



LA RÉSIDENCE CONJUGALE ET LE CONTRAT DE COHABITATION

par Me Étienne Ruel

Plusieurs couples non mariés ont fait l'acquisition d'une résidence conjugale. Au moment de l'achat de celle-ci, tout se déroule bien : le nom de chacun des conjoints apparaît à l'acte d'achat de ladite résidence et tout indique qu'il n'y aura aucun problème dans l'avenir.

À la cessation de vie commune des parties, il arrive toutefois fréquemment que l'un des conjoints se croit lésé lorsqu'intervient le partage de la résidence conjugale, de par le fait qu'il a lui-même fait le dépôt initial, qu'il a contribué davantage aux charges associées à ladite résidence ou qu'il a payé seul pour les travaux de rénovations, d'entretien ou de conservation.

À défaut de dérogation expresse à la règle qui prévoit que les parts des indivisaires sont présumées égales dans le contrat (article 1015 du *Code civil du Québec*), les Tribunaux québécois n'hésiteront pas à s'en remettre au partage égal de la résidence, même si cela peut paraître injuste à l'occasion.

Le contrat de cohabitation peut donc être utilisé pour déroger au principe d'égalité des indivisaires énoncé dans le *Code civil du Québec*.

En effet, il est possible de prévoir, dans un contrat de cohabitation, que les parts des indivisaires seront inégales. Par exemple, il est possible de prévoir que l'un des conjoints détiendra 25 % des parts dans l'immeuble et que l'autre conjoint en détiendra 75 %. Cette inégalité dans les parts est tout à fait justifiée lorsque l'un des conjoints contribue davantage aux charges de la résidence telles que les paiements hypothécaires, assurances et taxes.

Il serait également possible de prévoir que le dépôt effectué par l'un des conjoints au moment de l'achat de la résidence conjugale lui sera remboursé au moment de la vente de celle-ci.

Enfin, le contrat de cohabitation pourrait être utile dans le cas des travaux de rénovations, d'entretien ou de conservation à être effectués sur la résidence conjugale. Il pourrait en effet prévoir la part à être assumée par les conjoints dans de tels travaux ainsi que la répartition de la plus value suite à ces travaux.

Autre mesure utile, le contrat de cohabitation pourrait prévoir des modalités plus particulières en cas de cessation de vie commune, à savoir :

- Le contrat de cohabitation pourrait prévoir que l'usage de la résidence conjugale est confié à l'un ou l'autre des conjoints. Dans ce cas-ci, des indemnités

pourront également être prévues pour le conjoint n'ayant pas l'usage de ladite résidence;

- Le contrat de cohabitation pourrait prévoir pour l'un et l'autre des conjoints une option d'achat, ladite option d'achat pouvant prévoir le prix, les modalités de remboursement et les délais pour lever l'option;
- À défaut d'entente entre les parties, un contrat de cohabitation pourra prévoir toutes les modalités de vente utiles, comme par exemple, le prix, les mandats de courtage, les délais pour procéder à la vente, les dettes à être remboursées, le partage du résidu, la vente aux enchères, et ainsi de suite...

Sans aucun doute, un contrat de cohabitation est avantageux. Dans tous les cas, il permettra de régler à l'avance les points litigieux. Au surplus, tel que nous vous l'avons mentionné lors de la dernière édition, le contrat de cohabitation pourra être modifié au fil des ans.

AVEC QUI CONTRACTEZ-VOUS?

par Me Nathalie Lemieux

Il est fréquent, lors de la conclusion d'un contrat, d'identifier un cocontractant sans avoir vérifié au préalable l'exactitude de son nom ou de sa forme juridique. Est-ce prudent ?

L'impact d'une mauvaise identification peut être majeure. Il est donc essentiel de bien connaître ceux avec qui vous contractez pour être à même d'obtenir les garanties appropriées, lesquelles peuvent varier selon le cas. En effet, avoir une personne morale comme cocontractant peut vous inciter à demander des cautionnements de la part des administrateurs ou des actionnaires ou toute autre garantie, surtout s'il s'agit d'une nouvelle compagnie ne possédant aucun actif.

L'importance d'exiger des cautionnements de la part des administrateurs et des actionnaires résulte de la non-responsabilité personnelle de ces derniers pour une obligation liant la personne morale.

Ainsi, vous pourriez engager des pourparlers avec une personne que vous savez être un représentant d'une compagnie connue comme solvable, mais lors de la rédaction du contrat ou de l'émission des factures, le nom indiqué diffère quelque peu du nom de la compagnie avec laquelle vous pensiez faire affaires. En toute bonne foi, vous acceptez le nom tel quel, sans vérification et dès lors, votre cocontractant n'est pas celui que vous pensiez.

