montmigny c. Vallée (Succession de)*, B.E. 2004BE-143 (C.S.)

⁸ *Droit de la famille – 483* [1988] R.J.Q.

décès de l'ex-époux; c'est un recours réservé aux époux.⁹ En définitive, il est impossible de dire avec certitude ce qui se passerait dans un procès potentiel, et il est préférable de vous protéger maintenant pour exclure la possibilité de lui.

III – Comment vous protéger

La façon la plus simple (et la possibilité de cela dépendra de la réaction de la sœur du Me. Guérin à les nouvelles) pour vous serait d'avoir la sœur de signer le nouvel acte de vente; dans un intervention à l'acte, la sœur va signer une renonciation à tous son droits à votre immeuble. Je ne connaît pas la madame, et il est tout à fait possible qu'elle ne voudront pas signer. Si elle refuse, vous aurez besoin d'examiner les mesures alternatif.

Une de ces alternatives est l'assurance des titres, une façon relativement nouvelle pour résoudre les problèmes avec les titres au Québec. Ce pourrait être approprié pour les actes urgents, mais ici je ne le recommanderais pas. Les contraintes imposées au moi (le notaire) ne nécessitent pas ce forme d'assurance; c'est plus d'un dernier recours, avec certaines facteurs indépendant du contrôle du notaire (par exemple, si il est impossible a trouver la sœur du Me. Guérin, mais il est peu probable ici, parce que elle est la tante du les derniers propriétaires de l'immeuble).¹⁰

La meilleure façon, à mon avis, est sur le prescription acquisitive. Sur le *Code civil du Québec*, et selon les article 2917 et 2918, la période du prescription acquisitive est dix années :

⁹ *Dubois c. Mutuelle du Canada (La), Cie d'assurance sur la vie* [1979] C.S. 10; *Droit de la famille* – 2159 [1995] R.D.F. 223.

¹⁰ Elisabeth BRIÈRE et Pierre DUCHAINE, « Compendium pratique sur l'art de chercher...es espérant ne rien trouver! » (2005) Cours du perfectionnement du notariat no. 2.

Art. 2917. Le délai de prescription acquisitive est de 10 ans, s'il n'est autrement fixé par la loi.

Art. 2918. Celui qui, pendant 10 ans, a possédé un immeuble à titre de propriétaire ne peut en acquérir la propriété qu'à la suite d'une demande en justice.¹¹

M. Gosselin est décédé le 6 avril 1998, sans laisser un testament. Dans la déclaration de transmission inscrite au bureau de la publicité des droits le 5 mai 1998, l'immeuble ici a été transmis à ces enfants. Les droits du Me Guérin à la propriété sont à compter de la date du décès, et aujourd'hui, c'est 7 septembre 2010 – plus de dix ans. C'est vrai qu'elle est décédée en 2007, mais le décès n'interrompt pas la prescription dans votre cas. Aux fins de l'achat, vous pouvez faire une demande à la cour (c'est possible pour moi à faire pour vous) d'une requête en prescription, d'avoir des revendications qu'elle a légalement jugées dépassées.¹² Il est possible que ce ne sera pas nécessaire (par exemple, si on obtient sa signature sur l'acte), mais il est par ailleurs le meilleur moyen pour vous d'avoir un titre libre et clair pour vendre l'immeuble.

Conclusion et recommandation

Je suis désolé d'avoir dû vous ennuyer avec ce problème, mais les bonnes nouvelles c'est qu'il y a plusieurs façons de corriger à un minimum de la dépense. Je recommande que nous essayons premier à avoir la sœur du Me. Guérin signer l'acte de vente ou elle renoncer à ses droits à la propriété, après avoir expliqué les circonstances. Si elle refuse, je peux rédiger une requête, parce que je suis certain qu'un tribunal reconnaîtrait vos droits pour les raisons que j'ai décrites.

¹¹ C.c.Q., arts. 2917-18.

¹² François BROCHU, « Prescription acquisitive et publicité des droits », (2005) 107 R. du. N. 203.

Ce que le législateur doit faire et ce qu'on peut le forcer à faire sont deux idées sur lesquelles ont doit amener des clarifications.

