



---

# ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

---

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

## **Journal des débats**

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

**Le lundi 10 juin 2019 — Vol. 45 N° 20**

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 (8)

**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](http://www.assnat.qc.ca)**

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec  
ISSN 0823-0102

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

**Le lundi 10 juin 2019 — Vol. 45 N° 20**

**Table des matières**

Étude détaillée (suite)

1

**Intervenants**

Mme Suzanne Dansereau, vice-présidente

Mme Andrée Laforest

Mme Marwah Rizqy

Mme Lise Thériault

M. David Birnbaum

M. Louis-Charles Thouin

M. Éric Girard

M. Jean-Bernard Émond

M. Simon Allaire

M. Jean-François Simard

Mme Chantale Jeannotte

\* 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 lundi 10 juin 2019 — Vol. 45 N° 20

**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 (8)**

*(Quatorze heures une minute)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** À l'ordre, s'il vous plaît! Ayant constaté le quorum, 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. C'est la 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.

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

**Le Secrétaire :** Oui, Mme la Présidente. Mme Guillemette (Roberval) est remplacée par M. Allaire (Maskinongé); M. Provençal (Beauce-Nord) est remplacé par M. Émond (Richelieu); Mme Charbonneau (Mille-Îles) est remplacée par M. Birnbaum (D'Arcy-McGee); M. Kelley (Jacques-Cartier) est remplacé par Mme Rizqy (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. Donc, je veux souhaiter la bienvenue à Mme la ministre et à tous les députés en place ainsi que les fonctionnaires. Lors de l'ajournement de nos travaux, les discussions portaient sur l'amendement de la députée d'Anjou—Louis-Riel introduisant un nouvel article 23.1. Mme la députée, je vous cède la parole.

**Mme Rizqy :** Bonjour, Mme la Présidente. Je vais commencer, à titre de députée de Saint-Laurent. Pour le bénéfice de ceux qui se joignent à nous aujourd'hui, je me permets de faire juste un petit récapitulatif de nos discussions entamées vendredi dernier, que nous avons entamées vendredi dernier. Il était question... C'était mon collègue le député de LaFontaine qui essayait de faire entendre raison de l'autre côté. Et notre questionnement était sur la portée que nous voulions avoir avec cette nouvelle modification. Et nos discussions étaient d'ordre juridique. Puisqu'on fait des modifications importantes, évidemment, pour nous, il serait à propos de clarifier, ici, quelles protections nous voulons accorder. Est-ce qu'il s'agit ici de protections dites de direction ou de protection? Alors, on revient avec notre question. Quelle est la portée que vous voulez avoir avec ces nouvelles dispositions?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Oui. Bon, alors, bonjour, tout le monde. Si on continue, comme vous le dites si bien, avec la semaine passée, moi, ce que je disais, c'était qu'avec les nouvelles dispositions qu'on amenait dans la section de la copropriété, en fait, il y avait énormément de modifications qui étaient des modifications de concordance. Alors, moi, je voulais absolument continuer sur les changements qu'apportait le projet de loi n° 16.

On a parlé énormément du sens des mots, comme on parlait, justement, du sens du mot «public» à la toute fin de notre dernière séance. Puis moi, qu'est-ce que j'avais amené, c'était de dire qu'il faut quand même donner toute confiance à nos légistes parce que, si on commence à interpréter les mots qui sont dans le Code civil, évidemment, bien là, le projet de loi avancerait plus ou moins rapidement. Ce n'est pas de le faire avancer rapidement, c'est qu'il faut faire confiance aux mots qui sont inscrits dans le Code civil. Puis, si on s'arrête à tous les mots, bien, le projet de loi n'avancera pas du tout, du tout.

Alors, moi, ce que je proposais, c'était, quand il y a des modifications de concordance, qu'on fasse confiance à notre équipe de légistes formels, qu'on fasse confiance aux fonctionnaires au ministère de la Justice, aux Affaires municipales et à l'Habitation. Puis moi, je pense qu'on devrait bien commencer comme ça le projet de loi cette semaine. Merci, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. Mme la députée de Saint-Laurent.

**Mme Rizqy :** Mme la Présidente, je n'ai pas du tout entendu un début de commencement d'une réponse. Est-ce que c'est d'ordre public de direction ou de protection, les nouvelles modifications? C'est une question qui est essentielle.

**Mme Laforest :** Au niveau de l'ordre public, si c'est protection? Oui. Je peux laisser la réponse à... On va commencer tout de suite. Si ça peut aller rondement, tant mieux. Je vais laisser la réponse à Me Paradis. Merci.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Monsieur, veuillez vous identifier.

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

Les dispositions qui sont prescrites suivant les articles qui sont modifiés par le projet de loi n° 16, en l'occurrence...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** En fait, je veux savoir s'il y a consentement.

**M. Paradis (Nicolas) :** Ah! Excusez-moi.

**Des voix : ...**

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. Je m'excuse.

**M. Paradis (Nicolas) :** Ça va. Alors, comme je mentionnais à l'égard des articles qui sont modifiés, les articles 1060 et 1096 du Code civil, modifiés par les articles 25 et 46 du projet de loi n° 16, ont pour effet de prescrire des obligations, prescrire une formalité qui doit être suivie pour assurer la modification du règlement de l'immeuble qui fait partie de la déclaration de copropriété. Donc, c'est prescriptif. Ce n'est pas supplétif. C'est donc une obligation pour les parties en présence, les copropriétaires, en l'occurrence, de suivre cette obligation-là pour pouvoir assurer une modification de l'immeuble. Ça s'inscrit dans la logique qui existe déjà à l'égard des autres parties constituantes de la déclaration de copropriété qui, elles, doivent être modifiées par acte notarié, alors, pour éliminer, écarter l'ambiguïté qui résultait de la rédaction antérieure qui faisait en sorte que le règlement de l'immeuble ne pouvait être modifié, et l'article prescrivait que c'est par un dépôt de la modification au syndicat et sans acte notarié pour le règlement de l'immeuble.

Ça vient donc apporter une précision, une clarification qui a pour effet d'écarter la jurisprudence, les quelques décisions qui ont été rendues à l'égard du règlement de l'immeuble, donc, pour en faire une prescription. Les copropriétaires auront donc l'obligation de suivre cette prescription-là pour qu'il puisse y avoir une modification au règlement.

Il faut comprendre aussi que ça s'inscrit dans une logique beaucoup plus grande d'encadrement de l'assemblée des copropriétaires. Il faut que ce soit par écrit, il faut que ce soit par une décision de l'assemblée des copropriétaires. Comme vous le savez, il y a toute une série de conditions pour qu'une assemblée puisse être tenue, ordre du jour, convocation, un quorum, ce qui contribue donc à assurer la protection qu'il n'y aura pas des modifications qui vont être apportées au règlement de l'immeuble sans suivre ces dispositions, ces obligations prescriptives prévues par la loi.