Il faut bien comprendre que plusieurs compagnies peuvent exister avec des noms très similaires et être liées entre elles tout en ayant chacune leur personnalité juridique

distincte, si bien qu'une compagnie peut être très solvable alors que sa compagnie affiliée est insolvable ou pire encore, en faillite.

Suite page 2

C'est la situation dans laquelle la compagnie Enseignes Impérial Signs inc. s'est retrouvée en se voyant déboutée de son action contre Bell Canada. Dans cette affaire, la demanderesse transigeait avec Bélanger, Legault Communications Design Ltée qu'elle savait être en affaires avec Bell Canada et Omni. Lors de l'émission du premier bon de commande, au nom de Bélanger, cette dernière fit remplacer son nom par Consortium, soit le nom de la personne morale constituée par Bell Canada et Omni. Suite à l'identification de ce nom, la demanderesse a livré et facturé Consortium, qui l'a payée jusqu'à sa faillite, laissant un solde dû de 155 841 \$ La demanderesse intente alors une poursuite contre Bell Canada, Omni et Consortium, alléguant la responsabilité de chacune des défenderesses et ce, parce que selon elle, les défenderesses avaient formé un « joint venture ».

Le juge déclara que la demanderesse ne pouvait, dès lors qu'elle connaissait Consortium, ignorer qu'elle transigeait avec une personne morale et que la responsabilité de Bell Canada et Omni, actionnaires de Consortium, ne pouvait être retenue en l'absence d'un cautionnement.¹

Il y a donc lieu de toujours vous assurer de la forme juridique des personnes avec qui vous contractez afin d'éviter de vous retrouver sans recours et une facture impayée.

¹ J.E. 2002-84

LA LOI NE DOIT PAS ÊTRE UN OBSTACLE À VOS PROJETS D'IMMIGRATION

Notre cabinet est en mesure de faire toutes les démarches auprès des autorités gouvernementales canadiennes et québécoises afin que vous puissiez obtenir le statut d'immigrant entrepreneur, travailleur autonome ainsi que toutes demandes relatives au parrainage, à la résidence permanente, au permis de séjour pour étudiant et travailleur qualifié.

Nous pouvons obtenir pour vous le visa de travail américain (U.S.A.) (green card).

Nous accompagnons notre client dans toutes les démarches reliées à son dossier d'immigration et cela, jusqu'à l'étape de l'entrevue de sélection avec les agents du gouvernement.

Notre atout principal : nous pouvons également vous conseiller au niveau de votre future entreprise et de vos projets d'affaires.

Nous voulons grandir avec vous et votre réussite est la nôtre c'est pourquoi nous apportons un soin particulier au montage de votre dossier pour fins de présentation afin de réduire les délais et d'obtenir le plus rapidement possible les recommandations nécessaires pour l'obtention des différentes autorisations relatives à vos demandes.

Discrétion et intégrité assurées

Tous les documents qui nous seront transmis pour fins d'évaluation de votre candidature demeureront confidentiels et aucune des informations recueillies ne sera transmise aux autorités gouvernementales ou autres de votre pays.

Responsable du secteur immigration : Me Martin Marceau

DES NOUVELLES DE NOUS !!!

D'ici quelques jours vous pourrez visiter notre nouveau site internet à l'adresse suivante :

www.prevostauclair.com

Si vous préférez recevoir notre prochaine publication par courriel, veuillez nous en faire part à l'adresse suivante :

avocats@prevostauclair.com



**PRÉVOST AUCLAIR
FORTIN D'AOUST**
Société en nom collectif
AVOCATS
AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE

Saint-Jérôme

55, rue Castonguay
bureau 400, J7Y 2H9
(450) 436-8244

Montréal : (450) 476-9591
Télec : (450) 436-9735

Blainville

10, boul. de la Seigneurie Est
bureau 201, J7C 3V5

(450) 979-9696
Télec : (450) 979-9696

LA COLONNE JURIDIQUE

DÉPÔT LÉGAL
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE DU QUÉBEC

LE CONTENU DES PRÉSENTES N'EST PAS UN AVIS JURIDIQUE DU CABINET OU DES AUTEURS QUI N'EXPRIMENT QUE DES COMMENTAIRES.

Mascouche

625, Montée Masson
bureau 203, J7K 3G1

(450) 999-8884

Mont-Royal

1240, ave Beaumont
bureau 100, H3P 3E5

(514) 735-0099

(514) 735-7334

Sainte-Agathe

124, rue St-Vincent
J8C 2B1

(819) 321-1616

Télec : (819) 321-1313