



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

**de la Commission permanente
de l'aménagement du territoire**

Le vendredi 7 juin 2019 — Vol. 45 N° 19

Étude détaillée du projet de loi n° 16 — Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (7)

**Président de l'Assemblée nationale :
M. François Paradis**

2019

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

Débats de l'Assemblée	145,00 \$
Débats de toutes les commissions parlementaires	500,00 \$
Pour une commission parlementaire en particulier	100,00 \$
Index (une session, Assemblée et commissions)	30,00 \$

Achat à l'unité: prix variable selon le nombre de pages.

Règlement par chèque à l'ordre du ministre des Finances et adressé comme suit:

Assemblée nationale du Québec
Direction de la gestion immobilière et des ressources matérielles
1020, rue des Parlementaires, bureau RC.85
Québec (Québec)
G1A 1A3

Téléphone: 418 643-2754
Télécopieur: 418 643-8826

Consultation des travaux parlementaires de l'Assemblée ou des commissions parlementaires dans Internet à l'adresse suivante:
www.assnat.qc.ca

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Commission permanente de l'aménagement du territoire

Le vendredi 7 juin 2019 — Vol. 45 N° 19

Table des matières

Étude détaillée (suite)

1

Intervenants

Mme Suzanne Dansereau, vice-présidente

Mme Andrée Laforest

Mme Lise Thériault

M. Marc Tanguay

Mme Lise Lavallée

Mme Marwah Rizqy

* M. Nicolas Paradis, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

* Mme Myriam Anctil, ministère de la Justice

* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le vendredi 7 juin 2019 — Vol. 45 N° 19

Étude détaillée du projet de loi n° 16 — Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (7)

(Onze heures cinquante-deux minutes)

La Présidente (Mme Dansereau) : Bonjour, tout le monde. Les affaires courantes étant terminées, puis on a constaté le quorum, donc je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électroniques.

La commission est réunie afin de poursuivre l'étude détaillée du projet de loi n° 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonction, modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.

M. le secrétaire, y a-t-il des remplacements ?

Le Secrétaire : Oui, Mme la Présidente : Mme Guillemette (Roberval) est remplacée par M. Bélanger (Orford); M. Provençal (Beauce-Nord) est remplacé par M. Allaire (Maskinongé); M. Thouin (Rousseau) est remplacé par Mme Lavallée (Repentigny); Mme Charbonneau (Mille-Îles) est remplacée par M. Tanguay (LaFontaine); M. Kelley (Jacques-Cartier) est remplacé par Mme Rizzy (Saint-Laurent); Mme Lessard-Therrien (Rouyn-Noranda—Témiscamingue) est remplacée par M. Fontecilla (Laurier-Dorion); et Mme Perry Mélançon (Gaspé) est remplacée par M. LeBel (Rimouski).

Étude détaillée (suite)

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Lors de l'ajournement de nos travaux, nous avons adopté l'article 23, mais j'ai cru comprendre que la députée d'Anjou—Louis-Riel avait un amendement. Je vous cède la parole.

Mme Thériault : Absolument, Mme la Présidente, j'avais annoncé hier que j'avais un article, 23.1, puisqu'il touchait... On introduit, dans la prochaine section, là où on est rendu dans nos travaux, le Code civil avec la copropriété, parce qu'on a presque terminé la section sur l'inspection des bâtiments et ce qui touchait à la Régie du bâtiment, sinon les mesures transitoires, qu'on verra beaucoup plus loin dans le projet de loi. Donc, avant de débiter le prochain article, j'ai l'amendement suivant à vous proposer : Ajouter, après l'article 23 du projet de loi, l'article suivant :

23.1. L'article 1052 du Code civil du Québec est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Elle ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre.»

Donc, je vous demanderais une petite suspension, le temps de faire des copies de l'amendement.

La Présidente (Mme Dansereau) : On va suspendre et on va vous remettre les copies.

(Suspension de la séance à 11 h 55)

(Reprise à 11 h 57)

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous allons reprendre. Tout le monde ont eu leur copie. Donc, je cède la parole à la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Oui, merci, Mme la Présidente. Donc, Mme la Présidente, comme j'ai l'habitude de le faire et parce que depuis qu'on est en étude de projet de loi et bien avant, j'ai précisé qu'étant donné que le projet de loi n° 16 est en grande, grande, grande partie inspiré du projet de loi n° 401, à part tout ce qui touche les dispositions municipales, vous comprenez bien, Mme la Présidente, que, oui, je comprends qu'on a un nouveau projet de loi devant nous, mais, comme légistes, c'est de notre devoir de regarder s'il n'y a pas de meilleure formulation, s'il y a une manière d'introduire des choses qui est conforme.

Pourquoi, lors de l'ancienne législation, on a pris la peine d'insérer un article comme ça et qu'on a fait le choix... Parce que c'est un choix qu'il s'agit. Que ce soit un choix politique ou un choix juridique, je n'ai pas de problème avec le fait qu'on puisse faire des choix. Je pense que c'est le rôle de la ministre de choisir aussi, mais, par contre, on peut faire les débats, Mme la Présidente, aussi pour savoir pourquoi.

Donc, évidemment, j'ai pris la peine de dire que, tout ce qui était dans le 401, on était pour les redéposer à titre d'amendement. Je vous signifie déjà, Mme la vice-présidente, que pour les prochains... Mme la Présidente, pardon, excusez-moi, on est à l'article 23, et que jusqu'à l'article, là, 67, c'est tout ce qui touche la copropriété, et qu'il y aura plusieurs, plusieurs,

plusieurs amendements, soit des choses qui étaient à l'intérieur du 401 dans la section copropriété ou des recommandations qui nous ont été faites par les gens qui sont venus lors des auditions particulières nous expliquer leurs représentations et leurs revendications. Puisque le rôle de l'opposition, c'est également de se faire le porte-voix des groupes avec qui on travaille. Bien, il est bien évident que vous allez nous entendre et nous voir souvent déposer des amendements.

Je pense que c'est important aussi de répéter, Mme la Présidente, d'autant plus que c'est une nouvelle séance et qu'on tombe dans un nouveau chapitre, que j'avais demandé si c'était possible d'avoir un briefing technique. Les briefings techniques, Mme la Présidente, vont servir, puis je pense que c'est important pour les gens qui nous entendent, les briefings techniques servent, entre autres, à annoncer est-ce que j'aurai des amendements. Mais pas juste si je veux avoir des amendements. Moi, honnêtement, que j'aie des amendements de la ministre ou pas, ça m'importe peu. Ce n'est pas d'avoir son amendement dans mes mains qui m'importe. Je pense que ce qui est important, c'est de savoir où la ministre a l'intention de faire des amendements. Donc, il est évident qu'au niveau d'un briefing technique, bien, ça permet aux groupes d'opposition de poser la question : Lorsque tel groupe est venu nous voir, ils nous ont dit ça, ça, ça, avez-vous l'intention de faire changer les choses là-dessus ou vous restez sur vos positions? À ce moment-là, l'équipe de la ministre ou la ministre peut dire : Non. Nous, on les a écoutés. Ce qu'ils disent, ça a bien de l'allure. Donc, on aura un amendement. Ce que ça donne, Mme la Présidente, c'est que ça évite à l'opposition officielle et les autres groupes d'opposition de préparer des amendements.

• (12 heures) •

Donc, il est évident que j'ai annoncé mes couleurs dès le début des travaux qui ont entouré le projet de loi n° 16. Donc, évidemment, c'est un omnibus, Mme la Présidente. Qui dit omnibus dit projet de loi qui est assez costaud. Vous savez, on a terminé, après 22 articles, toute la section qui regardait la Régie du bâtiment et les inspecteurs en bâtiment, donc, qui est une nouvelle notion qu'on introduit pour protéger évidemment le public. Donc là, on est à la réforme de la copropriété. C'est le Code civil. Donc, c'est sûr que c'est beaucoup de termes juridiques, beaucoup des termes légaux. On fait nos travaux comme il faut. Il n'y a pas de problème. J'espère qu'on aura certainement des échanges très, très cordiaux avec les juristes qui entourent l'équipe de la ministre, qui entourent la ministre, que ce soit le sous-ministre ou les autres juristes. Et évidemment, Mme la Présidente, vous n'êtes pas surprise de voir que l'article qu'on a devant nous, bien, évidemment, ce qu'on avait jugé bon de faire, pas plus tard que l'année passée, c'est d'introduire ce que je vous ai déposé comme amendement, donc : «Elle ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre». Donc, si on prend la loi actuelle, l'article 1052 dit : «La déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.»

Donc, vous comprenez que, puisqu'on amorce le chapitre de la copropriété, Mme la Présidente, si, à l'époque, on avait décidé d'instaurer... d'insérer, là, pardon, «elle ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre», je pense qu'il y avait une bonne raison. Mon interprétation vous dirait, Mme la Présidente, que c'est peut-être pour éviter que les gens modifient la déclaration de copropriété de n'importe quelle manière.