**Mme Rizqy :** Exactement, «prévues par la loi», quelle loi?

**M. Paradis (Nicolas) :** Par le Code civil.

**Mme Rizqy :** Merci. Code civil. Comment qu'on peut modifier un contrat?

**M. Paradis (Nicolas) :** En l'occurrence, ici, ça va un peu plus loin que la simple logique du contrat. Vous savez, le contrat, dans le Code civil, on prévoit par ailleurs que les obligations, le contrat ne peut être conclu, le cas échéant, que suivant les obligations, le formalisme qui est prévu le cas échéant par la loi. En l'occurrence, c'est l'article 1414 du Code civil du Québec.

En l'occurrence, c'est précisément ce que fait ici le Code civil. Il vient prescrire des modalités bien précises, des prescriptions qui doivent être suivies pour apporter la modification.

**Mme Rizqy :** Je vous demanderais d'être concis, surtout précis. Comment on peut modifier légalement?

**M. Paradis (Nicolas) :** Le contrat doit être modifié en suivant les prescriptions prévues par la loi. En l'occurrence, le Code civil.

**Mme Rizqy :** Et la loi prévoit quoi exactement, pour ceux qui nous écoutent, là. Ce n'est pas tous des juristes.

**M. Paradis (Nicolas) :** La loi prévoira donc ce qui suit, à la suite éventuellement de l'adoption du projet de loi n° 16, donc, une obligation à l'égard... pour le règlement de l'immeuble que, lorsqu'une modification doit être apportée, ça, je vous référerai à l'article 25 du projet de loi, donc pour qu'une modification au règlement de l'immeuble soit effectuée, elle devra être consignée par écrit et déposée au registre tenu par le syndicat. Et, conformément à l'article 46 du projet de loi n° 16 qui modifie l'article 1096, elle devra être modifiée par une décision prise par l'assemblée des copropriétaires.

**Mme Rizqy :** La décision prise par l'assemblée des copropriétaires, comment, légalement, elle peut être faite?

**M. Paradis (Nicolas) :** Elle sera prise dans le cadre d'une assemblée des copropriétaires.

**Mme Rizqy :** C'est indiqué clairement, de façon expresse?

**Des voix : ...**

**Mme Laforest** : Mme la Présidente...

**Mme Rizqy** : Mme la Présidente, moi, j'aimerais suspendre.

**Mme Laforest** : Je crois que c'est Me Anctil qui va venir terminer.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Bon. On va suspendre quelques instants.

*(Suspension de la séance à 14 h 10)*

*(Reprise à 14 h 11)*

**La Présidente (Mme Dansereau)** : ...reprandre la séance. O.K., la parole était du côté du gouvernement.

**Une voix** : ...

**Mme Rizqy** : ...parce que, là, on est en séance. Parfait, on a repris. Mme la Présidente, je n'ai pas encore donné mon consentement pour Me Anctil, j'explique pourquoi : vendredi dernier, il y a eu la chaise musicale entre les avocats. Donc, quand ils commencent à s'emboîter dans leurs propres arguments, ils changent d'avocat. Donc, moi, il n'y a pas de problème, mais là c'est que, si Me Paradis a un narratif juridique, il doit être capable de maîtriser du début jusqu'à la fin. Moi, mes questions, là, c'est des questions de base qu'on enseigne à la première année en droit, pas deuxième, pas troisième, première année en droit. Donc, on parle d'ordre public, on parle de consentement, on parle de consentement express, on parle de consentement tacite. Et s'ils ont besoin de reprendre un peu de temps de suspension pour être en mesure de mieux maîtriser en ce moment nos questions d'ordre public, et ici c'est vraiment important...

Puis pourquoi je le fais? C'est parce qu'on a apporté aussi des décisions avec nous, là. Ici, là, ça fait des années qu'il y a des questionnements d'ordre juridique. Tellement, là, que la Cour d'appel a dit : À défaut, là, d'avoir, là, une réponse des législateurs, c'est la Cour d'appel qui en écrit. Alors, c'est pour ça que je demande, en ce moment, là, que Me Paradis reprenne la chaise, puis on va terminer notre questionnement avec Me Paradis.

**Mme Laforest** : Je peux prendre la parole?

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Oui, vous avez la parole.

**Mme Laforest** : Merci. Oui, alors moi, je comprends la demande, sauf qu'on recommence ici aujourd'hui la commission parlementaire. Alors moi, je demande que les débats se fassent calmement puis avec aucune imposition. Me Paradis peut revenir, mais de là à dire que c'est des questions de première année de droit... Je pense qu'on va y aller en tout respect ici. On recommence une belle journée, puis je ne voudrais vraiment pas qu'entre les deux parties on s'envoie la balle, puis j'aimerais ça que ça se fasse calmement, en tout respect pour les avocats, les légistes qui sont ici en place. Ce serait plaisant que l'ambiance soit nouvelle. Alors, je comprends votre question, mais on va y aller doucement. Puis Me Paradis a cédé sa place à Me Anctil pour votre réponse, alors je vais laisser Me Anctil continuer.

**Mme Rizqy** : Mme la Présidente, oui, je vais me permettre de répondre. Je me sens très, très calme, et, sincèrement, c'est factuel, ce que je viens de dire. Je parle de la Cour d'appel, je parle d'ordre public puis je parle aussi de compétences. Et je ramène... Parce que, vendredi, c'est ce qu'ils ont fait, on a dû reprendre, là, les discussions parce qu'il y a eu justement la chaise musicale entre avocats. J'essaie de gagner du temps, là, j'espère juste qu'on va arrêter juste... quand on commence un argumentaire, on change d'avocat, on recommence un argumentaire, on rechange d'avocat, quand ça ne fonctionne pas... La semaine passée, ils l'ont fait trois fois, ça fait que, là, j'aimerais ça que... S'ils sont capables d'asseoir un avocat, il devrait être capable de le faire du début jusqu'à la fin des explications. C'est tout.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Bon, pour cette explication-là, je vais juste vous dire que, les avocats, ça relève de la ministre, ça fait qu'elle assoira bien les avocats qu'elle veut.

**Mme Rizqy** : Ça prend un consentement, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Oui. Oui, donc, la parole, Mme la ministre.

**Mme Laforest** : Est-ce que j'ai le consentement? Oui, c'est bon?

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Bien, vous n'avez pas besoin de consentement.

**Mme Laforest** : O.K. Alors...

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Pour Me Paradis, le consentement est déjà...

**Mme Laforest :** Merci.

**M. Paradis (Nicolas) :** Alors, ça fait plaisir, vous savez, on a toujours le plaisir de pouvoir bénéficier des experts, par ailleurs, pour pouvoir vous répondre. C'est dans ce souci-là qu'on peut requérir les experts légistes que nous avons, du ministère de la Justice, pour être à même de mieux vous répondre.

Cela dit, votre question était liée à la procédure comme telle, applicable aux assemblées?

**Mme Rizqy :** Pas uniquement aux assemblées, à l'État de droit. Parce qu'une fois qu'on a changé un règlement il faut qu'il y ait une certaine force entre les parties qui les lient.

**M. Paradis (Nicolas) :** Absolument. Alors, dans ce cas-ci, ce que la loi dirait à la suite de sa modification par le projet de loi n° 16, c'est que, pour pouvoir, en somme, avoir un règlement qui, si c'est une procédure prescriptive comme elle est, pour qu'il puisse être opposable, donc, à l'ensemble des parties, donc après avoir été par écrit, décision de l'assemblée, déposé au syndicat, c'est de cette manière qu'il devient opposable aux parties. Et, de ce fait, les parties devront respecter ce règlement-là, qui a respecté les prescriptions de son édicteur.

