



## LE PRÊT « IMMIGRANTS INVESTISSEURS », UN FINANCEMENT GAGNANT

par Me Jonathan Brochu

Vous voulez investir dans votre entreprise, moderniser votre chaîne de production, informatiser divers services, etc.? Saviez-vous qu'il existe une façon on ne peut plus intéressante de financer ces projets? Le programme des immigrants investisseurs!

### QU'EST-CE QUE LE PROGRAMME DES IMMIGRANTS INVESTISSEURS?

Ce programme a été institué par le ministère des Relations avec les citoyens et de l'Immigration du Québec. Il permet à des immigrants provenant de partout à travers le monde d'investir au Québec et d'obtenir leur visa de résident permanent. Chaque immigrant investisseur doit posséder un capital net d'au moins 800 000 \$, avoir une expérience de trois ans en gestion et s'engager, par l'entremise d'un courtier en valeur mobilière ou d'une société de fiducie, à investir sur une période de cinq ans une somme minimale de 400 000 \$ dans une corporation québécoise admissible. Pour ce faire, les immigrants investisseurs se regroupent et agissent par l'entremise de conseillers en immigration.

### VOTRE ENTREPRISE EST-ELLE ADMISSIBLE?

Pour bénéficier des avantages reliés aux prêts « immigrants investisseurs », votre entreprise doit répondre aux critères d'admissibilité suivants :

1. Votre entreprise n'est pas contrôlée, directement ou indirectement, de quelques manières que ce soit, par une ou plusieurs personnes ne résidant pas au Canada;
2. Votre entreprise est à but lucratif;
3. Votre entreprise a sa direction générale au Québec;
4. Plus de 60 % du salaire versé à vos employés l'a été à des employés d'un établissement situé au Québec au cours des 12 derniers mois;
5. L'actif total de votre entreprise, y compris celui d'une corporation associée, ne dépasse pas 35 millions de dollars.

### QUELS SONT LES AVANTAGES DU PRÊT « IMMIGRANTS INVESTISSEURS » POUR VOTRE ENTREPRISE?

Tout dépendamment du nombre d'investisseurs immigrants prenant part au projet, le montant total du prêt qui pourrait vous être octroyé pourrait s'élever à plusieurs millions de dollars. Fait intéressant à noter, ce prêt ne sera remboursable qu'après cinq ans. De plus, il faut souligner que, encore récemment, le taux d'intérêt applicable au prêt était aussi bas que 2,2 %, assujéti bien sûr aux fluctuations du marché. Par ailleurs, il est important de noter que ce prêt doit servir à des activités d'expansion, de recherche et de développement ou de modernisation de votre entreprise. Ce prêt a également pour but la création ou le maintien d'emplois pour des résidents québécois.

### LE PRÊT «IMMIGRANTS INVESTISSEURS» UNE OCCASION À NE PAS RATER!

## PRENEZ GARDE AUX CHÈQUES PORTANT LA MENTION « EN RÉGLEMENT FINAL OU EN PAIEMENT FINAL » !

par Me Chantal Desbiens

L'encaissement par le créancier d'un chèque portant la mention « en règlement ou en paiement final » dont le montant est inférieur à celui qui lui est réellement dû permet-il de conclure que ce dernier a accepté de ne réclamer du débiteur aucun montant supplémentaire relativement à sa créance ?

Malgré que les tribunaux refusent de poser une règle générale et évaluent avant tout les circonstances de chaque cas, chose certaine, la jurisprudence traite cette mention comme une proposition de règlement final et la considère comme une stipulation dont l'acceptation tacite par le créancier a un effet libératoire. En effet, le créancier qui encaisse un tel chèque de façon mécanique, sans tenir compte de la mention « en règlement final ou en paiement final », n'en demeure pas moins lié. L'encaissement pur et simple d'un tel chèque peut donc avoir pour conséquence de libérer le débiteur de la totalité de la dette.

Suite page 2

Alors que faire si l'on reçoit un tel chèque ?