Comme les autres lois et règlements qui existent aujourd'hui, il y en a parmi eux qui ne reflètent pas tous les situations actuelles. Les conjoints de fait étant de plus en plus nom, on devrait pousser le législateur à encadrer cette situation dans les dispositions existantes et applicables qui traitent du patrimoine familial, la prestation compensatoire, et la résidence familiale.

Syntaxe (un peu confus)
Syst.
Il y a plusieurs arguments et plusieurs étapes ^{sur lesquels} auxquels je veux faire la lumière comme c'est de plus en plus commun d'être en situation de conjoint de fait, pour les raisons variées, l'information, dans ces cas, peut être la clé qui aide les gens à choisir la route d'être conjoints de fait ou bien de choisir quelque chose d'autre qui est plus concretiser dans les lois et règlements. Comme ça prend beaucoup de temps pour faire des changements dans les lois et règlements, on devrait mettre en place un système quand une couple déclare être en situation de conjoint de fait pour les raisons d'avantage fiscaux, qu'ils reçoivent au moins des documents qui leur explique quels sont les avantages et inconvénients possibles. Le fait d'être en couple pour ces fins donne un statu quasi matrimonial. ^{hein?} Il faudrait informer les gens que les contrats entre eux sont possibles, ^{ca} qui pourrait éliminer ou ^{Voc.} faciliter les inconvénients plus tard.

Syst.
confus?
Comme conjoints de fait, si on achète une maison ensemble, même le notaire instrumentent peut les informer de ces détails. Peut être que ça pourrait aider à démystifier des idées que ces personnes pensent être la reality. Bien sûr que si ces dispositions de la loi leur étaient applicables ca serait pas rendus applicables on va avoir beaucoup de misère à faire les preuves nécessaires dans les cas de demandes d'enrichissement injustifié. Dans les cas de la résidence familiale, leur donner les droits des vrais époux aiderait aussi beaucoup dans les arguments plus tard. Comme couple habitant ensemble et qui partage la vie commun ensemble, les prestations compensatoires ne devraient pas être n'ont plus une idée fautive. S'ils sont prêts à entreprendre ce style ou choix de vie, ils devraient avoir les mêmes

CAS "B"

Synthèse

droits et mêmes protections quant aux résidences familiales que les couples mariés car ils sont ^{bc} canoniquement unies comme famille et ont pris le choix d'établir une résidence familiale en vie commun. ^{Joc}

Argument:

Le cas ou les enfants viennent en jeu est déjà noter dans plusieurs articles du Code Civil du Québec et des autres lois reglements demontrent clairement un avantage quant au situations applicables en cas d'enfants. Si le législateur ^{me} veut ou ne peut pas changer ou donner application aux dispositions concernant les prestations compensatoires ou la résidence familiale, il devrait quand même suivre l'idée ^{Joc.}

Point

qu'il a déjà mise en place à des endroits variés que tout se fasse dans le meilleur intérêt de l'enfant. Les avantages accordées au parent qui prend soin des ou ont a le garde des enfants devrait être donné l'usage exclusive et continue de la résidence familiale, sans argument ou sans besoin d'un contrat, serait un excellent départ à la rectification de cette dilemme. ^{Joc}

Ma recommandation serait que oui, ca devrait ^{qui?} être la même pour les gens mariés et ceux qui sont en situation de conjoint de fait quant aux dispositions applicables qui traitent des résidences familiales, prestations compensatoires, et même ^{Denial?} des patrimoines familiale. ^{bb} Tout étant dit, on savent très bien que ca prend énormément du temps d'accomplir ces changements et, entre temps, on devrait au moins poursuivre des étapes pour mieux informer le grand public qui choisit de vivre en situation de conjoints de fait.

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

COUR SUPÉRIEURE

N°500-14-012345-123

Daniel Roy, domicilié au 123, Rue Hills, ville de Montréal, province de Québec, H4M 2W7, district de Montréal.

REQUÉRANT

ET

Sophie Amar, domiciliée au 2525, rue Saint Louis, ville de Montréal, Province de Québec, H4M 2W8.