**Mme Rizqy :** Est-ce que vous vous rappelez de ma dernière question, juste avant que vous cédiez...

**M. Paradis (Nicolas) :** Bien, si vous pouviez me la reposer, je l'apprécierais.

**Mme Rizqy :** O.K. On était rendu... Est-ce que ça peut être une modification qui va être expresse ou tacite? Est-ce que c'est prévu dans le nouveau projet de loi?

**M. Paradis (Nicolas) :** Alors, à cet égard-là, l'utilisation des mots «expresse», «tacite»... n'apparaissent pas ainsi dans le Code civil. Donc, c'est plutôt par l'économie de la rédaction de l'ensemble de ces dispositions, comme je mentionnais, c'est-à-dire d'avoir une rédaction écrite, une modification écrite du règlement, tout ça combiné avec une décision de l'assemblée des copropriétaires, qui ont pour effet d'écarter le caractère tacite. «Tacite» signifie donc, comme on le sait en regardant ne serait-ce qu'une simple définition, c'est tacite, c'est implicite, c'est... s'ensuivent une prescription des obligations prescriptives, une procédure, un formalisme prévu. En l'occurrence, le Code civil, tel qu'il serait modifié à la suite de la sanction du projet de loi n° 16, aurait ce caractère désormais prescriptif, qui aurait donc pour effet de clarifier la chose à l'égard de cette impossibilité de modification tacite.

**Mme Rizqy :** Au niveau, là, de changements, par exemple, des modifications, où est-ce que ça avait été inscrit, là, que ça prend une modification expresse du conseil d'administration du syndicat de copropriété?

**M. Paradis (Nicolas) :** Ça résulte de l'article 1060 du Code civil, qui sera... tel que modifié par l'article 25 du projet de loi n° 16. Donc...

**Mme Rizqy :** Je demande une courte suspension pour juste reprendre connaissance. Je reviens.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Suspension.

*(Suspension de la séance à 14 h 16)*

*(Reprise à 14 h 17)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Je donne maintenant la parole à la députée de Saint-Laurent.

**Mme Rizqy :** Merci beaucoup, Me Paradis. Donc, à l'article 25, qu'on aura l'occasion de lire plus tard, mais je me permets de le préciser ici, cet article précise que toute modification apportée au règlement de l'immeuble doit être constatée par écrit et être déposée au registre tenu par le syndicat en application de l'article 1070 du Code civil.

Maintenant, vous vous rappelez qu'on a demandé aussi la question : Ordre public de direction ou ordre public de protection? Quelle est la portée que vous voulez avoir ici?

**M. Paradis (Nicolas) :** ...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui, vous pouvez...

**M. Paradis (Nicolas) :** Donc, dans la dynamique, moi, je... c'est pour ça que j'utilisais les mots «prescriptif», sans avoir à qualifier la notion de l'ordre public, mais plutôt dans une notion de prescription et non pas dans un caractère de droit supplétif. On le sait, le Code civil peut agir dans une dynamique de droit supplétif, sauf lorsqu'il s'agit d'une question d'ordre public.

La question d'ordre public dans le Code civil, elle n'est pas consacrée expressément dans chaque article. C'est souvent lié à, comment je pourrais dire, la qualification que les tribunaux vont lui accorder par la suite, mais il n'en demeure pas

moins que lorsque c'est prescriptif, comme le seraient ainsi les obligations, les parties auront l'obligation, ce sera incontournable, de les respecter, à défaut de quoi, s'il devait y avoir une modification qu'il n'a pas faite suivant ces conditions-là, elle pourrait, bien entendu, faire l'objet d'un recours devant les tribunaux et être invalidée.

**Mme Rizqy** : Mais vous ne voulez pas ici nous dire quel est l'objectif, que ça soit public...

**M. Paradis (Nicolas)** : Bien, l'objectif, bien entendu, c'est de protéger l'ensemble des copropriétaires pour faire en sorte, effectivement, que les modifications soient effectuées suivant ce processus-là et que des copropriétaires ne se retrouvent pas dans une situation d'inconnu.

Alors, sous cet angle-là, la prescription, effectivement, amène tout ce grand volet de protection des copropriétaires pour assurer que le formalisme prescrit ainsi par le Code civil, advenant son adoption, les modifications, accorderont les bénéfices souhaités à l'ensemble des copropriétaires.

**Mme Rizqy** : Et pourquoi vous refusez d'ajouter le mot, par exemple, «expresse»?

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Mme la ministre.

• (14 h 20) •

**Mme Laforest** : Oui. Moi, je pense qu'on a fait le tour de la question, évidemment, parce que, oui, on a bien répondu. Nicolas, merci beaucoup. Puis le but de l'article, justement, c'est de protéger, que les modifications se fassent par écrit à la suite de l'assemblée des copropriétaires. C'est ce qu'on vient faire ici puis, au niveau des réponses, bien, je pense qu'on a fait le tour vraiment de la question comme telle. Moi, je considère que tout a été dit. Merci, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Mme la députée de Saint-Laurent.

**Mme Rizqy** : C'est toujours agréable de voir quelqu'un qui connaît la vérité absolue. Mme la Présidente, j'ai donné un exemple juste pour que les gens qui nous écoutent comprennent pourquoi on intervient aujourd'hui. On a des décisions.

Prenons, par exemple, une copropriété où est-ce qu'ils sont trois, où est-ce que c'est interdit d'enlever le tapis parce que le tapis, vu qu'ils sont chacun l'un en dessous de l'autre, bien, le tapis fait en sorte que ceux qui marchent en haut de l'autre, bien, ne dérangent pas la nuit. Ils peuvent dormir en toute quiétude. Il y en a un qui enlève le tapis, premier étage, vous comprenez, celle qui habite au troisième étage ne le sait pas, celle qui habite au deuxième étage ne le sait pas plus. Bon. À un moment donné, c'est celui qui habite au troisième étage qui enlève son tapis. Là, celle qui est en plein milieu, au deuxième étage, elle entend : Boum! Boum! Boum! Ça la fatigue, elle ne comprend pas qu'est-ce qui se passe. Mais là, elle monte, elle se rend compte que, bien, son copropriétaire a enlevé le tapis, et ce, contrairement à ce qui était prévu dans le règlement. Ils s'en vont devant les tribunaux, paient des avocats, et là, le tribunal dit : Bien, c'est vrai que le règlement dit «tapis», pas «plancher flottant», «tapis». Mais, étant donné qu'ils sont deux sur trois à l'avoir fait, tacitement, il y a un changement de règlement.

Après ça, c'est vrai qu'il y a d'autres décisions qui disent la chose suivante : Dans d'autres décisions, ils ont été une majorité à avoir fermé les yeux. À un moment donné, il y en a un qui s'est fatigué puis qui s'est dit : Bien là, ça ne marche pas. Elle dit : Bien, tacitement, ça a été modifié. Puis, après ça, ça a été écrit dans un règlement par la suite.