Chose certaine, le créancier qui n'acquiesce pas à une telle mention ne peut se contenter de l'encaisser sans autrement manifester son refus de l'accepter à son débiteur. Celui qui reçoit un chèque en paiement partiel de sa réclamation et portant la mention « en règlement final ou en paiement final » doit plutôt :

Retourner ledit chèque au débiteur en demandant l'émission d'un nouveau chèque sans mention restrictive ou,

Avant de l'encaisser, il doit absolument signifier par écrit au débiteur son refus d'accepter le paiement partiel en guise de quittance finale en lui accordant un délai raisonnable, soit un délai d'au moins quinze (15) jours, pour lui permettre d'arrêter le paiement du chèque auprès de son institution financière ou soumettre une nouvelle proposition de règlement.

Agir ainsi empêche l'application de la mention libératoire.

Par ailleurs, le créancier ne saurait non plus se libérer de cette obligation par un ajout ou une rature sur le chèque avant ou lors de l'encaissement. Le débiteur doit pouvoir retirer sa proposition, soit en arrêtant le paiement ou en soumettant une nouvelle proposition de règlement.

Puisque l'encaissement d'un chèque portant la mention « en règlement final ou en paiement final » peut avoir des conséquences graves et irréparables pour un créancier, nous conseillons fortement à ceux-ci de bien vérifier les chèques reçus avant de les encaisser et d'en prendre bien garde !

## **LES SOMMES DUES À HYDRO-QUÉBEC: UN ASPECT À CONSIDÉRER LORS DE L'ACHAT D'UN IMMEUBLE À REVENU**

*Par Me Simon Robillard*

Il est capital pour l'acquéreur d'un immeuble à revenu de vérifier auprès d'Hydro-Québec si les comptes de fournitures d'électricité sont acquittés à la vente, et si non, le montant dû pour cette fourniture. Cette vérification est nécessaire car certaines sûretés garantissent à Hydro-Québec le paiement des services rendus à l'immeuble. Le nouveau propriétaire pourra même être dans l'obligation de payer les sommes dues par l'ancien propriétaire.

D'entrée jeu, il faut préciser que le Règlement numéro 634 sur les conditions de fourniture de l'électricité (c. H-5, r.0.2) prévoit que le montant de la location de quelque local ou immeuble peut prévoir le coût de l'électricité, que cette location soit résidentielle ou commerciale. En l'occurrence, il est d'usage courant de fixer un loyer dans lequel, le coût de l'électricité est compris. C'est cette possibilité qui rend nécessaire la vérification au préalable à savoir si quelques sommes sont dues à Hydro-Québec.

Il peut exister trois possibilités:

1. L'immeuble comporte au moins un loyer résidentiel dont le coût de l'électricité est compris dans le loyer.

L'article 1 de la Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz dans certains immeubles mérite d'être reproduit :

1. La présente loi s'applique au service d'électricité ou de gaz fourni dans un immeuble ou une partie d'immeuble qui fait l'objet de location résidentielle ou qui comporte au moins un local qui fait l'objet d'une telle location, lorsque le bail stipule que le prix du service d'électricité ou de gaz est inclus dans le montant payable au locateur.

Aux fins de la présente loi, le propriétaire, le locateur de l'immeuble ou leur ayant droit, est réputé débiteur du prix de ce service envers le fournisseur d'électricité ou de gaz, même pour une dette contractée avec lui, relativement à ce service, par un propriétaire ou locateur antérieur de cet immeuble.

Ainsi, si, dans les 45 jours de la réception du compte, le débiteur qui se retrouve être le nouveau propriétaire, n'acquiesce pas le prix de la facture, le fournisseur d'électricité ou de gaz peut alors s'adresser à la Cour supérieure afin d'obtenir une cession d'une partie de chacun des loyers. Cette loi interdit aux fournisseurs de gaz ou d'électricité d'interrompre les services au motif que le débiteur ne paye pas ses comptes mais en contrepartie prévoit que le propriétaire de l'immeuble devient débiteur des dettes relatives au service d'électricité contractées par un propriétaire ou locateur antérieur.