~~INTERVENANTE~~

ET

Robert Roy, domicilié au 5050, Boulevard Decarie, ville de Montréal, Province de Québec, H3W 3C4.

~~MISE EN CAUSE~~

ET

Yves Roy, domicilié au 870, Avenue Cote Vertu, ville de Montréal, Province de Québec, H3W 4C4.

~~MISE EN CAUSE~~

ET

Jonathan Roy, domicilié au 770, rue Stewart, en la ville de Montréal, Province de Québec, H4M 2W9,

~~MISE EN CAUSE~~

ET

Alexandre Roy, domicilié au 225, rue Chabanel, ville de Montréal, Province de Québec, H4M 3W5.

MISE EN CAUSE

ET

Martha Roy, domiciliée au 911, rue Hawaii, ville de Montréal, Province de Québec, H6Z 2W4.

MISE EN CAUSE

ET

Sabrina Roy, domiciliée au 853, Avenue Des Éclusiers, ville de Montréal, Province de Québec, H5E 7S7.

MISE EN CAUSE

REQUETE EN NOMINATION D'UN FIDUCIAIRE INDÉPENDANTE:
ARTICLES 1275 C.C.Q. & 885 C.P.C.

À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE DU DISTRICT DE MONTRÉAL, OU AU GREFFIER, LE REQUÉRANT EXPOSE CE QUI SUIT: ?

- 1- Jean-Marc Roy, est décédé le 1 août 2010 à Montréal, tel que démontrer par le certificat de décès, (Pièce R-1).
- 2- Le REQUÉRANT démontre l'intérêt nécessaire pour faire la présente demande étant le seul et unique fiduciaire de la Fiducie du Succession du Jean-Marc Roy.
- 3- Jean-Marc Roy a laissé un dernière testament notarié trouver auprès les recherches nécessaires, qui a été reçu devant Arnold Isaacson, Notaire, le 29 mai 2001, sous le numéro 50 001 de ces minutes; copie certifiée ci jointe (Pièce R-2).
- 4- Dans le testament (Pièce R-2), les bénéficiaires dudit Fiducie sont le REQUÉRANT et ces 2 soeurs, tant que ces 4 autres frères ci hauts mentionnés comme MISE EN CAUSE.
- 5- Dans le testament (Pièce R-2), le REQUÉRANT a été nommé seul fiduciaire.

*la pièce n'est pas jointe
mais mentionnée.*

- 6- Dans le testament (Pièce R-2), les frères et sœurs du REQUERANT, étant les MISE EN CAUSES, étaient nommés comme fiduciaires remplaçants du REQUERANTE, le cas échéant.
- 7- Après le Code Civil Du Québec, à son article 1275, le REQUERANT, de même que ces remplaçants dans ce cas, ne peuvent être fiduciaires et bénéficiaires au même temps dans la Fiducie du Succession du Jean-Marc Roy.
- 8- Sophie AMAR, INTERVENANTE, est une partie intéressée et indépendante qui n'est pas déjà nommée comme fiduciaire ni bénéficiaire dudit fiducie.
- 9- Pour l'exercice et l'administration de la fiducie, la nomination d'une fiduciaire indépendante est nécessaire pour travailler conjointement avec le fiduciaire couramment nommé, étant le REQUERANT.

PAR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR

D'ACCUEILLIR la présente requête;

DE NOMMER Sophie AMAR fiduciaire indépendante de la Fiducie du Succession du Jean-Marc Roy conjointement avec le REQUERANT.

Montréal, le 15 Septembre 2010

CAS «B» 1, Notaire

Le 3 Septembre 2010
M. Pierre Potvin & Mme. Paulette Perron
45 rue Lacombe
Montréal, QC, H3B 4X1

CAS "B"
Opinion juridique
VERSION 1

Objet : 45 Rue Lacombe, Montréal, QC, H3B 4X1
Notre Dossier #12345

Mme. Perron & M. Potvin

Tel que demander, je vous soumet mon opinion juridique et professionnel sur les fait et la situation en droit de votre propriété ci haut mentionner.

Vous aller pouvoir constater l'état actuel de votre situation par rapport au propriété en question tel que démontrer par les informations ci-après démontrer trouver pendant mon examination de titres faite en préparation de l'acte de vente du ledit propriété.