Je veux qu'on se rappelle qu'on est tous ici ensemble pour faire en sorte que les gens qui achètent une copropriété soient bien protégés, que lorsqu'on vient pour revendre sa copropriété, qu'on puisse avoir tous nos documents. La copropriété, Mme la Présidente, aussi, je pense que ce qu'il est important de se rappeler, c'est que les différents ministres de la Justice, puisqu'il n'y avait pas de ministre de l'Habitat à l'époque, ont tous travaillé avec un comité consultatif sur la copropriété où l'OACIQ était là. Il y avait le Barreau du Québec, la Chambre des notaires. Évidemment le Regroupement des gestionnaires de copropriété, le Bureau d'assurance du Canada ont tous travaillé sur cette importante question de la copropriété. Je vous dirais qu'on peut remonter presque à deux législations, Mme la Présidente, tellement les débats ont été intenses et sérieux. Je vous dirais que notre droit a besoin d'une telle réforme, Mme la Présidente. Puis c'était dans cet esprit-là que le projet de loi n° 401 avait été introduit.

Donc, évidemment, je vais vous faire état tout au long de nos discussions de ce que les gens qui sont venus en commission parlementaire... ceux qu'on a pu entendre, parce qu'on n'a pas entendu tout le monde, Mme la Présidente, vous vous souviendrez qu'en début de travaux j'ai déposé une motion pour qu'on puisse entendre notamment les administrateurs agréés et l'ordre des comptables professionnels du Québec qui, à mon avis... évidemment, lorsqu'on parle copropriété, on parle de gestion, on parle d'argent, des fonds de prévoyance, des centaines de milliers de dollars très souvent, on parle de la gestion qui entoure les fonds de prévoyance, de la gestion qui entoure les règles de la copropriété, donc il n'y a pas que des questions légales, il y a des questions monétaires également. Donc, j'avais déposé une motion pour qu'on puisse réentendre ces groupes-là. À défaut d'avoir vu ma motion adoptée par la ministre et l'équipe ministérielle, Mme la Présidente, évidemment, vous ne serez pas surprise de voir qu'on a analysé finement les mémoires qui ont été déposés par ces groupes-là et qu'on aura certainement l'occasion d'en reparler.

Donc, évidemment, Mme la Présidente, la déclaration de copropriété, outre l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble puis l'état descriptif des fractions, c'est quand même quelque chose qui est important, qui est costaud. C'est l'introduction même, je dirais, de la copropriété dans le Code civil. Donc, évidemment, je pense que c'est important d'ajouter «elle ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre». Donc, ce qui veut dire que toutes les décisions, Mme la Présidente, que nous prendrons au cours des différents articles qui vont suivre, c'est ça qui va guider si, oui ou non, on modifie ou pas l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Alors, bonjour, tout le monde. C'est plaisant. Merci, chers collègues, d'être ici présents. On a des nouveaux collègues. Bienvenue. Je suis en présence de Nicolas Paradis, qui est sous-ministre aux affaires municipales et à l'habitation et avocat. Bienvenue à vous, cher député de LaFontaine. C'est ça? Ah! ça va bien.

Alors au niveau de la section de la copropriété, je pense que c'est une section qui devrait bien aller parce que, nous, qu'est-ce qu'on a discuté, c'était la gestion des... la formation, en fait, des gestionnaires de copropriété. Ça, ça a été discuté dans le projet de loi. Par contre, il y a également plusieurs amendements qui touchent... Il y en a énormément, là, il y en a plusieurs qui touchent la concordance, considérant qu'il y a eu cette modification-là. Puis là peut-être que quand c'est une situation de concordance... Moi, c'est pour ça que je demanderais tout de suite à Me Paradis de donner la raison, parce qu'au niveau de la concordance, si on peut fonctionner ainsi, évidemment, bien, je pense que ça irait rondement, parce qu'en fait la section de la copropriété, selon moi, mis à part le fait de la formation des gestionnaires en copropriété, je crois que la section copropriété était quand même tout à fait acceptable, tout à fait logique. Mais c'est une question justement que, dans certains articles, il y a le vocabulaire qui change dans le projet de loi. Alors, quand c'est une question de vocabulaire ou d'article, bien, également, on a ici l'équipe de légistes qui est derrière moi — merci beaucoup — puis l'équipe de légistes, justement, va être ici pour tout ce qui est modification de concordance.

Alors, je pense que ça devrait très, très bien aller, parce qu'on a... il y a la formation des gestionnaires de condos qu'on va discuter ensemble, mais la section copropriété était, comment je pourrais dire... c'était vraiment important d'agir maintenant parce que, considérant l'état des copropriétés au Québec, c'était essentiel d'y aller rapidement pour cette section-là. Pour déposer le projet de loi, c'est une section importante.

Puis au niveau des copropriétés, bien, je pense qu'on ne saura que saluer cette section améliorée pour la copropriété pour tout ce qui est... Tous les acteurs qu'on a rencontrés, là... Cette section-là est vraiment importante, tout le monde est heureux qu'on avance avec les modifications dans la copropriété. Alors, moi, je pense, si vous êtes bien d'accord, tout le monde, quand c'est une question de concordance, on a l'équipe de légistes, on a Me Paradis, mais quand ça touche à des articles de loi qui sont modifiés par rapport à certains mots dans la réglementation comme telle, au niveau de tous les articles, bien, moi, quand c'est la concordance, je pense qu'on devrait y aller rondement avec les légistes ici et Me Paradis. Alors, je serais prête à commencer.

La Présidente (Mme Dansereau) : Bien là, c'est parce qu'il y a...

Mme Laforest : M. Paradis voudrait peut-être...

La Présidente (Mme Dansereau) : Non, mais est-ce qu'il y a d'autres interventions au sujet de l'amendement de l'article 23.1?

M. Tanguay : Je pense, Me Paradis, on venait de lui faire une passe sur la palette, là, pour qu'il intervienne.

La Présidente (Mme Dansereau) : Bon. Monsieur, si vous voulez vous identifier, nom et fonction.

Mme Laforest : Ah! je peux l'expliquer, par exemple, le premier, si vous voulez, là. On tombe tout de suite sur l'amendement, c'est ça? O.K., je pensais que... O.K., bien, en fait, l'amendement qui est demandé... Encore là, c'est qu'on empêche quand même les modifications tacites. Ça, on n'a pas changé ça, c'est seulement la rédaction qui va en être différente. C'était vraiment important pour respecter la loi, parce que le choix de la rédaction cadre mieux avec le Code civil, actuellement. Mais on empêche quand même les modifications tacites, comme c'était prévu, puis la modification du règlement de l'immeuble, bien, ça se fera également par écrit, comme c'était prévu, et par décision également des copropriétaires. Alors, ce n'est pas qu'on change la forme, c'est qu'on change la rédaction, qui est différente pour respecter la loi. Ça fait que, ça aussi, on commence déjà avec une modification de concordance. Je peux laisser la parole également à Me Paradis.

La Présidente (Mme Dansereau) : Si vous voulez bien vous identifier.

M. Paradis (Nicolas) : Oui, bonjour, Nicolas Paradis, sous-ministre adjoint aux politiques au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je veux juste demander s'il y a consentement.

Des voix : Consentement.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci.

M. Paradis (Nicolas) : En l'occurrence, la disposition qui est amenée par l'amendement, l'objet de l'amendement, vise effectivement à empêcher les modifications tacites à l'égard de la déclaration de copropriété. Le projet de loi n° 16 vise exactement le même objectif avec la manière suivante : il faut se rappeler que, si cette intention-là qui a été retenue d'apporter une telle modification pour empêcher les modifications tacites, c'est que ça résultait d'un certain courant jurisprudentiel qui avait été dégagé, qui avait reconnu une telle possibilité, mais pas à l'égard de n'importe quoi, à l'égard exclusivement d'une situation liée aux règlements de l'immeuble.

• (12 h 10) •

Il n'y a pas de possibilité de modification tacite à l'égard des autres aspects de la déclaration de propriété. Pensons à l'acte constitutif et à l'état descriptif des fractions, ceux-ci devant notamment être effectués de manière notariée en minute,

donc avec un formalisme, alors, ce qui a par ailleurs été reconnu par une décision, là, de la Cour supérieure, de sorte que ce que fait le projet de loi n° 16, c'est qu'il intervient aux articles 1060 du Code civil afin de s'assurer que les modifications aux règlements de l'immeuble soient constatées par écrit et déposées au registre tenu par le syndicat, d'une part, et, d'autre part, confirmer que le règlement de l'immeuble doit être modifié par l'assemblée des copropriétaires. Donc, deux éléments qui font en sorte d'écartier toute possibilité d'une modification tacite, obligeant une modification par l'assemblée des copropriétaires, et obligeant que ce soit fait par écrit et consigné au registre tenu par le syndicat.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres informations? Je cède la parole au député de LaFontaine.