Donc, au fond, c'est pour ça qu'on pose des questions. Étant donné qu'on a vraiment aussi une population vieillissante, on voit qu'il y a beaucoup de gens qui vendent leur maison et s'installent dans un condo, mais on comprend que ce n'est peut-être pas eux autres qui vont vouloir crier le plus fort, qui vont aller se battre dans les assemblées d'actionnaires d'un syndicat. Alors, c'est pour ça qu'on pose ici des questions sur l'ordre public qu'on veut y donner. Est-ce que ça va être un ordre public de direction ou de protection? Et Me Paradis, il sait la différence, il la connaît pertinemment, la différence entre le public de direction et de protection. Il y en a un qu'on peut écarter, alors que l'autre, l'ordre public de direction, le tribunal doit l'accorder d'office. L'autre, de protection, bien, il est prescriptif après trois ans si on n'a rien fait. Alors, c'est juste pour ça qu'on pose toutes ces questions. C'est dans l'objectif commun, avec la ministre, de protéger.

Alors, c'est pour ça qu'on ajoute des mots. On veut s'assurer d'ajouter davantage de mots pour que ce soit très clair pour tous. Alors, c'est juste pour cela qu'on fait cela. Ce n'est pas dans le but de frustrer la ministre. Au contraire, on veut s'assurer qu'elle a le meilleur projet de loi et que, par la suite, on ne va pas revenir ici.

Puis, si vous voulez qu'on suspende un moment, je peux traverser de l'autre côté lui montrer certaines décisions, des articles pertinents de doctrine, écrits par une professeure de l'Université de Montréal, qui justement indique les situations où est-ce qu'il y a des lacunes. Et je me permets de citer un passage pertinent : «En espérant que le législateur peut-être agisse...». Bien, c'est pour ça qu'on est ici, on demande juste des petites modifications, puis ça devrait être correct, là.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Je vais céder la parole à Mme la ministre.

**Mme Laforest** : Oui, bien, en fait, qu'est-ce qu'on vient dire justement, c'est qu'il faut qu'il y ait une modification dans le règlement de l'immeuble pour... Par exemple, quand vous parlez des changements de tapis, il faut justement avoir une modification des règlements de l'immeuble. Puis, ceci étant dit, on va y aller par modification tacite. Les modifications tacites le permettent. Et, dans le règlement, c'est ça qu'on vient justement prévoir. Alors...

**Une voix** : ...

**Mme Laforest** : Les modifications tacites, oui.

**Mme Rizqy** : C'est ça. Mais vous comprenez...

**Mme Laforest** : Oui, je comprends très bien, sauf qu'étant donné que ça va se faire justement en modifiant le règlement, on est ici, on vous l'explique, puis je pense que tout a été dit de notre côté. On peut... on pourrait continuer, mais je pense que tous les détails ont bien été expliqués. Merci.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Mme la députée de Saint-Laurent.

**Mme Rizqy** : Vous savez, quand on recherche l'intention du législateur, là, on regarde aussi les titres puis les sous-titres. C'est pour ça que c'est important. Ça aussi, on apprend ça dans le cours d'interprétation des lois. Et maintenant, c'est pour ça qu'on demande d'ajouter «tel qu'apparaît ici dans ce chapitre», c'est qu'on renvoie les règles de copropriété d'abord à l'intérieur même de ce chapitre-là.

Et, Mme la Présidente, la ministre elle-même a fait un lapsus non volontaire sur «tacite» et «implicite». Mais ce lapsus-là émane d'où? Vous comprenez bien, c'est qu'il émane du manque de mots dans la législation. Alors, c'est pour ça qu'il faut vraiment être expresse, parce que sinon ce lapsus peut se retrouver un jour devant les tribunaux pour d'autres raisons, parce que ça n'a pas été expresse dans la loi.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Mme la ministre ou monsieur?

**Mme Laforest** : Non, moi, tout a été dit, tout est très clair, puis on peut passer...

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Ça va? Mme la députée de Saint-Laurent.

**Mme Rizqy** : Bien, Mme la Présidente, bien, vous comprenez que c'est un enjeu très important. Imaginez tous nos aînés qui nous regardent en ce moment à la maison. Tous nos aînés nous regardent parce qu'eux autres aussi ils ont des préoccupations. Et eux autres, là, ils ont vendu leur maison, s'installent dans les tours de condos, puis là, imaginez, là, ceux qui sont déjà frustrés à cause du Airbnb, puis qu'eux autres, là, ça ne leur tentait pas d'avoir du Airbnb, puis ce n'était pas prévu, puis que là, oui, maintenant, c'est prévu. Mais imaginez que c'est interdit dans leur règlement en ce moment, c'est interdit dans le règlement, mais là, implicitement, ils voient des valises mais ils ne comprennent pas que ces valises-là, c'est du Airbnb. Puis il y en a un qui ne dit rien, l'autre qui ne dit rien, l'autre qui ne dit rien. Ah! bien là, implicitement, ils ont changé. Forts d'un jugement de la Cour d'appel du Québec, ils vont pouvoir dire : Ah! bien, écoutez, implicitement, vous avez donné votre consentement; là, nous, on l'ajoute dans le règlement. Bien oui, c'est écrit, mais un document écrit, alors que, si, par exemple, on changeait... «doit être formellement adopté exclusivement par l'assemblée des copropriétaires réunis en assemblée ou par résolution écrite», ça, c'est beaucoup plus fort. «Aucune modification tacite à la présente déclaration de copropriété ou [...] tout [autre] règlement de la copropriété ne sera valide.» Je vais suspendre, je vais déposer un sous-amendement.

Je vais demander une suspension parce que, de toute évidence, là, on veut quelque chose de beaucoup plus fort pour vraiment protéger ceux qui vont être peut-être en minorité dans leur syndicat de copropriété, parce qu'un changement qui peut être fait de façon tacite, c'est dangereux pour les propriétaires. Alors, je vais demander une suspension, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : On va suspendre quelques instants.

*(Suspension de la séance à 14 h 27)*

*(Reprise à 14 h 42)*

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Donc, nous allons reprendre les travaux.

**Une voix** : ...

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Ça va?

**Mme Rizqy** : Oui, ça va, Mme la Présidente.

**Une voix** : ...

**Mme Rizqy** : Non, ce n'est pas grave, je vais le déposer après.

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

**Mme Rizqy** : Pour l'appréciation de tous ceux qui nous suivent, ces importants travaux, parce qu'ils parlent de copropriété, et les Québécois ont eu de plus en plus recours à des copropriétés, à des condos, l'article 1060 : «La

déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits.» Ça, madame, c'est le registre, là, où est-ce qu'on tient tout ce qui se passe. «La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées aux règlements — là, ici, point — il suffit qu'elles soient déposées auprès du syndicat.» Vous comprenez, ça, c'est l'article en ce moment, avant qu'il soit modifié.

Donc, il y a une distinction à l'article 1060 entre l'acte constitutif, la description des fractions, ainsi que le règlement. Donc, si on prend les deux premiers, acte constitutif et la description des fractions, ça, on demande... le Code civil semble... que, un, c'est explicite, que la déclaration de copropriété n'est modifiée que sur décision de l'assemblée des copropriétaires et constatée par écrit pour le règlement de l'immeuble et, en forme notariée, en minutes, est publiée pour les autres. Donc, ça, ce qui est prévu pour les deux autres, acte constitutif, description d'effraction.

