



## LE CONTRAT DE VIE COMMUNE : UN INSTRUMENT SUR MESURE

Par : *l'Équipe du droit familial*

Le modèle de la famille québécoise a grandement évolué avec le temps. Il y a vingt ans, seulement 7,2 % des couples canadiens vivaient ensemble sans être mariés. En 2001, plus de 30 % des couples québécois choisissaient de vivre en union de fait, pourcentage atteignant 34 % en 2006<sup>1</sup>. Le Québec est actuellement la province où il y a la plus forte proportion de couples ayant choisi de vivre de cette façon.

Malgré ce qu'en pensent plusieurs, les personnes vivant en union de fait n'ont pas les mêmes droits que celles étant mariées.

En effet, le conjoint de fait n'a aucune obligation alimentaire légale envers l'autre. Ainsi, advenant une séparation, aucun des ex-conjoints de fait ne peut réclamer de l'autre une pension alimentaire pour lui-même. L'obligation alimentaire entre conjoints n'existe qu'entre gens mariés. Les règles concernant le partage du patrimoine familial et de la société d'acquêts, lesquelles visent à favoriser l'équité économique des époux, ne s'appliquent pas non plus aux conjoints de fait.

Même si une majorité de gens choisit l'union de fait à chaque année, seule une minorité d'entre eux sait que peu importe le nombre d'années de vie commune, jamais les conjoints de fait n'obtiendront le même statut et les mêmes droits que les conjoints mariés, à moins que le législateur ou les tribunaux en décident un jour le contraire. D'ailleurs, à cet effet, la Cour d'appel du Québec aura prochainement l'occasion de statuer sur cette question d'iniquité entre les deux régimes par rapport aux enfants.

Dans un tel contexte, il devient important d'informer les conjoints de fait de l'importance de rédiger certains documents, notamment un contrat de vie commune. Celui-ci

est un instrument rédigé sur mesure pour chaque couple et peut concerner les sujets les plus divers.

Il peut s'agir de faire l'inventaire et de reconnaître les biens meubles et les dettes que chacun possède au début de la vie commune, ce qui est particulièrement recommandé et utile en cas de rupture. Le contrat de vie commune est également pertinent pour établir la contribution de chacun des conjoints aux charges du ménage. Il peut aussi prévoir l'établissement d'une pension alimentaire entre conjoints. De la même façon, ce document peut prévoir ce qu'il adviendra du partage de l'actif en cas de rupture et peut même aller jusqu'à prévoir une catégorie d'actifs partageables, sans égard à qui est propriétaire, tels résidence, meubles, véhicules automobiles, RÉER, fonds de pension ou tout autre actif. Il peut être utile lors de la création d'une société pour l'exploitation d'un commerce, d'une ferme, d'une entreprise ou encore de constater un prêt consenti à l'autre conjoint ou de prévoir les droits et obligations du couple en tant que parents et plus encore. Ce contrat de vie commune est méconnu des gens vivant en union libre et pourtant combien utile et économique(!) en cas de rupture.

En conséquence, nous croyons qu'il est de mise pour tous les conjoints de fait d'établir certaines règles alors qu'ils sont en couple et en harmonie. Cette façon de faire évitera notamment certains conflits dans l'éventualité d'une rupture.

Nous vous invitons à communiquer avec l'équipe du droit de la famille et des personnes de Prévost Fortin D'Aoust, spécialiste en la matière, pour obtenir plus d'informations sur ce sujet.

## REFOULEMENTS D'ÉGOUT ET DOMMAGES PAR L'EAU

Par : *Me Frédéric Savard-Scott, avocat*

Au Québec, il est de plus en plus fréquent d'entendre parler de refolements d'égout et de dommages par l'eau causés à des résidences.

Or, saviez-vous que plusieurs villes et municipalités québécoises ont adopté des règlements rendant obligatoire l'installation d'une soupape de retenue (clapet) sur les

<sup>1</sup> www.statcan.ca « portrait de famille : continuité et changement dans les familles et les ménages du Canada en 2006 », recensement 2006, famille et ménage, statistiques Canada, no. 97-553-xif au catalogue.

branchements horizontaux des appareils installés au sous-sol des résidences de leurs citoyens ?

Il est aussi généralement prévu que lesdites soupapes de retenue, qui ont pour objectif d'empêcher le refoulement des eaux d'égout à l'intérieur d'une résidence, doivent être accessibles et maintenues en bon état de fonctionnement en tout temps.