M. Tanguay : Oui, merci beaucoup, Mme la Présidente. Bien, d'abord pour vous saluer, saluer la ministre, les collègues également autour de la table. Puis honnêtement je suis très heureux de m'inscrire dans le débat parce que, dans l'ancienne législature, je n'étais pas adjoint parlementaire à la ministre de la Justice, mais je lui apportais aide quand c'était requis. Et j'avais, entre autres, eu le bonheur de... Parce que je trouve ça intéressant, la réforme de la copropriété, ça fait longtemps qu'on en parle. Et on avait fait une conférence à laquelle les trois principaux partis étaient représentés. Puis, la CAQ, je pense que c'était notre collègue qui est président du caucus, je ne peux pas dire son nom, mais tant mieux si je le connais plus par son nom que par le nom de son comté, mais l'actuel président du caucus... mais je ne peux pas dire...

Mme Thériault : Blainville.

M. Tanguay : Blainville. Blainville. Et il était le représentant de la CAQ à ce moment-là. Et il y avait, anciennement du Parti québécois mais aujourd'hui indépendante, Marie-Victorin, la collègue. Et j'étais là. Et c'était un colloque organisé par le Barreau à Montréal sur la réforme de la copropriété. Et c'était très, très, très intéressant. Tout le monde s'entendait pour dire : Il faut réformer ça. Mais, comme on le dit souvent, le diable est dans les détails. Et on dit toujours qu'une loi, quand elle est adoptée, bien, l'applicabilité, la vie que l'on en fait puis la vie que les parties en font, bien, ça, c'est la vraie vie. Au-delà de ce qui est marqué dans la loi, c'est la vraie vie.

C'est comme un contrat. L'exécution que les parties font d'un contrat vaut contrat. Autrement dit, le contrat, c'est quoi, c'est un élément de preuve. Le contrat, c'est un élément de preuve. On peut avoir un contrat verbal. Puis on peut avoir un contrat qui vous dit : Bien, je vais vous payer... Le contrat peut dire : Vous allez me payer à tous les premiers du mois, mais, si, pendant 10 ans, vous avez accepté que je vous paie au 15 du mois, bien, il y a eu une modification tacite.

Et c'est là où j'en viens à votre point. J'aimerais comprendre, Me Paradis, parce que je suis en train de rembarquer dans le bain. Vous avez référé à 1097, et je sais qu'il y aura... on ne fera pas le débat sur le prochain article 47 qui touche à 1097, mais vous pouvez peut-être éclairer ma lanterne sous deux chapitres : le premier, j'ai pu cibler jusqu'à maintenant 1097, où, là, les modifications de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif, donc l'acte constitutif, état descriptif — c'est un peu bizarre, puis ça, je pense qu'on va le corriger — on disait que c'était à la majorité. Quand vous dites «majorité», on pense toujours à 50 % plus un, mais on disait la majorité représentant les trois quarts des voix. Alors, c'est un petit peu antinomique. Ça, on va aller le corriger, il n'y a pas de problème. Donc, aux trois quarts des voix, l'acte constitutif de copropriété, ça, c'est un des trois éléments. Et l'état descriptif, j'aimerais savoir... on parle du règlement, le règlement de la copropriété. Il y a sûrement une procédure que vous pourrez m'indiquer. Donc, c'est la première question de deux : à quel endroit?

Puis là, je me dis : O.K., mais le premier article, 1052, Déclaration de copropriété, c'est trois choses : l'acte constitutif, le règlement et l'état descriptif des fractions. Là, je me suis dit : Comment pouvons-nous modifier la déclaration de copropriété? Là, je suis rendu à 1097, et je sais qu'il y aura... on ne fera pas le débat sur le prochain article 47 qui touche à 1097, mais vous pouvez peut-être éclairer ma lanterne sous deux chapitres : le premier, j'ai pu cibler jusqu'à maintenant 1097, où, là, les modifications de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif, donc l'acte constitutif, état descriptif — c'est un peu bizarre, puis ça, je pense qu'on va le corriger — on disait que c'était à la majorité. Quand vous dites «majorité», on pense toujours à 50 % plus un, mais on disait la majorité représentant les trois quarts des voix. Alors, c'est un petit peu antinomique. Ça, on va aller le corriger, il n'y a pas de problème. Donc, aux trois quarts des voix, l'acte constitutif de copropriété, ça, c'est un des trois éléments. Et l'état descriptif, j'aimerais savoir... on parle du règlement, le règlement de la copropriété. Il y a sûrement une procédure que vous pourrez m'indiquer. Donc, c'est la première question de deux : à quel endroit?

Et j'aimerais ça que vous reveniez sur le concept de... On va fermer la porte à des modifications tacites. Comment ça... J'aimerais comprendre. Il était toléré, puis je reviens à mon introduction, dans l'exécution qu'en faisaient les parties, des modifications tacites. «Tacites» veut dire : qui n'étaient pas consignées. Ce n'était pas modifié formellement. C'est la jurisprudence qui y donnait suite, qui y donnait cours, les avalisait, les rendait exécutoires entre les partis. Et j'aimerais savoir comment pouvons-nous fermer la porte aujourd'hui à l'interdiction des modifications tacites. Vous allez sûrement me référer à un article qui dit : modifications tacites, ça ne se peut pas, où seules peuvent être modifiées par ce processus les clauses de la déclaration de propriété. Alors, j'aimerais juste l'entendre sur ces deux volets-là, s'il vous plaît.

La Présidente (Mme Dansereau) : Me Paradis.

M. Paradis (Nicolas) : Comme je mentionnais tout à l'heure, le travail qui a été effectué par le ministère de la Justice a permis, dans le fond, de faire ressortir que les modifications tacites qui avaient été reconnues par la jurisprudence étaient des modifications concernant le règlement de l'immeuble, uniquement le règlement de l'immeuble. Et de sorte que, pour éviter qu'il puisse y avoir continuité de ce courant jurisprudentiel à l'égard de cette possibilité de modifier tacitement les règlements de l'immeuble, les deux modifications qui sont apportées par le projet de loi n° 16 dans les articles qui pourront être étudiés ultérieurement, les articles 25 et 46, donc en modifiant 1060, on vient consacrer que le règlement de l'immeuble doit être modifié. Les modifications devraient être constatées par écrit et déposées au registre tenu par le syndicat. Premier élément.

Et le deuxième élément, quand on réfère... c'est à l'article 46 du projet de loi qui réfère à l'article 1096... qui modifie 1096 du Code civil, qui vient prévoir que les décisions, elles, quant à la... de telles modifications doivent être prises

par les copropriétaires en assemblée. Donc, de ce fait, en affirmant, en exprimant clairement, de manière explicite ainsi dans le Code civil, on vient confirmer quelle était l'intention d'origine, c'est-à-dire s'assurer que ce soit l'assemblée des copropriétaires qui prenne la décision et que le tout soit par ailleurs consacré et consigné par écrit, donc, décision de l'assemblée des copropriétaires, donc, connue publiquement, suivant la procédure prévue dans la loi, et consacrée par écrit, consignée par écrit, consignée par ailleurs au registre, donc, pour éviter que ce soit de manière tacite, sans l'accord des copropriétaires de l'assemblée, en ne suivant pas la procédure prévue par la loi.

La Présidente (Mme Dansereau) : M. le député de LaFontaine.

M. Tanguay : Juste un petit bond... Puis je vous remercie, Mme la Présidente. On a un bel échange constructif. Puis, comme Présidente, c'est votre discrétion de dire : Bon, bien, c'est moi qui vais faire le temps. Mais je pense que vous laissez ça libre comme ça puis tant que c'est bien...

La Présidente (Mme Dansereau) : Regarde, tant que les gens... tant que c'est dans le respect puis les gens ne s'interrompent pas, il n'y a pas de problème.

M. Tanguay : Bravo. Vous allez voir que vous n'aurez pas de problème avec nous. À quel endroit... Une petite question technique. J'ai ciblé 1097 pour deux des trois éléments. Le troisième constitutif de la déclaration de copropriété, soit le règlement, par quelle procédure — vous allez éclairer ma lanterne — par quel article pouvons-nous... est-il indiqué qu'on peut le modifier et selon quel processus, le règlement?

M. Paradis (Nicolas) : Pour le règlement, comme je mentionnais, c'est 1096.

M. Tanguay : Ah! Ça... Et 1096 : «Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.» Là, on ne le dit pas, par contre, mais j'aurais cru qu'il était... C'était parce qu'on... Je comprends que ça prend une majorité qualifiée. On va enlever le superlatif de majorité aux trois quarts, une majorité aux trois quarts pour l'acte constitutif et l'état descriptif des fractions. Mais le législateur, à l'époque, aura jugé que le règlement requiert une majorité moindre, un premier élément de constat. De deux, est-il prévu d'ajouter nommément que le règlement... Parce que, là, il faut le déduire. Quand on rédige des lois, des fois, on veut être précis, on déduit que, si ce n'est pas prévu dans la majorité qualifiée de 1097, c'est une décision comme toutes les autres décisions à la majorité. Y aurait-il lieu de le préciser à ce moment-là?

