



L'ASSURANCE JURIDIQUE : Y AVEZ-VOUS PENSÉ?

Par *Me Albert Prévost*, avocat

Que ce soit au niveau du monde des affaires ou de votre vie personnelle, il peut arriver que vous soyez confrontés à une situation qui vous oblige à avoir recours aux services d'un avocat, que ce soit à titre préventif ou dans le cadre d'un litige devant les tribunaux.

Les coûts auxquels vous devez alors faire face peuvent s'avérer importants. Dans un tel cas, il pourrait être avantageux de bénéficier de l'assistance juridique. En effet, certaines compagnies offrent une couverture d'assurance juridique pour venir en aide aux personnes devant avoir recours aux services d'un avocat. Il est intéressant de constater que l'assurance juridique est disponible non seulement pour les particuliers dans le cadre de dossiers personnels, mais également pour les bureaux de professionnels, les petites entreprises et les travailleurs autonomes.

Évidemment, une telle assurance ne saurait généralement couvrir l'ensemble des honoraires et déboursés qu'un assuré aura à verser à son avocat, mais elle aura pour effet de réduire le fardeau financier de l'assuré. Par ailleurs, il est à noter que certains types de litige, tels le droit familial et le droit criminel, ne sont pas couverts par l'assurance juridique.

Il est à signaler que la prime à verser pour souscrire à une telle assurance est relativement

peu élevée, de sorte qu'il en découle des avantages pour l'assuré qui se voit dans l'obligation de consulter un avocat. Si vous désirez obtenir plus d'informations à ce sujet, nous vous invitons à communiquer directement avec le Barreau du Québec, au numéro sans frais (1-866-954-3529), où l'on pourra répondre à vos questions.

LA TPS-TVQ UNE RÉCLAMATION COMME LES AUTRES

Par *Louis Morency*, avocat

Dans un arrêt¹ du 18 décembre dernier, la Cour d'appel décidait que la portion TPS-TVQ, perçue ou à percevoir du fournisseur d'un failli, recevait le même traitement que celle correspondant au prix de vente. La Cour déboutait ainsi le ministère du Revenu du Québec qui, malgré la modification de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité (LFI)* en 1992, persistait à réclamer du syndic ou d'un créancier garanti sur des recevables, les sommes d'argent qu'il percevait et qui correspondaient à la portion versée pour TPS-TVQ.

Dans ses motifs exprimés par l'Honorable juge Hesler, la Cour rejette l'argument du ministère du Revenu relativement à l'existence d'un droit de propriété sur le produit des taxes. La Cour rappelle également qu'en vertu des dispositions de la *LFI*, les biens d'un failli ne peuvent faire l'objet d'une fiducie en faveur de la Couronne, à l'exception des fiducies présumées pour les retenues à la source. La Cour d'appel renverse donc les décisions de premières instances et déclare que les garanties hypothécaires sur les

comptes à recevoir de la débitrice faillie sont opposables et prioritaires aux réclamations du ministère de Revenu pour TPS-TVQ.

Ainsi, désormais, il est clair que le syndic ou le créancier garanti qui perçoit les recevables du failli n'a pas à faire remise de quelque portion d'argent qu'il reçoit au fisc, pour des réclamations TPS-TVQ.

¹ *Banque Nationale du Canada c. Québec (Ministère du Revenu)*, EYB 2007-127782 (C.A.).

ACHAT D'UN CONDOMINIUM : ATTENTION AUX HYPOTHÈQUES LÉGALES

Par *Pascal Comeau*, avocat

Lorsqu'une personne achète un condominium, les contrats de construction ont souvent déjà été octroyés et les travaux commencés. Dans la plupart des cas, l'entrepreneur général était le propriétaire au début des travaux, et les sous-entrepreneurs n'ont aucune obligation de dénoncer leur contrat, pour des fins d'hypothèque légale, aux nouveaux acheteurs. Cependant, le droit du sous-entrepreneur de publier une hypothèque légale demeure s'il n'est pas payé pour les travaux effectués et les matériaux livrés.

Il est donc très important pour la personne qui achète un condo d'un entrepreneur général une fois les travaux déjà commencés, d'exiger des quittances finales des sous-traitants ayant travaillé sur le projet avant de payer l'entrepreneur général.

Il est aussi très prudent de demander au notaire instrumentant de garder un montant équivalant à 20% de la somme totale des travaux pendant au moins trente jours suivant la fin des travaux, au cas où une ou plusieurs hypothèques légales seraient inscrites. Fait très important, la fin des travaux signifie la date où tous les travaux prévus au devis de construction sont terminés. À noter que les déficiences ne retardent pas la fin des travaux.

Il serait aussi prudent pour tout acheteur de se procurer une assurance titres couvrant les hypothèques légales de la construction, une protection bon marché et qui permet de bien dormir.

DES NOUVELLES DE NOUS

- Nous sommes heureux d'accueillir à titre de stagiaire, **Monsieur Etienne-Louis Morin**, qui se joint à notre équipe de Blainville.
- N'oubliez pas que vous pouvez consulter nos parutions antérieures sur notre site Internet à l'adresse :

<http://www.pfdlex.com/fr/colonne/index.html>

- Vous aimeriez que l'on traite d'un sujet particulier lors de nos prochaines parutions? N'hésitez pas à nous soumettre vos idées : info@pfdlex.com



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 COMMENTAIRES.

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