La propriété comme tel a une désignation qui est le suivant :

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TROIS MILLE CENT DIX (1 563 110) du Cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Montréal Avec un immeuble dessus érigé portant l'adresse civique, 45 rue Lacombe, ville de Montréal, Province de Québec, H3B 4X1.

Comme la responsabilité du notaire est de garantir une titre claire et libre de défaut, j'aimerais vous décrire, pour commencer, la chaîne de propriété de votre immeuble; plus ou moins une historique du ledit propriété jusqu'en date d'aujourd'hui. Cette recherche est comme suit, après une recherche exhaustive

des registres appropriés, en plus des faits et du droit applicable vont servir à aider la résolution possible des problèmes qui se sont soulevés.

Ledit chaîne de propriété est comme le suit :

- Georges Gosselin a acheté de Mark Peterson par acte de vente passer devant Me Jacques Riverain, notaire enregistré sous le numéro 2 537 891 à Montréal en date du deux mai mille neuf cent soixante treize.
- Le cinq mai mille neuf cent quatre vingt dix huit, Gilles Gosselin et Guylaine Gosselin ont eu de George Gosselin ledit propriété par déclaration de transmission enregistré sous le numéro 3 573 980, reçu devant Me Pierre Paquet, notaire à Montréal.
- Gilles Gosselin et Guylaine Gosselin ont procédé à un acte de vente pour ledit propriété à vous, Pierre Potvin et Paulette Perron, enregistré sous le numéro 12 067 410 le tout devant Me. Denis Marsolais, notaire à Montréal.

Faits pertinents :

Le neuf mars mille neuf cent soixante douze, il y a eu un contrat de mariage signé entre Georges Gosselin et Germaine Guérin sous le régime matrimonial de la séparation des biens suivant les dispositions du Code civil du Bas Canada. Dans ce contrat de mariage, passé devant Me Roger Comptois, notaire à Montréal, le futur époux a fait une donation entre vifs et les futurs époux

on consentie entre eux un donation réciproque a l'uns et l'autre des survivants de l'universalité des biens se trouvent dans leur propres successions.

Le deux mai mille neuf cent soixante treize, Georges Gosselin a procédé a l'achat de ledit immeuble. Le tout par acte de vente reçu devant notaire tel que décrit ci haut.

Le cinq mai mille neuf cent soixante dix neuf, Georges et Germaine ce sont divorcés en obtenant un jugement de divorce a la Cour Supérieure de Montréal, étant le dossier 500-05-004523-789. Ce jugement de divorce est claire sur le fait qu'elle ne prononce pas sur la donation à cause de mort ni a de déclaration sur ce fait. Le seul chose qui est certaine et claire est que ce jugement prononce sure la donation entre vifs tel que prévue dans leur contrat de mariage. Au même coup on doit remarquer aussi que Georges était encore propriétaire de l'immeuble et sa Germaine c'est déménager après que cette jugement était rendu.

Les faits poursuivent avec le fait que Georges Gosselin a décédée le six avril mille neuf cent quatre vingt dix huit, en plus, sans avoir laisser de testament, dites Ab Intestat. Il a laissé comme seuls héritiers légaux ces deux enfants Gilles et Guylaine Gosselin. Il a laisser comme partie de son succession l'immeuble en question ci haut décrit.

C'est ici qu'on soulève une problème après l'examination des faits et des titres. Il s'agit ici de vérifier si la donation a cause de mort dans ledit contrat de mariage mentionner ci haut entre Georges et Germaine Gosselin demeure un donation valide même après leur divorce et c'est bien Germaine Guérin qui avait

du être héritier de cette immeuble et non les enfants de Georges Gosselin, Gilles et Guylaine Gosselin. Je vais démontrer et décrire les raisons pour lequel les donations a cause de mort est pas caduc dans notre situation et que ça nécessite une correction de titre pour le rectifier.