L'autre affaire qui est importante, c'est le règlement. Le règlement, là, ça nous dit nos comportements, ça règle les chicanes. Le règlement, là, est excessivement important. Mais vous comprenez qu'en ce moment, à 1060, on élève l'acte constitutif ainsi que l'état descriptif des fractions et que le règlement, bien, on laissait quand même beaucoup de latitude à l'époque. À l'époque, Mme la Présidente, c'était en 1991. Moi, j'avais six ans. On s'entend, là, que c'était au début, là, des condos. On est rendus en 2019. Les condos, c'est juste ça qui pousse partout au Québec, on dirait, même nos églises sont rendues des condos. Alors, vous comprenez pourquoi que c'est important, qu'on doit légiférer?

Alors, c'est pour ça qu'ici, là, on s'attarde, parce qu'on veut protéger surtout les plus vulnérables. Et à qui je pense, en ce moment, là? Je pense à nos grands-mères, à nos grands-pères qui, eux, là, peut-être qu'ils n'ont pas l'argent pour aller se battre devant les tribunaux. Alors, c'est ça, l'objectif, quand on parle d'ordre public de direction, ordre public de protection, expresse versus implicite, expresse versus tacite. Un règlement, là... Vous comprenez que, quand vous achetez un condo, l'acte constitutif, votre notaire vous le lit, là, la description des fractions, là, bon : Vous, vous avez 1 000 pieds carrés, vous, vous avez 1 200 pieds carrés, parfait. Mais, quand on arrive, là, au règlement, là, ça, là, ça touche les gens dans leur quotidien.

Imaginez. On va reprendre mon exemple de tantôt, quand je vous ai parlé des trois unités. Je ne l'ai pas imaginée, là, mon histoire des trois unités, Mme la Présidente. Ça, là, c'est l'histoire, Lemelin versus Labrousse, 2007, Cour supérieure de Montréal, jugement rendu, 13 septembre 2007. L'histoire est simple. Il y a trois unités de condos, trois propriétaires, deux... Non, pardon, celui-ci a plus que trois propriétaires. Il y en a plus que ça, mais il y en a plusieurs qui ont changé leurs revêtements de plancher pour enlever le tapis. Ils ont mis du plancher de bois flottant. Ça fait plus de bruit qu'un tapis. Alors, la madame, là, elle ne savait pas, là, que le troisième voisin du bas à gauche, à droite, avait changé ça. Elle ne pouvait pas le savoir, elle ne rentre pas dans toutes les unités. Mais, tacitement, là, ils ont changé le règlement.

Savez-vous qu'est-ce qui est arrivé par la suite, tacitement aussi? Bien, le conseil d'administration a fait la chose suivante : «Les modifications effectuées par le passé aux parties privatives par les copropriétaires sont validées et réputées conformes.» En droit, là, on appelle ça, dans notre jargon juridique, «wash clause», on nettoie le passé avec une clause rapide de même. Parfait. Avec la modification proposée par Me Paradis, il n'y en aura pas de problème. Faites vos modifications de façon tacite, mettez-moi une «wash clause», puis ni vu ni connu.

C'est pour ça que, nous, là, là-dessus, on dit : Non, non, non, ce n'est pas ce qu'on veut. Et quand je dis «on», là, ça exclut la personne qui parle. Je parle des tribunaux, je parle des autres avocats qui pratiquent, je parle, par exemple, de ceux... Me Joli-Coeur qui ne fait que ça. Je parle de, par exemple, Me Christine Gagnon, qui est avocate et aussi professeure de droit, qui l'écrivent : ça prend des modifications législatives, pas l'interprétation des tribunaux. Les Québécois, là, ils n'ont pas un fonds de réserve pour s'en aller devant le tribunal puis se rendre jusqu'en Cour d'appel. Or, c'est pour ça qu'on ajoute des modifications. Parce que, tant qu'à bonifier le projet de loi, on va le faire conformément.

Là, si vous permettez, Mme la Présidente, je change mon histoire. Mes trois unités, là, de condos, là, de tantôt, imagine la chose suivante : ce n'est pas le tapis qui a été changé, à la place, dans le règlement, c'est interdit de faire la culture du cannabis, puis c'est interdit de fumer du cannabis. Bon, le voisin d'en bas fume du cannabis tout à coup. Le voisin du milieu fume du cannabis tout à coup. Mais, moi, j'ai un couple d'ainés, là, à qui ça ne tente pas d'aller frapper à la porte du voisin en bas, puis dire : Aïe! Le règlement, ça le dit, tu n'as pas le droit de fumer du cannabis, tu n'as pas le droit de pousser du cannabis sur ton balcon. Puis, à un moment donné, il prend tout son courage à deux mains. Ah! bien non, il est tout seul, puis là ils ont fait une «wash clause», puis ils ont dit : Bien non, tout ce qui a été fait auparavant, ils vont reprendre la même formule qui a existé dans l'affaire Lemelin : «Les modifications effectuées par le passé aux parties privatives par des copropriétaires sont validées et réputées conformes.»

Ah! bien, là, ils rentrent... malgré, là, les modifications qu'ils nous proposent, ils n'aident pas nos aînés. Ils ne les aident pas. Puis là ça peut être des aînés, ça peut être une personne qui souffre d'asthme, un jeune de 30 ans qui souffre d'asthme puis, lui, ça ne l'intéresse pas. Il a acheté le condo puis, à ce moment-là, c'était interdit, la culture du cannabis dans les règlements. Puis là, oups! de façon tacite, ça a été modifié. Puis, par la suite, avec une belle clause écrite, c'est ajouté que, là, maintenant, bien, écoutez, de façon tacite, on a tous accepté. Mais, «tous» étant «la majorité» l'ont accepté. Mais il n'y a pas eu de clause expresse.

Puis, vous savez, ce n'est pas tout le monde qui sait tout ce qu'il se passe de partout. Alors, imaginez qu'il y a 100 unités, puis la 51 qui commence à avoir la culture de cannabis... ou, non, par exemple, il y en a 25, 30, 40. Mais ils n'ont jamais eu d'assemblée d'actionnaires pour justement se dire : Bon, on va choisir ensemble, si oui ou non, là, après avoir, un, convoqué les propriétaires... les copropriétaires, pardon, et, par la suite, avoir fait une modification expresse.

Alors, c'est pour ça, là, Mme la Présidente, là, que j'ai déposé, là, un sous-amendement. Alors, je vais vous faire la lecture de mon sous-amendement.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** ...

**Mme Rizqy :** Bien, je vais vous le lire pareil, là : «Toute modification à la déclaration de copropriété, y compris au règlement de l'immeuble, doit être formellement adoptée exclusivement par l'assemblée des copropriétaires réunis en assemblée ou par résolution écrite. Aucune modification tacite à la présente déclaration de copropriété ou [...] tout règlement de la copropriété ne sera valide.» Ça, Mme la Présidente, c'est la ceinture puis les bretelles.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** On va suspendre pour faire la distribution.