M. Paradis (Nicolas) : À l'égard de la modification tacite...

M. Tanguay : Du règlement. Non, à l'égard de «toute modification au règlement se prend à la majorité».

• (12 h 20) •

M. Paradis (Nicolas) : Bien, il n'y a pas de modifications qui sont apportées par le projet de loi à l'égard des majorités applicables...

M. Tanguay : Au règlement.

M. Paradis (Nicolas) : ...en l'occurrence, à 1096 et 1097, là, à ma connaissance. N'est-ce pas?

Des voix : ...

M. Paradis (Nicolas) : C'est ça. La modification qui est apportée à l'article 1096 l'est par l'article 46 du projet de loi, comme je vous mentionnais tout à l'heure, et vise, en somme, à venir faire la précision pour s'assurer que la modification au règlement soit faite par la décision du syndicat, suivant la majorité prescrite par cet article 1096.

M. Tanguay : Vous avez tout à fait raison. L'article 46 vient le préciser. Alors, voyez-vous, rencontre des grands esprits, dirons-nous. Alors, une fois que l'on a dit ça, une fois qu'on l'a défini dans notre chapitre, il y a trois éléments constitutifs de la déclaration de copropriété, deux sont aux trois quarts, 1097, un sera, si d'aventure le projet de loi est adopté, un sera à la majorité, et on l'ajoute dans 1096. Est-ce que vous ne croyez pas... et je comprends, je comprends la modification introduite par l'article 25 à l'article 1060, en disant : On fait ça par écrit, donc on ferme la porte à «modification tacite», on fera le débat là-dessus, je ne veux pas préjuger des commentaires qu'on aura à faire là-dessus. Ne trouvez-vous pas... Puis là c'est peut-être une question... Je ne veux pas mettre Me Paradis dans la joute politique, là, c'est une question d'opportunité peut-être plus, puis je ne serais pas fâché que ce soit la ministre qui réponde ou lui, peut-être, si la ministre veut son éclairage pour nous, le bénéfice de tout le monde autour de la table, mais qu'il serait encore moins tacite, encore plus explicite, de dire, dans le premier article, qui établit la base de la déclaration de copropriété : «Elle ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre».

Autrement dit, vous me dites, on bloque la porte au tacite en demandant un écrit, soit, mais je vais revirer ça de bord. L'absence d'écrit est un élément du tacite, on ferme la porte en mettant un écrit. Mais le tacite, le tacite va, je crois, au-delà de l'écrit ou pas. Et, quand on s'exprime clairement en légiférant, le fait de dire : Bien, en passant, là, le tacite qui,

dans certains cas, pourrait aller plus loin que l'écrit, on ajoute l'amendement. Là, honnêtement, je pense qu'on bonifierait le projet de loi, puis je ne veux pas prendre plus de temps là-dessus, là, mais je pense qu'on le bonifierait en disant : En passant, là, les génies, qui pourraient penser : Ah! j'ai un écrit, mais j'essaie de passer ça de façon tacite pareil, là, on fermerait la porte en disant : Non, écrit, pas écrit, il n'y aura pas d'amendement parce que tu ne respectes pas les règles du présent chapitre, ce que viendrait introduire... Moi, je le vois honnêtement comme une avancée. On clarifie encore plus.

M. Paradis (Nicolas) : Ce que je vous dirais à cet égard-là, c'est que les modifications qui sont apportées aux articles 1060 et 1096 permettent d'atteindre pleinement l'objectif et s'inscrivent dans la protection du fin équilibre qui guide les modifications et la rédaction du Code civil pour éviter, bien entendu, toute potentielle redondance dans le Code civil pour, en somme, exprimer que les règles qui sont présentes dans celui-ci doivent être respectées. Tel serait le résultat d'un ajout qui aurait pour effet de dire qu'il faut que, dans le fond, on respecte les règles du présent chapitre dans la mesure où celles-ci expriment déjà clairement la procédure à suivre.

M. Tanguay : Est-ce que... on fera le travail, mais pour avoir déjà lu le Code civil, détrompez-moi si j'ai tort, puis ça se peut que je me trompe, là, mais, de mémoire, il y a, dans certaines têtes de chapitre ou de section, souvent, la locution, qui n'est peut-être pas copier-coller, mais de dire que, exemple, je ne sais pas moi, le lien de paternité ne peut être que... le lien parental ne peut être défini que selon les règles ou en vertu des règles du présent chapitre, autrement dit... ou, je ne sais pas, moi, les règles d'homologation d'un jugement étranger doivent être... doivent respecter les impératifs du présent chapitre de la présente section. Il n'y aurait pas le loisir... Autrement dit, sommes-nous forclos? Parce que, si je... puis je ferai l'exercice, là, mais là je ne peux pas le faire, mais, à moins que Me Paradis, puis je lui fais confiance, là, Me Paradis : Non, non, M. Tanguay, là... M. le député de LaFontaine, on ne trouve ça nulle part au Code civil, le fait qu'en tête de section ou qu'en tête de chapitre, on dit : Bien, telle chose, qu'on va définir par ailleurs, doit respecter dans son essence les règles de la présente section ou du présent chapitre, auquel cas on serait peut-être en porte-à-faux avec les derniers commentaires.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce que vous voulez...

M. Paradis (Nicolas) : Je ne pourrais pas vous dire, à l'égard de l'ensemble des chapitres, là, pour l'ensemble des articles, quelle est la rédaction qui a été retenue par les légistes et le législateur à cet égard-là, bien entendu. C'est toujours une question de contexte, et tout doit être apprécié au cas par cas.

M. Tanguay : Je peux vous donner un exemple, là, 334, lorsque l'on parle des personnes morales : «Les personnes morales qui empruntent une forme juridique [régissent] par un autre titre»... Je vais reprendre : «Les personnes morales qui empruntent une forme juridique régie par un autre titre de ce code sont soumises aux règles du présent chapitre...» Là, on y va encore plus loin, on va encore plus loin, parce que là... Et je vous dirais même que le bénéfique, dans ce qu'on propose, ce n'est pas uniquement pour... Je vous dirais que le bénéfice est double, le bénéfice est double parce que, quand on dit ça, «les personnes morales qui empruntent une forme juridique régie par un autre titre de ce code sont soumises aux règles du présent code», l'objectif est unique, il s'agit juste de guider le lecteur sur : Oui, mais moi, ça ne s'applique pas, je suis d'une autre forme. Je veux dire, non, non, non, ça s'applique.

Nous, ce que l'on dit, il est double, on reprend cet objectif-là, de dire, bien, n'allez pas chercher de midi à 14 heures pour modifier la déclaration de copropriété, les règles sont prévues entièrement dans ce chapitre, de un, et, de deux, là on met un autre cadenas sur l'interdiction de modifier de façon tacite, qui n'est pas dans mon exemple de 334, là.

Autrement dit, autrement dit, puis je conclus là-dessus, je veux laisser les personnes s'exprimer, Mme la Présidente, mais, autrement dit, je pense qu'on atteindrait un objectif double, et ce ne serait pas alourdir pour rien le texte de loi, le Code civil, puis je pense qu'on serait en harmonie. Puis il a raison, Me Paradis, qu'il faut être en harmonie avec la nomenclature, la rédaction d'une loi, sa logique interne. On la respecterait, sa logique interne, je crois.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Je vais donner la parole à Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. J'aimerais donner la parole à Me Anctil, s'il vous plaît, pour continuer.

La Présidente (Mme Dansereau) : Madame, présentez-vous, nom et fonction.

Mme Anctil (Myriam) : Oui, bonjour. Myriam Anctil, avocate au ministère de la Justice.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a consentement?

Des voix : ...

Mme Anctil (Myriam) : Alors, en réponse à votre question, je comprends que vous dites qu'il existe par ailleurs, dans le Code civil, des endroits où on réfère au code lui-même ou à des règles qui sont prévues au présent chapitre. C'est effectivement le cas, et, comme Me Paradis vous l'a dit, je crois qu'il faut faire attention, en termes d'interprétation, et chaque disposition doit être interprétée dans son contexte.

Si je prends, par exemple, l'exemple de l'article 391, où on dit : «Les époux ne peuvent déroger aux dispositions du présent chapitre, quel que soit leur régime matrimonial», l'objectif, dans ce cas-là, est d'en faire une règle d'ordre public.

Alors, c'est la façon qu'on exprime, à ce moment-là, le fait d'en faire une loi d'ordre public. Dans d'autres cas qu'on peut repérer, quand on fait référence au présent chapitre, on va trouver, par exemple, qu'il s'agit de la détermination d'un champ d'application, donc on va déterminer, par exemple... vous me donniez quel exemple?