Il est également de plus en plus fréquent que les villes et municipalités du Québec adoptent des dispositions réglementaires visant à empêcher le drainage des eaux de pluie (gouttières, drain français, etc.) par le biais du réseau d'égout sanitaire municipal. Ceci est souvent le cas lorsque la ville ou la municipalité concernée ne détient pas deux réseaux d'égout, soit un pour les eaux usées et un autre pour les eaux pluviales. Dans ce cas, plusieurs villes et municipalités exigeront que le drainage des eaux pluviales se fasse en surface et que les eaux soient dirigées notamment vers les fossés généralement conçus à cet effet.

Ainsi, nous vous invitons à vérifier les normes réglementaires adoptées par votre ville ou municipalité. Le respect de ces normes réglementaires pourrait éviter que soient causés des dommages à votre propriété. Aussi, en cas de sinistre, votre contrat d'assurance pourrait contenir des limites de protection, mais, au contraire, il est parfois possible d'obtenir des protections additionnelles et supplémentaires en cas de respect de la réglementation municipale. Nous vous invitons donc à vérifier ce qui précède auprès de vos courtiers et compagnies d'assurance.

## LOCATAIRES, LA FIN DU BAIL NE MET PAS FIN À VOS OBLIGATIONS

Par : *Me Jean-François Mallette*, avocat

En matière de bail commercial, les locataires ont souvent l'impression que leurs obligations pécuniaires prennent fin avec le paiement de leur dernier loyer.

## BONNES VACANCES!!

LA COLONNE FAIT RELÂCHE POUR L'ÉTÉ;  
DE RETOUR EN SEPTEMBRE PROCHAIN.

Or, la Cour supérieure, dans l'affaire *Bernatchez c. Gestion Louis Besner inc.*, J.E. 2008-813 (C.S.), a récemment condamné un ancien locataire à verser une somme de soixante mille dollars (60 000 \$) au propriétaire, malgré le fait que celui-ci ait entièrement payé la totalité des loyers prévus au bail.

En effet, le bail prévoyait également l'obligation pour le locataire de remettre en état les lieux loués au terme du bail. Or, en l'espèce, le locataire opérait un cabinet de dentiste. À son départ, le propriétaire a constaté la présence de tuyaux coupés à cinq ou six pouces du plancher et de bouts de fils électriques là où se trouvaient auparavant les chaises de dentiste. Au procès, un ingénieur et un architecte ont déclaré que des travaux étaient nécessaires pour remettre le local dans l'état où il pourrait être loué.

La Cour a donc condamné l'ancien locataire à verser un montant correspondant à la valeur des travaux nécessaires pour remettre le local dans un état où il pourrait être loué.

Nous invitons donc les propriétaires et les locataires dont le bail vient à échéance à communiquer avec les soussignés s'ils devaient avoir des questions relativement à leurs droits et obligations au terme du bail.

### DES NOUVELLES DE NOUS!!

- **Me Frédéric Savard-Scott** a été élu vice-président du Club Richelieu de Saint-Jérôme.
- **Me Frédéric Savard-Scott** est devenu membre de l'Ordre honorable de l'Oie bleue international (organisme caritatif dans le domaine de l'assurance).
- La Fondation Marc Chouinard inaugurerait en mai dernier à l'Université de Sherbrooke un nouveau site de formation continue en traumatologie. Le cabinet **Prévost Fortin D'Aoust** (gouverneur de la Fondation) est fier de vous annoncer cette ouverture. Notons que, depuis 1999, la Fondation a aussi financé l'ouverture d'un laboratoire à la Faculté des sciences infirmières de l'Université de Montréal.
- **Me Daniel Goupil** a été élu président du Cabinet Rivière-du-Nord de Centraide Laurentides.



**Prévost  
Fortin  
D'Aoust**  
S.E.N.C.R.L.

**Avocats**  
Agents de marques de commerce  
et de brevets

### LA COLONNE JURIDIQUE

DÉPÔT LÉGAL  
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE  
DU QUÉBEC

LE CONTENU DE LA PRÉSENTE  
N'EST PAS UN AVIS JURIDIQUE DU  
CABINET OU DES AUTEURS QUI  
N'EXPRIMENT QUE DES COMMEN-  
TAIRES.

#### Saint-Jérôme

55, rue Castonguay  
bureau 400, J7Y 2H9  
(450) 436-8244  
Télé : (450) 436-9735  
Montréal : (450) 476-9591

#### Blainville

370, boul. de la Seigneurie Ouest  
bureau 100, J7C 5A1  
(450) 979-9696  
Télé : (450) 979-4039

#### Montréal

1240, avenue 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

#### Affiliation en Ontario

Szemenyei Kirwin  
Mackenzie, law firm  
Toronto et London