Les Loi Applicables :

Par son article 613 Code Civil du Québec (C.C.Q.) mentionne qu'une donation à cause de more consentie entre époux dans un contrat de mariage est un disposition testamentaire. Il se caractérise par le fait que cette donation prend effet qu'au décès du donateur. C'est à ce moment aussi que les règles de la succession vont prendre effet dans les situations ou le décéder ne laisse pas de testament.

Georges Gosselin a décédée le six avril mille neuf cent quatre vingt dix huit, en plus, sans avoir laisser de testament, et le C.C.Q. était établi en mille neuf cent quatre vingt quatorze. Ça veut dire que c'est le C.C.Q. qui s'applique a la succession. Par contre, quant au donation a cause du mort, on doit voir le fait qu'ils se sont divorces en mille neuf cent soixante dix neuf, avant l'entrée en vigueur du nouvel code. La loi prévoit que ces donations a cause de mort stipuler a l'intérieur des contrats de mariage sont automatiquement caduque en cas de divorce. Comme leur divorce était déclarer bien avant L'entrée en vigueur du nouvelle code, on se retrouve dans La Loi Sur L'application de la Réforme du Code Civil pour nous places dans lequel des lois appliquent et comment, étant la loi transitoire.

C'est dans l'ancienne article 208 du Code Civil du Bas Canada,(C.c.B.C.) où les donation a cause de mort demeuraient valide après une divorce. Mais allant un peut plus loin, le tribunal avait aussi le pouvoir d'intervenir pour dénoncer que le donation est nulle. C'est seulement le 1^{er} Décembre mille neuf cent quatre vingt deux que par l'article 557 C.C.Q., qui est maintenant l'article 519 C.C.Q., qui ont trouve que la caducité automatique de ces donations. Une règle transitoire était adopter pour prévoir l'application du code en 1982. C'est par l'article 62 de cette règle transitoire qu'on voit l'application du fait que les divorces prononçait avant le 1^{er} Décembre 1982 continuait a être sujet au anciens articles du C.c.B.C..

Ici, George a décédé sans testament n'ayant jamais révoqué cette donation qu'il a stipulé en faveur de son épouse, Germaine Guérin. On retrouve une explication claire et applicable a notre scénario par rapport a la validité de cette donation dans, (Lefebvre F., *Les effets du divorce sur les testaments et donation à cause de mort*, Revue de planification fiscales et successorale, 1987 v9 (n1) p. 162-167) qui l'explique comme suit, " *le fait de n'avoir pas modifié le testament malgré le changement intervenu entre les liens unissant le testateur au légataire révèle l'intention de maintenir le legs à moins d'une indication contraire assez précise*".

Jurisprudence Applicable :

C'est ici que je vais faire référence a une jurisprudence qui dit clairement, en referant a la loi transitoire de même que les anciens codes civils, que le donation a cause de mort n'est pas caduque dans le cas ou une divorce est prononcer avant 1982. Quand même et par contre, le donateur peut révoquer cette donation par expressément par testament. (D.G.-GL. c. P.GI)

Résolutions Possible :

Je peut vous suggérer et proposer plusieurs options pour résoudre ce qui se trouve être la problème comme mentionner ci haut. Il y a plus ou moins quatre solutions auxquels je vous attire l'attention pour que je puisse fournir un titre clair à l'acquéreur futur.

La premier solution; Cession de Droit : on peut ici faire une demande pour un cession de droits de la part de Germaine, ou bien ces héritiers dans notre cas car elle est décède en deux mille sept. On constate qu'après une recherche testamentaire auprès le Chambre des Notaires du Québec, ayant le certificat pertinent émise, que Germaine a laisser un testament notarié. Comme elle aurait du recevoir par donation, l'immeuble en question, on devrait demander a sa soeur Gisèle, la légataire universelle de ces biens meubles et immeubles. Cette cession se ferait en deux étapes. La première serait de lui faire signer un déclaration de transmission et de le faire publier au registre approprié. Après que c'est bien signer et enregistrer, ont pourrait procéder a une cession des droits, qui lui aussi devrait être enregistré au registre approprié. Le tout, seulement si elle accepta de vous céder les droits en question.