*(Suspension de la séance à 14 h 50)*

*(Reprise à 14 h 53)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Nous allons reprendre. Donc, je vais céder la parole à la députée de Saint-Laurent.

**Mme Rizqy :** Alors, Mme la Présidente, l'amendement que j'ai déposé, bien, en fait, il émane de la Chambre des notaires. Ça, c'est la Cadillac de luxe, là, en droit, là, pour les copropriétés. Ça, on s'assure de vraiment fermer la porte à toute interprétation par le tribunal de dire que c'est une modification implicite, et on protège toutes les personnes des modifications implicites qui, par la suite, peuvent être entérinées par écrit. Parce que ce n'est pas parce que c'est par écrit que c'est automatiquement quelque chose qui va être adopté par les copropriétaires en assemblée ou par résolution écrite. Alors, c'est pour ça que, nous, on met la totale et on protège tous les gens, surtout les plus vulnérables.

Pensez... Imaginez, Mme la Présidente, que nous avons une personne qui a une déficience intellectuelle, mais qui est quand même en condo, et que cette personne... Sans s'en rendre compte, il y a eu beaucoup de modifications qui ont été faites de façon implicite. Puis, à un moment donné, elle voit une clause qui dit la simple chose suivante, ce que je vous ai lu tantôt, là, que les modifications passées sont réputées être bonnes. Et là c'est constaté par écrit, mais il n'y a pas eu d'assemblée. Donc, elle n'a pas pu, elle, se présenter en assemblée avec son représentant, parce qu'il y en a qui sont en... quand même, qui ont des régimes de protection, là. Alors, imaginez, là, son mandataire, celui qui est supposé la protéger, n'a jamais reçu une convocation à une assemblée, mais on reçoit juste par la suite une notification écrite qui dit, bon : Étant donné que l'usage, ça fait deux ans, trois ans que ça perdure, c'est une modification implicite. Et nous, on marque dans le règlement maintenant que c'est la nouvelle règle. Ça change beaucoup la donne.

Et là, nous, notre objectif, c'est de protéger, justement, tous les propriétaires, mais aussi les plus vulnérables. Alors, c'est pour ça qu'on propose cet amendement, et je crois que la ministre devrait considérer cet amendement bon et valide, et l'adopter.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a d'autres interventions?

**Mme Rizqy :** Est-ce qu'elle peut nous répondre au moins?

**Mme Laforest :** Oui, moi, je peux vous répondre, en fait. Bien, c'est certain que, quand on parle d'acte constitutif et puis l'état descriptif des actions, on vient, nous, avec l'article 25 — puis je vais le lire, d'ailleurs, l'article 25 — avec l'article 25 qui est prévu dans notre projet de loi, on vient préciser, dans le Code civil, qu'il n'y ait pas de modification tacite. On vient le préciser.

Alors là, c'est certain que... C'est comme simple à comprendre que ce qu'on fait présentement, c'est que tous les articles, toutes les questions vont être remis en doute, même les questions de concordance puis même les choses, si je peux dire, qui disent la même affaire dans les articles. Ceux qu'on a regroupés, des articles — si je me trompe, Me Paradis qui a écrit les articles... Alors, ce qu'on a fait, c'est qu'on a rassemblé des articles qui voulaient dire la même chose et, au niveau des modifications de concordance, on est en train de mettre en doute ici tout ce qui a été fait, tout le travail qui a été fait par les avocats du ministère de la Justice, les légistes, les notaires, comme vous dites si bien, alors...

**Mme Rizqy :** ...ordre, de... non.

**Mme Laforest :** Non, mais je vais...

**Mme Rizqy :** J'invoque le règlement. J'invoque le règlement. Ça, je peux l'interrompre. Elle ne peut pas nous prêter des intentions, là. Il faut qu'elle fasse attention. Alors, je l'invite à retirer ses propos. En aucun temps ici nous n'avons remis en question ni la qualité ni ce qui a été fait par les juristes. Alors, ici, elle nous prête des intentions.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Bon, je pense qu'on se doit, là, de faire attention d'un côté et de l'autre. Ce serait... Jusqu'ici, là, je ne vous ai pas demandé de vous adresser à la présidente. Mais, si ça dérape, je vais employer ce mot-là, je vous demanderais de vous adresser à moi pour prendre la parole. La parole était à Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Merci, Mme la Présidente. En fait, qu'est-ce qu'on vient faire, on vient justement régler... Si on regarde l'article 25, qu'on parlait tout à l'heure, on parle toujours des modifications tacites. Puis on le dit, que les parties

auront l'obligation de respecter les modifications tacites par écrit par l'assemblée des copropriétaires. On le dit dans l'article 25. Alors, c'est comme déjà dit. Peut-être que vous... Peut-être qu'il y en a certains qui voient qu'on a enlevé certains articles. C'est un... On a regroupé les articles.

Puis, quand on parle, justement... Là, vous dites souvent : Les aînés, les aînés, mais il y a plusieurs personnes qui ont à coeur le projet de loi au niveau de la copropriété, que justement la députée d'Anjou—Louis-Riel connaît très bien. Puis je pense qu'avec l'équipe solide au ministère de la Justice puis au ministère des Affaires municipales, quand on parle de concordance ou encore de règlement qui est écrit d'une autre manière mais pour regrouper d'autres règlements, moi, je pense que j'ai totalement confiance qu'on devrait aller de l'avant. Parce que c'est certain qu'on va toujours revenir à certains mots, certaines manières, certaines manières d'écrire les phrases, mais l'essentiel là-dedans c'est de voir que les modifications tacites vont être de cette manière avec les copropriétaires puis vont se changer à l'assemblée des copropriétaires des condos.

Alors, moi, je pense que ça fait le tour de mon point. Puis, si je peux dire, l'article 25 du projet de loi n° 16, justement, proposait... l'article, justement, 25, 1060 de ce code, qui était modifié par le remplacement, à la fin du premier alinéa, de «déposées auprès du syndicat» par «constatées par écrit et déposées au registre tenu par le syndicat»... Alors, tout est bien indiqué à ce moment-là. Merci, Mme la Présidente.

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

**Mme Rizqy :** Deux points, Mme la Présidente. La ministre a commencé son intervention en nous parlant de l'acte constitutif ainsi que de la description de l'infraction. Or, ces deux éléments, ce n'est pas là-dessus qu'on argumente, là, depuis tantôt, là. Ça fait plus que 20 minutes qu'on parle, on ne parle pas de ça. On parle du règlement.

Alors, quand qu'elle nous dit, à juste titre, que la modification doit être explicite, que ça doit être constaté dans un syndic, enregistré dans un registre, elle parle des deux autres éléments, qui ici ne sont pas le point de notre intervention. Quand qu'elle parle de l'acte constitutif ainsi que de la description de l'infraction, ça, on est tous d'accord que c'est déjà bien régi. Il y a trois éléments, parfait, c'est écrit.

• (15 heures) •

Où est-ce que nous, on a un désaccord, où est-ce qu'on veut juste améliorer le projet de loi, c'est au niveau du règlement. Je reviens à la cause Lemelin versus Labrousse. Je vais vous faire la lecture, Mme la Présidente. Ça va donner assez de temps à tout le monde ici de revenir.