La Cour d'appel du Québec a rendu une décision portant spécifiquement sur la question de l'application de cette loi. Ainsi, dans la décision Hydro-Québec c. 2951-1433 Québec inc., la Cour d'appel a reconnu que la cession partielle des loyers contre la compagnie qui venait d'acheter l'immeuble, était valide pour le plein montant de la fourniture d'électricité, soit 135 043,38 \$, et ce, malgré la faillite du vendeur. La Cour d'appel, suivant les enseignements de la Cour suprême, qualifie cette obligation de cautionnement légal involontaire. La Cour supérieure, dans l'affaire Salama c. Placements Triar Inc et al., précise que cette loi s'applique aux baux commerciaux en vertu desquels l'électricité est comprise dans le loyer, même si aucun des loyers résidentiels compris dans le complexe immobilier ne comprend le prix de l'électricité.

2. L'immeuble ne comportant que des locaux qui font l'objet de location commerciale ou industrielle.

La Loi sur Hydro-Québec prévoit spécialement la création d'une hypothèque légale pour le prix de l'énergie fournie pour l'exploitation d'entreprises industrielles ou commerciales.

Suite page 3

Cette hypothèque légale porte sur les biens, meubles ou immeubles, du débiteur. Ainsi, dans l'éventualité d'une vente d'un immeuble par un propriétaire exerçant une activité commerciale à même l'immeuble vendu, une hypothèque légale pourra être inscrite à l'encontre de cet immeuble lors de la vente et en vertu du droit de suite, le

nouveau propriétaire pourra être confronté à une hypothèque.

Il est évident que les conditions ayant trait à la publicité légale devront avoir été respectées pour ainsi affecter l'immeuble. Conséquemment, lors de la vente de l'immeuble en question, sur simple coup d'œil à l'index des immeubles, l'hypothèque légale sera révélée à l'acheteur et ce dernier négociera en conséquence le prix de l'immeuble.

3. L'immeuble sert à des fins résidentielles et l'électricité est au frais des occupants.

Si l'immeuble ne comporte que des baux résidentiels selon lesquels la fourniture d'électricité est au frais des occupants, aucune sûreté ne grève alors cet immeuble et la responsabilité de payer les sommes dues à Hydro-Québec est alors à la charge des occupants.

Il est donc impératif, avant de procéder à l'achat d'un immeuble, d'obtenir les informations suivantes :

- a) La location des locaux comprend-elle la fourniture d'électricité?
- b) L'immeuble (ou une partie de l'immeuble) est-il loué à des fins résidentielles?
- c) Dans l'affirmative, la facture d'Hydro-Québec est-elle entièrement acquittée?
- d) L'ancien propriétaire utilisait-il l'immeuble à des fins commerciales?

Ces questions se doivent d'être répondues afin que l'acheteur s'évite de mauvaises surprises et puisse négocier le prix de l'immeuble à la lumière des charges qui s'imposeront sur l'immeuble acheté.

## L'EFFICACITÉ DE LA MÉDIATION? DES CHIFFRES!

*Par Me Richard Gendron*

Quelle est l'efficacité réelle du processus de médiation? Quelles sont les économies de temps et d'argent réalisables avec la médiation?

Quel est le taux de succès de la médiation? Afin de satisfaire cette curiosité légitime, voici, en bref, quelques chiffres et statistiques.

Sur une période dix-sept (17) mois, le service de conciliation de la Cour supérieure de Montréal a été offert dans deux cent cinquante-six (256) dossiers parmi lesquels soixante-douze (72) y ont eu recours. Cinquante et un (51) de ces dossiers ont été réglés et la conciliation a échoué pour vingt et un (21) dossiers. Le service estime que les cas soumis au service de conciliation se sont résolus à 71 % par une transaction. Sur 51 dossiers réglés, le service estime qu'il a pu épargner 476 jours/juge

ce qui équivaut à près de cinq (5) juges à temps plein pour une année judiciaire sur les causes de longue durée<sup>1</sup>.

On apprend que la tenue de trois (3) jours d'audience coûte à l'État (et donc aux contribuables) vingt mille dollars canadiens (20 000 \$). Sans compter les délais pour arriver au procès qui sont de douze (12) à dix-huit (18) mois dans les dossiers de la Cour supérieure.