M. Tanguay : 334.

Mme Anctil (Myriam) : 334, bon, on pourrait dire : «Les personnes morales qui empruntent une forme juridique régie par un autre titre que ce code sont soumises aux règles du présent chapitre», bien, c'est pour établir un champ d'application, c'est pour affirmer que ces personnes-là sont assujetties alors qu'il pourrait peut-être y avoir une question d'interprétation.

Alors, je ne suis pas ici pour faire l'analyse de chacune des dispositions du Code civil qui vont faire référence aux règles du Code civil, mais je crois qu'on peut dire que, dans chacun des cas, il y a une justification qui est distincte. Et on a jugé, au niveau de l'interprétation aux règles de légistique, que la meilleure façon d'atteindre l'objectif n'était pas d'apporter une modification à l'article 1052, parce que, comme on l'a dit, comme l'a dit Me Paradis, il s'agirait de dire que la loi doit être respectée, alors que le but de la série des articles qui suivent est justement d'établir quelles sont les règles qui doivent être respectées.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je donnerais la parole au député de LaFontaine.

M. Tanguay : Je trouve ça extrêmement intéressant et je reprends... vous avez tout à fait raison, puis excusez-moi, j'ai oublié le... Maître...

Des voix : Anctil.

• (12 h 30) •

M. Tanguay : Anctil, O.K., Me Anctil. Question. Vous avez tout à fait raison, le premier exemple, 391, vous dites : C'est parce que le législateur voulait que ce soit d'ordre public. Est-ce que l'on veut — je lance la question, la question qui tue — est-ce que l'on veut que ce qu'on fasse soit d'ordre public?

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre ou Me Anctil?

M. Tanguay : Ce qu'on fasse... je vais me corriger, je vais me permettre de me corriger : Est-ce que l'on veut que ce que l'on fait soit d'ordre public?

Mme Anctil (Myriam) : Vous me demandez si vous voulez que...

M. Tanguay : Est-ce que c'est impératif, ce qu'on fait là, à la copropriété, ou c'est facultatif?

Mme Anctil (Myriam) : En fait, c'est un peu comme dans tous les domaines. C'est-à-dire qu'il y a certaines règles en copropriété qui sont d'ordre public et il y en a d'autres qui ne le sont pas. Il faut se référer à la disposition préliminaire du Code civil, qui prévoit, je peux vous le lire, que... C'est une disposition très importante du Code civil, d'ailleurs. Alors, on dit que le Code civil «constitue le fondement des autres lois qui peuvent [y] ajouter [...] ou y déroger». Donc, il peut y avoir parfois, dans le Code civil, une rédaction telle qui fait apparaître que les règles sont impératives, qu'elles sont alors d'ordre public. Mais, sinon, on peut y déroger.

M. Tanguay : Puis j'avais en tête... quand vous avez dit ça, j'avais... j'ai dit : Ce n'est pas l'article 9? Puis mes cours ne sont pas loin. L'article 9 du Code civil : «Dans l'exercice des droits civils, il peut être dérogé aux règles du présent code qui sont supplétives de volonté; il ne peut, cependant, être dérogé à celles qui intéressent l'ordre public.» Donc, vous avez tout à fait raison.

Puis je suis content qu'on ait cette conversation-là, Mme la Présidente, parce que, savez-vous quoi? Il y a une chose, puis on n'est pas là pour faire du temps pour faire du temps, le débat que l'on a là, comme législateur, c'est de nous dire : On va... Il faut honnêtement... Moi, être ministre, là, j'aimerais ça qu'on retourne toutes les pierres parce que je serais tellement fier de dire : Ma loi, de un, j'ai accepté certaines choses, pas toutes, mais je les ai acceptées, puis ma loi, elle est bonifiée. Puis j'ai pu... j'ai eu l'occasion, comme ministre puis comme les professionnels, les femmes et les hommes qui vous entourent, qui sont extrêmement compétents, de fermer toutes les portes. Comme ça, s'il y a des contestations judiciaires, pour avoir joué dans ce film-là, Mme la Présidente, si je veux contester l'application d'une loi, la première chose que je vais aller faire, comme avocat, c'est de me précipiter sur le site, puis de sortir les transcripts. Puis là, si je suis capable de prendre un bout pour plaider, je vais plaider. Puis, des fois, je veux dire, les juges, les femmes et les hommes, puis c'est normal, vont être influencés par ça.

Alors, je repose ma question. Puis ça, c'est peut-être plus d'opportunité politique, mais votre... Vous avez mis la table. Est-ce que l'on veut, et je reviens de façon très précise, que les règles visant d'éventuelles modifications à la déclaration de copropriété soient d'ordre public, autrement dit, que les parties ne peuvent pas — elle n'est pas supplétive de volonté — ne puissent pas y déroger au bon plaisir?

Mme Anctil (Myriam) : Si votre question est de savoir : Est-ce que la façon de modifier une déclaration de copropriété, que ce soit tant la déclaration, l'acte constitutif ou le règlement, devra se faire conformément au Code civil,

absolument. C'est l'objectif de la disposition. On établit très clairement que, pour la portion de l'acte constitutif, il s'agit de faire des modifications. C'est un acte notarié. On ne peut modifier un acte notarié que par un acte notarié. Et pour ce qui est de la portion des règlements, ils devront avoir été écrits, ils vont avoir dû être pris par l'assemblée des copropriétaires et ensuite, même, rendus disponibles à la consultation des copropriétaires.

M. Tanguay : O.K. Mais ils n'auront pas la force d'un acte authentique?

Mme Anctil (Myriam) : Pas les règlements, non.

M. Tanguay : Alors, ils ne sont pas d'ordre public. Ils ne seront pas... Ils n'auront pas la force... Je compare deux choses qui ne se comparent pas, mais quand même, dans leurs effets... Quand c'est d'ordre public, vous ne pouvez pas y déroger. Quand c'est un acte notarié authentique, vous ne pouvez pas le contester. Ce qu'il dit, on prend ça pour vrai. C'est le Nouveau Testament.

«391. Les époux ne peuvent déroger — évidemment, au sens figuré — aux dispositions du présent chapitre, quel que soit leur régime matrimonial.» Moi, j'y vois une belle analogie. Les parties — puis là ce n'est pas les époux, parce qu'on n'est pas dans le même chapitre — elles ne peuvent modifier que conformément aux règles du présent chapitre. Quand on dit ça, on parle de la déclaration de copropriété. Moi, puis je me tourne vers la ministre, j'aimerais peut-être ça, là, je veux dire, je ne sais pas, que ce soit un élément à considérer, que ce soit d'ordre public, autrement dit, qu'on ne puisse pas y déroger.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je céderais la parole à Mme la ministre ou à Mme Anctil.

Mme Laforest : Bien, en fait, je peux très bien répondre. Parce que, là, on est comme dans l'interprétation des articles du Code civil. Si je ne me trompe pas, on est en train d'interpréter les articles du Code civil. Alors, c'est sûr que, si on fonctionne avec chaque interprétation, moi, je vais laisser la parole, quand même, à Me Anctil. Mais, selon le Code civil, c'est sûr que là, on va interpréter tous les articles, à ce moment-ci. Moi, je vois ça comme de l'interprétation, mais moi, c'est ma manière... Vous me posez la question, mais je vais laisser Me Anctil vous répondre. Peut-être que... Vous comprenez ma...

La Présidente (Mme Dansereau) : Me Anctil.

Mme Anctil (Myriam) : Excusez-moi. Est-ce que vous allez pouvoir reposer la question?

M. Tanguay : La question... Puis, sur le point de la ministre, ce n'est pas de déborder de façon trop large. Là, qu'est-ce qu'on a devant nous? On a une tête de chapitre, qui est l'article 1052, qui traite de la déclaration de la copropriété divisée. On aimerait introduire... Et le projet de loi, l'objectif, c'est de dire : Nous, là, le fligne-flagne — j'exagère, mais c'est imagé — on va arrêter ça, le tacite, on va arrêter ça puis on va encadrer, on va demander qu'il soit par écrit puis qu'il soit consigné. Il y a des aspects qui participent d'un acte authentique, l'acte notarié, puis des aspects qui ne participent pas de ça.

L'objectif... Puis ce n'est pas une question de naviguer dans le Code civil puis de s'y perdre, c'est une question d'opportunité politique, puis c'est pour ça que j'adressais ma question à Mme la ministre plutôt qu'à Me Anctil, c'est de savoir : Est-ce que, nous, comme législateurs, en adoptant cet amendement-là, on voudrait qu'aucune — autrement dit, je revire ça de bord — aucune modification à la déclaration de copropriété ne pourra se faire autrement que de la manière prévue dans le chapitre? Et, quand on dirait ça, à l'analogie de 391, on le mettrait d'ordre public. D'ordre public, ça veut dire, là, c'est fini, le... Et ça, je pense que c'est important de se poser la question.

Mme Laforest : En fait, on essaie de comprendre votre question ensemble, mais on va... Parce que, nous, on voit ça comme...

M. Tanguay : Vous voulez qu'on suspende?

Mme Laforest : ...de l'interprétation, là, au niveau du Code civil. Maintenant, peut-être reposer votre question, on va être...