L'autre, deuxième élément, c'est qu'elle a encore parlé de «tacites». Tacites, les modifications tacites. Parfait. Allons-y. Lemelin versus Labrousse. Cette affaire opposait deux copropriétaires dont les parties privatives résidentielles étaient situées l'une au-dessus de l'autre. Mme Lemelin demandait au tribunal d'émettre une injonction permanente pour forcer le défendeur, M. Labrousse, à enlever le nouveau revêtement de sol de sa partie privative, du bois flottant installé en remplacement du tapis. La déclaration de copropriété contenait cette disposition, je cite : «Aucun recouvrement de plancher autre que le tapis et le linoléum ne pourra être installé dans les parties exclusives, à l'exception de l'espace occupé par les salles de bain.» Fin de citation. La demanderesse s'est plainte du bruit qu'elle entendait provenant de chez le défendeur, c'est-à-dire son voisin d'en dessous. À la suite de sa plainte, le gestionnaire ou le gérant lui a répondu que le conseil d'administration a blâmé le défendeur — ils l'ont juste blâmé — mais qu'après enquête il avait conclu que, si le défendeur avait décidé d'installer du linoléum plutôt que du bois flottant, le résultat n'aurait pas été différent du point de vue de l'insonorisation. Le conseil d'administration n'est pas intervenu. Alors, vous comprendrez, Mme la Présidente, qu'est-ce qui est arrivé. Mme Lemelin est allée devant les tribunaux. Le tribunal refuse d'émettre une injonction au motif que la disposition ci-dessus avait été ensuite modifiée par l'assemblée des copropriétaires pour se lire comme suit : «Les modifications effectuées par le passé aux parties privatives par les propriétaires sont valides et réputées conformes.»

Donc, cette disposition que je viens de vous lire, là, «les modifications effectuées par le passé aux parties privatives par les copropriétaires sont valides et réputées conformes», est-ce qu'on parle du tapis, là-dedans? Est-ce qu'on parle du plancher de bois franc? Non, non, non, on a mis ce qu'on appelle en anglais, dans le jargon en droit, une «wash clause», c'est-à-dire une clause, là, qui dit : Bien, tout ce qu'on a fait par le passé, c'est bien correct, on ne revient pas là-dessus. Alors, là-dessus, là, la madame, elle a perdu son temps, son énergie, des nuits de sommeil, de l'argent pour aller devant les tribunaux, parce qu'il y a eu une modification tacite, initialement, et, par la suite, elle a été entérinée par règlement, mais par une petite résolution comme ça, rapide.

Alors, maintenant, je prends le même exemple, Mme la Présidente... Et ce que je viens de lire, là, il est disponible en ligne, là, vous pouvez le trouver : *La jurisprudence récente en copropriété divise et la pratique notariale*, c'est écrit par Christine Gagnon, là, Chambre des notaires du Québec, elle est aussi professeur à l'Université de Montréal, docteure en droit, notaire au sein de l'étude Côté Taschereau Samson Demers, professeure associée à la Faculté de droit de l'Université de Montréal, chercheuse associée à la Chaire du notariat de l'Université de Montréal, chargée de cours à l'Université de Montréal, à l'Université Laval et à l'Université de Sherbrooke. Aïe, vous en avez toute une, experte, là, en droit, là. Puis elle, qu'est-ce qu'elle dit? Parce qu'il faut qu'on cite, là, qu'est-ce qu'elle dit, comme il faut, là, elle dit ça, là, les modifications implicites, et je cite : «Avec tout le respect qui est dû à l'opinion contraire — ça, c'est vous, Mme la ministre — il semble que l'introduction d'un processus informel de décision dans les copropriétés et de modifications tacites de la déclaration de copropriété soit un glissement dangereux qui peut être lourd de conséquences.» Fin de citation. Plus tard, dans ce texte, elle invite une modification législative, celle que j'ai déposée, là, celle qui émane de la Chambre des notaires.

Alors, à défaut d'écouter le Parti libéral du Québec, la première opposition, bien, ils peuvent peut-être écouter la Chambre des notaires. Ils ont plein de spécialistes en copropriété divise, ils ne font que ça toute la journée. Et savez-vous quoi? Eux autres aussi sont bien placés, ils en gèrent, des litiges. Puis les gens, Mme la Présidente, là, pour avoir pratiqué, je peux vous dire une chose : quand ils sont confrontés à un litige, peu importe le litige, c'est toujours excessivement

épuisant pour nos clients, mais vraiment épuisant, mais quand ça touche votre résidence, votre maison, ça l'est encore plus, parce que la maison, là, chez nous, là, au Québec, puis dans notre droit, là, c'est notre forteresse. Alors, c'est pour ça que c'est encore plus important, la modification qu'on dépose aujourd'hui.

Et quand la ministre... Parce que j'avais trois points, j'en ai commencé un, deux, puis elle dit : Mais vous parlez des aînés, vous parlez des aînés. Oui, on parle des aînés parce que, rappelez-vous, là, nous, on a déposé un amendement, là, pardon, pas un amendement, un projet de loi pour protéger nos aînés dans leurs loyers, puis maintenant, aujourd'hui, on dépose cet amendement-là, oui, parce qu'on protège nos aînés, mais on protège aussi les gens qui sont vulnérables, puis on veut leur donner, là, la Cadillac de luxe en matière de protection. Et depuis le début, ils n'ont jamais été capables de nous répondre : Est-ce que c'est d'ordre public, de protection ou de direction? Jamais. Puis après ça, quand elle dit : Oui, on protège nos aînés, heureusement que nous autres, on est là pour protéger nos aînés puis les gens plus vulnérables.

Je vais céder la parole à ma collègue d'Anjou—Louis-Riel. Bon, je le sais qu'elle ne voudra pas répondre, mais je vous la passe.

**Mme Thériault :** ...des intentions.

**Mme Rizzy :** Ah! c'est vrai.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Bien, regardez, on n'a pas à juger si la ministre veut répondre ou pas.

**Mme Rizzy :** Vous avez raison, je le retire. Je retire mes propos.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** S'il vous plaît! Mme la ministre, est-ce que... Ce n'est pas à moi de juger si la ministre veut répondre ou pas. Ça fait que, Mme la ministre, si vous voulez répondre, la parole est à vous.

**Mme Laforest :** Bien, moi, de toute manière, vous le savez, j'ai comme un retrait face à des interprétations comme telles, là. Je vais vous laisser vos propos. Je ne vais du tout, du tout les recevoir, de mon côté. Alors, je vous laisse vos propos, vous allez être chanceuse, vous les gardez pour vous, je vous les redonne.

Ceci étant dit, moi, je me pose quand même la question, puis c'est ça, je posais tantôt la question à Me Paradis parce que je regarde l'article qui était écrit dans le projet de loi n° 401, je regarde également l'article qui est écrit comme tel, on en parle, là, ça fait une heure, une heure et demie, dans le projet de loi n° 16, l'article est le même, sauf que l'équipe des avocats, des légistes ici, derrière moi, du ministère de la Justice ont regroupé des articles, les ont synthétisés, mais le résultat est le même, le résultat est le même.