La deuxième solution; Demande forfaitaire : on peut prendre une idée trouver dans la jurisprudence *Droit de la famille 2504*, [1996] R.J.Q. 2478-2479, et par le biais de l'idée de l'ancienne article 208 du C.c.B.C., qu'une demande d'annulation de cet donation peut être faite au tribunal par les héritiers du personne qui aurait du avoir le droit en question, en tout temps pendant ou bien après le prononcer d'une divorce. Dans ce cas, les deux héritiers, Guylaine et

Gilles peuvent par requête déposer au tribunal faire cette demande d'annulation du donation.

La troisième solution; La prescription du droit de Gisèle : Par le fait que George Gosselin étant décéder en mille neuf cent quatre vingt huit, et que l'article 625 du C.C.Q. qui donne dix ans dès l'ouverture d'une succession pour qu'un héritier réclame son droit, on peut constater que ces dix ans sont terminer. Le seul chose auquel on doit faire attention ici est le fait que la jurisprudence a indiquer plus qu'un fois que les dix ans court a partir du moment ou le successible est au courant de ces droits. Si dans notre cas, Germaine était jamais au courant de ces droits, ayant décédé en deux mille sept, Gisèle pourrait soulever ce fait comme l'héritier de Germaine étant encore dans le période de dix ans, et en droit de demander sa part dans le succession.

La quatrième solution; Un recours en prescription : Selon l'article 2944 du C.C.Q. si un droit de propriété est pas contester dans les dix ans de son inscription au registre foncier, le personne qui est inscrit proprement au registre approprié jouit d'un présomption d'être propriétaire de l'immeuble en question. Le cour peut prononcer cette personne propriétaire du ledit immeubles selon les articles 2918 et 2912 du C.C.Q. Si les conditions suivantes sont remplies. 1-la personne est inscrite au registre comme propriétaire pour dix ans. 2-par l'art 2912. L'ayant cause à titre particulier peut, pour compléter la prescription, joindre à sa possession celle de ses auteurs. Donc le propriétaire courante peut joindre son droit de propriété a la propriétaire précédent. Le tout nous dit que par 2918

C.C.Q. on pourrait faire cette demande en justice pour être déclaré véritable propriétaire.

Le tout étant dit, mon opinion est la suivante. L'option de demander les tribunaux pour un jugement en prescription acquisitive serait la meilleure route à suivre. L'argument de l'article 2918 du C.C.Q. va vous laisser de joindre à votre possession depuis le septembre deux mille huit à la possession du propriétaire précédente, Gilles et Guylaine Gosselin. Ça va vous donner par le biais de cet article la possession paisible et non interrompue de douze années qui est plus que les dix années prescrites comme étant minimale par cet article. Personne n'a jamais par mise en demeure ni par autres mesures interrompue la propriété paisible de personne dans les dix années et plus qui vous laisse utiliser cet article ensemble avec la jurisprudence ci-haut mentionnée pour prévaloir de votre droit par prescription acquisitive.

Ajoutant à mon opinion j'aurais une recommandation. Cette recommandation serait avant tout de contacter Me. Marsolais, le notaire instrumentant de votre acte de vente, de même que d'aviser les vendeurs, Gilles et Guylaine Gosselin pour rectifier le fait qu'il ne vous a pas soumis un titre clair lors de votre achat de l'immeuble. Me. Marsolais devrait être au courant que c'est normal dans ces situations que le notaire qui avait le devoir de vous donner un titre clair au début devra normalement le corriger à ses propres frais. Si les personnes concernées ne vous aident pas à rectifier la situation, il vous restera une dernière étape qui serait de les mettre en demeure légale de le rectifier le plus vite possible.

N'hésiter pas a me contacter pour quoi qu'il soit concernant ce dossier. Je suis a votre disposition pour répondre a vos questions et de faire toute clarifications.

Je vous avise que je soumette mon opinion sur les documents et informations qui m'ont été fournis. S'il y a des faits auxquels vous en souvenez ou des nouveaux survenance par rapport a cet dossier veuillez m'aviser le plus tôt possible pour que je peut vérifier que mon opinion ne serait pas différente face a ces faits.

En espérance que vous trouveriez mon opinion utile a vos fins. Veuillez agréer Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

CAS "B"
Notaire