M. Tanguay : Autrement dit, le Code civil... J'ai cité l'article 9. Le Code civil — puis ce n'est pas moi qui vais enseigner ça à Me Anctil, elle le sait mieux que moi — il y a des dispositions qui sont supplétives de volonté. Autrement dit, vous pouvez dire : Bien, ça, je choisis de faire autrement. Le Code civil vous dit quoi? Le Code civil, c'est un peu comme la compétence générale de la Cour supérieure. Si ce n'est pas donné à n'importe quelle autre cour, c'est la Cour supérieure qui va être compétente. Le Code civil dit : Si les parties ne l'ont pas prévu, pas de chicane, vous avez un contrat. Les parties ne l'ont pas prévu? On va aller lire le Code civil, et lui, le Code civil, va pallier au silence des parties. Parfait. L'article 9 dit : Il y en a donc qui sont supplétives de volonté. Si les parties ne l'ont pas prévu, le Code civil va leur dire comment marcher. Parfait. L'article 9 dit par contre : Il y en a qui sont d'ordre public, qui sont impératives. Même si les parties ont signé un contrat puis qu'il est contraire à cet article, qui est d'ordre public, ce n'est pas valide. Alors, c'est... Puis ça, je pense que c'est important, on veut réformer le code de propriété, c'est-à-dire les règles relatives à la copropriété.

Ma question est la suivante : Est-ce que l'on ne veut pas — puis je pense que c'est l'intention du législateur ici — faire en sorte, en acceptant l'amendement... Puis, je veux dire, je ne pense pas qu'on soit stricts, là, sur la façon, là. On

peut le modifier, là. Mais est-ce qu'on peut le rendre d'ordre public? Autrement dit, les parties ne pourront pas faire autrement, si elles veulent modifier la déclaration de copropriété, que de respecter le chapitre III, tout ce qui est prévu à l'intérieur du chapitre III.

Mme Anctil (Myriam) : Bien, je peux répondre à votre question.

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, allez-y, madame.

Mme Anctil (Myriam) : Oui. C'est l'article 1096 qui prévoit... La majorité est d'ordre public. On a un article, 1101, aussi, qui fait référence aux stipulations qui ne sont pas possibles. Si je prends votre exemple, à 391, je vous disais tout à l'heure qu'il s'agissait d'une question de contexte. Ici, on est sur les effets du mariage. Sur les effets du mariage, on sait qu'il y a un contrat de mariage, et il y a les effets qui découlent de la loi sur le mariage. Alors, ce que contient la suite du chapitre sur les effets du mariage, ce sont les effets de la loi sur le mariage, c'est-à-dire que tu te dois respect, tu dois faire vie commune, il y a la création d'un patrimoine familial, etc., qui sont toutes des constructions législatives.

Par ailleurs, on dit toujours : Bien, la loi des... les gens peuvent habituellement, par contrat, prévoir des règles particulières qui sont possibles. Ici, ce qu'on dit, c'est : Oui, vous pouvez faire les ententes, prendre les contrats que vous voulez entre époux, mais vous ne pouvez pas déroger à l'ensemble des sections sur l'effet du mariage qui sont prévues législativement. Alors, le contexte n'est pas exactement le même parce qu'on dit : Voici ce que la loi vous oblige à... ce que la loi fait de vous lorsque vous êtes des personnes mariées, et le régime matrimonial ne pourra pas porter sur ces éléments-là. Alors, c'est un contexte particulier ici, où on établit effectivement que les effets du mariage sont imposables à tous.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va? Il y avait la députée de Repentigny qui m'avait demandé la parole.
• (12 h 40) •

Mme Lavallée : Oui, mais je voulais... Parce que j'ai fait un peu de droit de la copropriété dans mon autre vie. Je ne suis pas nécessairement une spécialiste, mais je trouve que le Code civil est... Quand on lit l'article 1052, on parle du contenu de la déclaration, on dit : L'article vient définir ce que contient la déclaration puis les articles suivants vont détailler. Puis cette portion-là du droit de la copropriété qui est quand même d'une certaine logique. Donc, les notaires qui vont rédiger les déclarations de copropriété suivent ça. Donc, on sait ce qu'on peut faire, on sait ce qu'on ne peut pas faire. Donc, effectivement, je ne vois pas la pertinence d'avoir ça parce que, là, on est vraiment dans le chapitre du contenu de la déclaration de copropriété.

Et plus loin on va voir les règles, et les notaires les connaissent, les règles. On les suit. Donc, il y a des choses qu'on ne peut pas faire, des choses qu'on peut faire, et il y a des modifications qu'on peut faire à tel pourcentage, d'autres à tel autre pourcentage. Et il y a tout l'aspect des règlements qui ne sont pas nécessairement notariés. Ça aussi, c'est dans des registres.

Le problème qu'on a souvent en copropriété, c'est la méconnaissance des administrateurs parce qu'on a des syndicats de copropriété qui sont... où il y a des compagnies qui se spécialisent dans la gestion puis qui connaissent les façons de faire. Mais l'autre problématique qu'on a, dans la pratique privée, c'est d'avoir des administrateurs qui n'ont pas cette connaissance-là. Ça fait que même si on mettrait plein, plein de choses dans le Code civil, si les gens ne prennent pas la peine d'aller s'informer auprès de leurs conseillers juridiques, bien, ça se peut qu'ils ne fassent pas les choses de la bonne façon puis qu'ils se fassent taper sur les doigts par des copropriétaires qui ne sont pas contents. Mais ça, on ne peut pas pallier à ça, là. C'est la problématique qu'on a en copropriété, c'est d'avoir des gestionnaires qui souvent n'ont pas cette connaissance-là puis ils ne vont pas consulter, et ça, on l'a vécue en pratique privée. Puis je l'ai vécue à titre de membre d'un conseil d'administration, de faire affaire avec des administrateurs, des conseils d'administration qui malheureusement prétendent qu'ils connaissent la réglementation alors qu'ils ne la connaissent pas.

Mais le code, honnêtement, il prévoit vraiment tout, là. Il est complet en lui-même. Donc, je pense que ce paragraphe-là que vous voulez avoir, bien, il est automatiquement dans les autres articles qui suivent, alors qu'on est dans le chapitre du contenu de la déclaration, juste de la définition.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. La députée de Saint-Laurent m'avait demandé la parole.

Mme Rizqy : Oui. Mais je pense que mon collègue le député a une petite question rapidement.

La Présidente (Mme Dansereau) : M. le député de LaFontaine.

M. Tanguay : Une petite question rapide. Je suis tout à fait d'accord avec vous, sauf que tout ce que vous avez dit s'applique à l'acte constitutif et à l'état descriptif. Mais, quant au règlement, puis, je veux dire, il y a des articles qu'on ne voit pas ça, c'est écrit : «Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble — imaginez-vous ce qui est écrit — il suffit qu'elles soient déposées auprès du syndicat.» Puis là on va ajouter «constatées par écrit et déposées au registre tenu par le syndicat». Est-ce que, ça, c'est d'ordre public? Parce que, ça, on ne parle pas d'acte authentique puis de faire affaire avec un notaire. On dit même «il suffit». Est-ce que je peux dire que ce n'est pas d'ordre public et je pourrais outrepasser ça? C'est ça, mon point.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. Je vais céder la parole. Me Anctil.

Mme Anctil (Myriam) : Bonjour. Oui, comme je disais tout à l'heure, l'article 1096 qui va être modifié pour ajouter que les décisions doivent être prises à la majorité lorsqu'il s'agit de modifier le règlement d'immeuble en fait une règle d'ordre public. Ainsi, il ne sera pas possible de modifier le règlement autrement que par la procédure prévue par l'ensemble des dispositions qui seront applicables. Alors, c'est l'article 1054, l'article 1060 et l'article 1096 qui, ensemble, vont faire de cette obligation-là des dispositions d'ordre public.

M. Tanguay : Juste... Qu'est-ce qui nous dit qu'il est d'ordre public?

Mme Anctil (Myriam) : On n'a pas besoin de dire que quelque chose est d'ordre public pour qu'il le soit. Ça s'infère du contexte. La plupart des dispositions du Code civil qui sont d'ordre public n'apparaissent pas comme étant immédiatement d'ordre public. Le caractère d'ordre public ressort de la nature... d'une analyse qui est faite. Mais je peux vous dire que les dispositions qui vont, par exemple, dire que quelque chose est impératif, évidemment, sont d'ordre public, c'est-à-dire qu'il n'est pas possible d'y déroger, contrairement à ce que nous permet, par exemple, la disposition préliminaire.