Une étude effectuée en novembre 1995 concernant le projet-pilote de Toronto a révélé que, grâce à la médiation, les parties ont épargné en moyenne entre 10 000 \$ et 15 000 \$ en frais pour des cas simples et de 20 000 \$ à plus de 100,000 \$ pour les cas les plus complexes.

Un sondage effectué à Toronto dans le cadre du projet-pilote démontre un taux de satisfaction des clients de 89%.

Toujours dans le cadre du projet-pilote de Toronto, les résultats révèlent que sur les dossiers sélectionnés (soit 8 dossiers sur 10), vingt pour cent (20%) ont fait l'objet d'un règlement avant la première séance de médiation. Dans vingt pour cent (20%) des cas, les parties ont rejeté l'invitation d'un commun accord. Toutefois, pour les dossiers restants, soit 60%, 3 dossiers sur 5 se sont conclus par une entente finale en 5 à 7 mois, soit un taux de réussite de plus de 50 %.

Michaël Crawford, journaliste, écrivait dans le Financial Post du 17 septembre 1996 que chaque dollar dépensé en médiation permettait d'économiser au gouvernement Ontarien 7 000 \$ au système judiciaire.

À tous ces chiffres, il faut également ajouter les aspects, non quantifiables, mais non négligeables, des procédures judiciaires; soit les coûts plus élevés, l'anxiété reliée aux procédures, l'incertitude du résultat, les pertes de temps et d'énergie pour la préparation du procès et le procès lui-même. Vous êtes les mieux placés pour évaluer ces coûts indirects.

En conclusion, bien que la médiation ne soit pas une panacée, ce processus de règlement à l'amiable de différends mérite d'être considéré sérieusement avant d'entreprendre des procédures judiciaires.

N'hésitez donc pas à aborder le sujet avec votre conseiller juridique.

<sup>1</sup> G. Rouleau, « L'expérience du projet-pilote de Montréal en médiation civile et commerciale » Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1997, page 3.

## SONDAGE

Afin d'évaluer la pertinence de la Colonne juridique et s'il y a lieu, d'ajuster notre tir pour améliorer son contenu, nous souhaitons obtenir votre opinion.

À cet effet, nous vous demandons de bien vouloir prendre quelques minutes de votre précieux temps pour compléter le « Sondage-maison » et nous le retourner par télécopieur aux soins de Me Richard Gendron (450) 979-4039.

Vous remerciant à l'avance de votre collaboration.

|                                                                                                           | Oui   | Non   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Recevez-vous la Colonne juridique régulièrement ?                                                         | $\pi$ | $\pi$ |
| Lisez-vous la Colonne juridique régulièrement ?                                                           | $\pi$ | $\pi$ |
| Les sujets traités sont-ils utiles pour vous ou votre entreprise ?                                        | $\pi$ | $\pi$ |
| Un des sujets traités vous a-t-il permis de changer votre façon de faire ou aidé à prendre une décision ? | $\pi$ | $\pi$ |
| Les articles sont-ils trop techniques ?<br>pas suffisamment pratiques                                     | $\pi$ | $\pi$ |
| Souhaitez-vous que d'autres domaines du droit soient traités dans la colonne juridique ?                  | $\pi$ | $\pi$ |

Lesquels ? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Autres suggestions. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Vous pouvez nous faire part de vos commentaires à l'adresse suivante :**

[avocats@prevostauclair.com](mailto:avocats@prevostauclair.com)



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

### Saint-Jérôme

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

Montréal : **(450) 476-9591**  
Télé : (450) 436-9735

### Blainville

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

**(450) 979-9696**  
Télé : (450) 979-4039

### Mascouche

625, Montée Masson  
bureau 202, J7K 3G1

**(450) 966-6224**

### Mont-Royal

1240, Ave Beaumont  
bureau 100, H3P 3E5

**(514) 735-0099**  
Télé : (514) 735-7334

### Sainte-Agathe

124, rue St-Vincent  
J8C 2B1

**(819) 321-1616**  
Télé : (819) 321-1313

## 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.