M. Tanguay : Il ne me reste pas beaucoup de temps, mais c'est intéressant la conversation qu'on a. L'article n° 9 nous dit : «Il ne peut [...] être dérogé à celles qui intéressent l'ordre public.» Êtes-vous d'accord avec moi que, si d'aventure nous acceptions l'amendement dans l'effet qu'il cherche — la rédaction pourrait la bonifier, le cas échéant — êtes-vous d'accord avec moi que, là, on ne créerait pas de quiproquo et, qui plus est, là on le dirait comme on le dit clairement dans le code, que vous ne pouvez pas — là, ce serait plus clairement d'ordre public — vous ne pourrez pas amender le règlement, pas les autres choses, avec les notaires, si ce n'est que vous respectez ce qui est là-dedans. Êtes-vous d'accord avec moi qu'on pourrait très bien le dire sans brimer l'économie du Code civil?

Mme Anctil (Myriam) : J'aimerais bien être d'accord avec vous mais je crois plutôt que, quand on parle de l'équilibre du Code civil, faire une telle spécification à cet article-là, alors qu'on ne le fait pas à l'autre, déséquilibrerait éventuellement le Code civil parce qu'on pourrait se poser la question : Pourquoi l'avoir dit ici, que c'est d'ordre public, et ne pas l'avoir dit ailleurs? Est-ce que par interprétation ou par a contrario... ou quel était l'intention réelle du législateur? Je crois que ça risque d'augmenter les difficultés d'interprétation, en fait. Je ne crois pas que ce soit la meilleure façon de le faire.

M. Tanguay : Et quand vous dites de ne pas le dire ailleurs, c'est juste de façon générale que vous le dites, là? De façon... O.K. Par contre, on a trouvé des exemples où ils le disaient, à 334, 391, et ça n'a pas déséquilibré l'économie générale du Code civil.

Mme Anctil (Myriam) : Écoutez, je n'ai pas fait l'analyse de tout le Code civil avant de venir ici, on s'est concentrés sur la partie de la copropriété, mais, comme je vous le disais un petit peu plus tôt, ce sont des dispositions qui doivent se prendre chacune dans leur contexte, dans le contexte du domaine de droit dont il est question, de leur attachement à un ensemble de règles qui se trouvent ailleurs dans le Code civil.

Alors, moi, ce que je peux vous dire, c'est que pour ce qui relève des règles de la copropriété dans laquelle plusieurs des règles applicables sont d'ordre public, identifier uniquement les modifications à la déclaration comme étant... identifier uniquement le fait que, pour modifier la déclaration, il faut respecter la loi, parce que c'est essentiellement ce qu'on dirait, pour modifier la déclaration, il faut respecter la loi, et voici la loi, comment il faut... Je crois que ça crée des problèmes interprétatifs et un problème conceptuel dans la rédaction du Code civil.

M. Tanguay : Êtes-vous d'accord avec moi que l'un des avantages de déclarer quelque chose d'ordre public, c'est que tout geste, tout acte posé contraire à l'ordre public est nul de nullité ab initio?

Mme Laforest : Moi, je pense qu'on a fait le tour, si je peux prendre la parole — excusez, Me Anctil...

Une voix : Bien sûr...

Mme Laforest : ... — je pense qu'on a fait le tour de la...

Une voix : ...

Mme Laforest : Non, allez-y...

Une voix : ...

Mme Laforest : C'est parce que je pense qu'on a fait le tour de la notion de caractère public. On n'a pas fait... Je vais laisser la parole à Me Anctil. Allez-y.

M. Tanguay : O.K. Merci. Est-ce que le fait d'avoir une déclaration qu'un élément est d'ordre public... N'est-il pas vrai que tout acte fait contraire à l'ordre public est nul de nullité absolue, autrement dit, ab initio?

Mme Anctil (Myriam) : Pas nécessairement.

M. Tanguay : Avez-vous un exemple?

Mme Anctil (Myriam) : Écoutez, je peux vous faire des recherches dans le Code civil, là, mais les questions de la nullité sont prévues dans le Code civil, et puis dépendamment du type de nullité...

M. Tanguay : Je parle de l'ordre public...

Mme Anctil (Myriam) : L'ordre public, O.K., oui...

M. Tanguay : Est-ce qu'on peut aller contre l'ordre public?

Mme Anctil (Myriam) : Non.

M. Tanguay : Non. C'était mon point. On ne peut pas aller contre l'ordre public. Est-ce qu'on pourrait faire autrement pour modifier le règlement qu'en ne respectant pas le Code civil, si ce n'est pas d'ordre public? Je veux dire, les gens, ils pourraient peut-être plaider pour modification du règlement qui n'est pas un acte authentique, qui peut avoir les effets de l'ordre public. Parce que si ce n'est pas un acte authentique, on ne peut pas le faire, ça prend un acte authentique. Mais lorsque l'on dit : Ça se fait par assemblée, si d'aventure les partis avaient modifié le règlement d'une autre façon, qui pourrait par ailleurs être par écrit, est-ce que ne pourrait pas plaider : Bien, ce n'est pas d'ordre public?

Mme Anctil (Myriam) : En fait, ce qu'on peut dire, c'est qu'il y a une façon qui contient trois modalités principales pour changer un règlement. Dans le cas où ces modalités-là ne sont pas respectées, on pourra considérer que le règlement n'a pas été adopté adéquatement, on pourra le contester, et il appartiendra aussi aux gens qui vivent dans la copropriété de décider de quelle manière ils voudront contester, soit la décision de l'assemblée ou l'application d'un règlement. Alors, aussi, dépendamment du contexte du règlement et de la portion de la validité du règlement, les outils à la portée des copropriétaires sont variés.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vais céder la parole à la députée de Saint-Laurent.

Mme Rizqy : Merci beaucoup. Je vais revenir avec Me Anctil, mais juste avant, c'est que je ne savais pas qu'à titre de... vous avez fait... vous avez dit que vous étiez en... que vous avez fait du droit de copropriété?

• (12 h 50) •

Mme Lavallée : ...

Mme Rizqy : À titre d'avocate ou notaire?

Mme Lavallée : ...

Mme Rizqy : Notaire. O.K. Alors, vous comprenez. Vous avez aussi mentionné qu'évidemment les notaires font attention aux dispositions dans le Code civil, bien évidemment, même chose pour les avocats. Est-ce que vous êtes d'accord qu'il y a des dispositions qui sont d'ordre public et d'autres qui ne sont pas d'ordre public?

Mme Lavallée : Oui, mais moi, je vous ai dit tout à l'heure, je ne suis pas une spécialiste. J'en ai fait un peu, mais le Code civil, j'ai travaillé avec... Donc, j'ai... Il y a une logique qui est déjà prévue, puis c'est déjà déterminé, qu'est-ce qu'on peut changer, qu'est-ce qu'on ne peut pas changer, puis de quelle façon ça peut être changé, donc les pourcentages de votes qui changent selon l'importance de chacune des décisions.

Mme Rizqy : Mais vous êtes d'accord que le Code civil que les notaires ou les avocats respectent, c'est un code civil qui a été écrit par le législateur.

Mme Lavallée : Oui.

Mme Rizqy : Donc, on peut y mettre les modifications qu'on veut, à titre de législateur, pour y ajouter des dispositions qui sont d'ordre public, soit de direction ou, par exemple, supplétives, là. Est-ce que ça, vous êtes d'accord?

Mme Lavallée : Là, je pense, la juriste va répondre à votre question, là.

Mme Rizqy : Oui, mais vous êtes la législatrice aujourd'hui. Quand on est rendu législateur, habituellement, ce n'est pas uniquement les juristes de l'État. C'est nous tous, là. Une fois qu'un projet de loi est déposé, le projet de loi ne devient plus le projet de loi du... ça devient notre projet de loi à nous tous, collectivement, et c'est à nous de nous assurer d'avoir le meilleur des projets de loi. Alors, c'est pour ça que je vous pose la question.

Vous avez été notaire. Vous avez dit que vous avez pratiqué dans ce champ. Vous nous avez aussi dit que vous avez fait du droit de copropriété et que vous aviez respecté... et je n'en doute aucunement, sinon le syndic vous aurait couru après si vous n'avez pas respecté le Code civil, mais vous savez aussi bien que moi que le Code civil qu'on respecte, c'est celui qui a été écrit par des législateurs, qu'ils ont été dûment élus.

Et, quand on veut mettre des dispositions d'ordre public, on l'inscrit clairement, et ça, ce n'est pas nouveau, là. Vous vous rappelez qu'il y avait eu une réforme en 1991 du Code civil, n'est-ce pas?

Mme Lavallée : Oui, oui, mais...

Mme Laforest : Moi, c'est... Est-ce que tu veux que je réponde?

Mme Lavallée : Non... Vous pouvez répondre.

Mme Rizqy : Bien, c'est que...

Mme Laforest : Moi... Est-ce que je peux prendre la parole?

La Présidente (Mme Dansereau) : Je m'excuse. Je vais donner la parole à Mme la ministre. Oui.

Mme Laforest : Oui. Bien, en fait, moi, c'est certain que j'entends tout ce qui est... Moi, je vois ça comme certaines discussions sur les interprétations, bien entendu. Là, on est en train d'interpréter des articles du Code civil, si je comprends bien. On est en train de juger la portée de...

Une voix : ...

Mme Laforest : Exactement. On est en train de juger comment le Code civil, en fait, est bien défini ou est moins bien défini.

Moi, j'aimerais ça qu'on revienne au projet de loi n° 16. Ce serait vraiment important parce que je pense que, là, on est... Mais, si c'est possible pour vous, j'aimerais ça qu'on se reconcentre sur le projet de loi n° 16 comme tel, parce que c'est certain que, si on commence à discuter ici du Code civil, de la portée du Code civil, de la manière que le Code civil est rédigé, là, c'est certain qu'on va asseoir ici l'équipe des légistes formels puis on... Moi, ça va me faire plaisir, sauf que, si on commence à passer le Code civil ici, vous comprendrez que le projet de loi n° 16... On n'avancera pas.

Moi... Honnêtement, on a fait le tour vraiment avec Me Ancil et Me Paradis, puis je pense que ce serait important de continuer les articles. Alors...

Mme Rizqy : Mme la Présidente...

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vais céder la parole à la députée de Saint-Laurent.

Mme Rizqy : Il n'appartient pas à la ministre de déterminer si oui ou non on a fait le tour, d'autant plus qu'il est question maintenant de dispositions légales, et qu'évidemment nous sommes prêts. On est tous les deux, le député de LaFontaine et moi-même, des avocats, et on veut s'assurer qu'effectivement, au Québec, le Code civil soit respecté, et qu'on protège évidemment les citoyens québécois, leurs droits.

Et, étant donné qu'on est ici, toutes nos questions sont en rapport avec l'objet de notre amendement. Je vais le relire parce que je pense que peut-être que la ministre était un petit peu trop frustrée pour se rappeler pourquoi on est ici : «Elle ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre.»

Donc, il y a eu un débat sur le présent chapitre. La légiste nous a mentionné qu'on ne peut pas mettre le présent chapitre pour différentes raisons, puis je n'en ai noté que quelques-unes, parce qu'évidemment j'ai été surprise de quelques réponses.

On a dit : Ah! toutes les dispositions sont d'ordre public. À ma connaissance... Et heureusement la députée de Repentigny, qui est elle aussi juriste, a dit : Non, ce n'est pas toutes les dispositions qui sont d'ordre public. Effectivement, bonne réponse. Et par la suite on dit : Ah! on n'a pas besoin de marquer que c'est d'ordre public parce que c'est de facto «ordre public». Ce n'est pas vrai, Mme la Présidente, et ce n'est pas pour rien que justement les dispositions préliminaires l'indiquent. C'est pour ça qu'on peut suppléer et c'est pour ça aussi qu'on peut sortir des dispositions, puis par contrat... Et justement, quand on parle de contrats de copropriété, bien, ils peuvent se régir entre eux. Alors, c'est pour ça que nous, on trouve ça important d'ajouter le libellé «elle ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre».

Alors, c'est pour ça qu'on fait en ce moment toute la décision en matière de l'objet de la loi et l'intention du législateur. C'est pour ça que le député de LaFontaine a posé la question suivante, qu'il a dit, là... Il l'a qualifiée lui-même de pertinente, mais moi, je renchéris, non seulement de pertinente mais d'essentielle : Est-ce qu'ici, aujourd'hui, cette disposition-là, est-ce qu'on la veut d'ordre public ou pas? Ils n'ont pas été capables de nous répondre. Ils sont partis, là, vraiment sur un grand discours. Ça se répondait... oui ou non. Est-ce qu'ici c'est d'ordre public ou pas, oui ou non?

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Bien, moi je pense qu'on... Oui, évidemment, on vient modifier certaines dispositions dans le Code civil au niveau de la copropriété. C'est certain qu'on vient toucher au Code civil, mais ce qu'on vient ajouter, c'est la portée au niveau de la section de copropriété. Puis je pense que c'est pour ça que je dis... je comprends votre position, mais, en même temps, je sais très bien, et vous savez également — bien, je parle ici à la députée d'Anjou—Louis-Riel — que c'est

quand même important. Et c'est tellement demandé de par toute l'industrie de l'habitation, toute l'industrie de la construction. Mais là ici c'est certain que, si on vient modifier toute la portée des... Comme je vous le dis, je pense qu'on avait fait le tour de la question d'ordre public, selon moi, mais je comprends... je n'ai pas la formation de Me Anctil et de Me Paradis. Mais, ceci étant dit, je pense que la portée des articles de loi qu'on vient ajouter au niveau de la copropriété dans le Code civil... on pourrait se concentrer sur la modification qu'on fait au niveau des articles de loi qu'on fait sur la copropriété

Je suis d'accord avec vous, mais moi, je pense que j'aimerais ça, peut-être, qu'on reste centrés sur les articles qu'on vient ajouter. Puis je pense qu'on était d'ailleurs d'accord toutes les deux pour les ajouts au niveau de la copropriété. On était vraiment d'accord. Puis les points qui ont été ajoutés, les articles, les modifications qui ont été ajoutés dans le projet de loi n° 16 pour la copropriété, on est vraiment ici pour ça, puis je pense que c'est important. Si j'entends tous les acteurs, tous les groupes que j'ai rencontrés au niveau de la copropriété en habitation au Québec, je pense qu'eux, s'ils nous entendent ici... Je comprends, puis c'est vraiment essentiel, mais je pense qu'on doit se fier aux légistes et il faut vraiment se fier à notre gouvernement, si je peux dire, avec nos légistes qui ont la formation pour bien écrire les articles de loi, justement. Les articles de loi sont bien écrits, sont bien modifiés.

Moi, ce que j'aimerais, c'est qu'on discute des ajouts dans le projet de loi n° 16 au niveau de la copropriété. Puis je ferais confiance aussi, je vais le redire... puis vos questions sont vraiment, vraiment pertinentes puis sont vraiment importantes, je vous le dis. Sauf que, là, c'est parce qu'on parle de l'ordre public puis on en parle longtemps, longtemps. Mais moi, je pense que, si on est pour mesurer la portée des articles, par exemple, de l'ordre public du Code civil, c'est certain que le projet de loi n° 16... Moi, j'aimerais ça qu'on discute du projet de loi n° 16 au niveau de la copropriété tous ensemble. Mais je comprends vos points de vue. Mais il faut faire confiance à l'équipe de légistes du gouvernement et également... qui sont là et qui ont étudié chaque mot dans chaque article. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Je donnerais la parole à la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Je vais essayer d'être brève, Mme la Présidente. C'est sûr qu'on écoute ce que les légistes disent de l'autre côté. Écoutez, on a passé toute la section d'inspection de bâtiment de la Régie du logement... pardon, de la Régie du bâtiment, et on a quand même trouvé des choses qu'on a ajoutées, on a trouvé des erreurs. Puis, des fois, même dans la rédaction, il y a des erreurs, je vous l'ai prouvé hier soir. Honnêtement, notre rôle, c'est de bonifier.

Puis je veux juste vous rappeler, parce que peut-être que vous ne le saviez pas, mais l'engagement que le député de Blainville avait pris lorsqu'il était porte-parole de l'habitation, c'est une réforme complète de la copropriété, de créer une loi indépendante sur la copropriété, de mise sur pied d'un tribunal administratif indépendant pour traiter les cas de copropriétés, puis, dans les 100 premiers jours, discuter avec le milieu. On est au jour 250 pile depuis votre élection.

Honnêtement, moi... Vous avez choisi de le garder dans le projet de loi n° 16 dans le Code civil. Bien, c'est bien évident que le Code civil, ce qu'il nous permet de faire, dans la notion d'introduction qu'on a du chapitre, c'est de s'assurer qu'on mette la table très correctement, puis, exactement, c'est ça qu'on fait. Ça fait que, moi, honnêtement, les légistes qui ont écrit le 16, c'est probablement en très, très grande partie, très, très grande partie ceux qui ont écrit aussi le 401. Puis ce qu'on convient depuis le début ici, à cette table, c'est que vous faites des choix politiques, et il y a des choix juridiques. Nous, à notre avis, dans le 401, quand ça a été écrit, il y a une raison précise pour avoir mis ça.

Ça fait qu'on ne peut pas nous reprocher, O.K., de faire de la redondance puis de se répéter. Mais on est là. Vous me parlez de concordance, parfait. Quand on compare, il faut comparer des pommes avec des pommes puis des bananes avec des bananes. On regarde dans le Code civil parce que votre loi, elle est dans le Code civil. Vous avez choisi de la laisser là. Vous pouviez l'enlever, vous ne l'avez pas fait. Parfait. C'est votre choix. Vous avez décidé de faire du «tant qu'à» puis de mettre de la matière municipale. Vous auriez pu prendre tous les articles puis faire une loi à part, puis ce n'est pas ça que vous avez choisi.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie, Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel. Je vous remercie de votre collaboration.

Compte tenu de l'heure, la commission ajourne ses travaux sine die.

(Fin de la séance à 13 heures)