Vous avez raison. Vous avez raison quand vous dites : La ministre, est-ce qu'elle veut nous entendre? Bien, la ministre, elle vous écoute, elle vous entend très, très bien. Mais ce que j'entends présentement, c'est que l'article du projet de loi n° 401 puis l'article du projet de loi n° 16, que l'équipe — on était rendus en 2019 — l'équipe des légistes ont révisé, bien, on vient juste le synthétiser, oui, c'est vrai, mais le résultat est le même.

Alors, moi, je me pose comme question, honnêtement... Tantôt, on vous a offert de répondre à votre question, mais notre collègue, Me Actil, n'a pas pu s'asseoir tout près de moi. Mais, moi, ma question, honnêtement, c'est de voir... Quand un article dans le 401 et dans le 16 est le même, mais écrit différemment, bien, là, je me dis : Est-ce qu'on est ici pour faire du temps ou quoi, là? Ça dit la même chose, les deux articles.

Là, on est en train de parler du tapis de madame... Mais je suis désolée, on parle du même article. Puis si notre députée d'Anjou—Louis-Riel peut le confirmer et puis, on s'entend, elle a une belle expérience, elle est d'accord pour dire que : Oui, l'article donne le même résultat... L'article donne le même résultat... Puis pour tous nos collègues qui sont ici, assis, présentement... Bien, modification tacite, modification tacite. On va les gérer de la même, même manière autant dans le 401 que dans le projet de loi n° 16.

Alors, là, on parle des modifications tacites. On va revenir à notre article puis je pense qu'honnêtement, je vais le redire, il y a plusieurs modifications de concordance. Je vais faire totalement confiance à notre équipe du ministère de la Justice et notre équipe du ministère des Affaires municipales. Merci, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Je céderais la parole au député de D'Arcy-McGee.

**M. Birnbaum :** Merci. Je veux juste comprendre — si je peux — je veux juste comprendre. Dans un premier temps, si on peut être clair, nous ne sommes pas ici en train de défendre un projet de loi qui n'est plus sur l'affiche. On peut être très fier de ça, à juste titre. On n'est pas ici en train de défendre un projet de loi qui n'est plus sur l'affiche. On est en train de prendre au sérieux nos responsabilités de participer dans la bonification d'un projet de loi devant nous. Ce n'est pas moi le notaire. Ce n'est pas moi l'avocat. Je veux juste comprendre l'explication de la ministre.

Est-ce qu'on est en train de dire que ce que nous proposons pour notre amendement, «toute modification à la déclaration de copropriété, y compris au règlement de l'immeuble doit être formellement adoptée exclusivement par [l'Assemblée nationale] — l'assemblée des copropriétaires, m'excusez — réunie en assemblée ou par résolution écrite. Aucune modification tacite à la présente déclaration de copropriété ou à tout règlement de la copropriété ne sera valide», est-ce qu'on est en train de dire que ce qu'on essaie de faire avec ce sous-amendement est déjà fait avec l'article 25? Parce que si j'ai bien compris ma collègue, il s'agit de deux ordres de règlement. Alors, on n'est pas en train de faire du sur place. On est en train d'assurer la protection de chaque participant dans un projet de copropriété.

• (15 h 10) •

Et voilà, on va en convenir, un principe assez important. On n'a pas, comme citoyen ou participant, dans un tel arrangement, la responsabilité d'être experte et de lire toutes les choses. On a le droit d'être protégé à 100 % par un processus qui est transparent, clair, légitime. Pour moi, dans son club banal, la meilleure façon d'exprimer ça, c'est : on a le droit d'être pas vite, de ne pas être très au courant des choses, mais d'être protégés à 100 %, comme consommateurs.

Alors, si on peut, dans un premier temps, comme je dis, être compris dans nos interventions, qui n'ont rien à faire avec la défense d'un ancien projet de loi, l'idée devant nous, c'est de participer à la bonification du projet devant nous aujourd'hui. Alors, si je peux bien comprendre, et on peut bien comprendre de façon spécifique, deux choses possibles — ou trois, je l'admets — soit la ministre ne partage pas l'objectif sous-entendu par le sous-amendement proposé par la députée de Saint-Laurent, soit — et si la réponse peut être très claire... — c'est une question qui est déjà réglée sans exception, sans trou par un autre article dans le projet de loi actuel ou, une autre fois, avec une explication très explicite et défensive sur le plan juridique, que c'est redondant et sans utilité, ce que nous proposons.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Oui, merci. Si vous me permettez, si vous voulez bien accepter, je vais laisser Me Paradis répondre à votre question. Oui?

**M. Paradis (Nicolas) :** Simplement pour dire, à l'égard du sous-amendement qui a été déposé, les légistes du ministère de la Justice qui nous accompagnent m'indiquent à juste titre que la disposition en question a pour effet de venir reprendre plusieurs règles, plusieurs obligations qui existent déjà dans les différents articles de cette section-là du Code civil. En l'occurrence, 1054, 1059, 1060, 1096 et 1101 qui sont, en somme, différentes règles qui ont pour effet de recouper ce qui apparaît dans cet article, le 1052, ou le sous-amendement, plutôt, qui est apporté. Donc, ce sous-amendement apporterait un effet de redondance à l'égard des différentes règles qui apparaissent déjà dans le Code civil, et/ou qui... telles qu'elles apparaîtraient dûment bonifiées, si je peux m'exprimer ainsi, dûment modifiées par les articles 25 et 46 du projet de loi n° 16.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. La députée de Saint-Laurent.

**Mme Rizqy :** Merci. Bien, Me Paradis, si vous permettez, pouvez-vous répéter les articles que vous venez de mentionner, s'il vous plaît?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Allez-y.

**M. Paradis (Nicolas) :** Les articles 1054, 1059, 1060, 1096 et 1101.

**Mme Rizqy :** 1101. Êtes-vous d'accord que tous ces articles sont suite à la modification du Code civil de 1991, et ils sont entérinés en 1993?

**M. Paradis (Nicolas) :** Il faudrait les passer en revue. Et est-ce que certains ont été modifiés depuis? Je ne sais pas, là. Je pourrais...

**Mme Rizqy :** On peut suspendre, vous aurez le temps de regarder, on va avoir une...

**M. Paradis (Nicolas) :** Bien, je vais vous le dire, je vais vous le dire en direct. 1054 date de 1991, 1059, 1991, 1060, 1991, 1096, un instant, ce ne sera pas long, 1991 également, puis 1101, 1991. Ils n'ont pas été modifiés depuis 1991.

**Mme Rizqy :** Moi, je peux vous rassurer, je ne pose jamais une question que je ne connais pas la réponse. Alors, êtes-vous d'accord que ces décisions datent de... ces articles datent de 1991. Comment que ces modifications... Quand vous venez de dire que vos légistes disent que, grâce à tous ces articles que l'on recoupe, ça protège, et on n'a pas besoin de mon amendement, alors que toute la jurisprudence dit exactement le contraire, et que la Chambre des notaires dit exactement le contraire, et que c'est pour cela que les tribunaux l'ont même écrit, le silence du législateur, on est obligé de l'interpréter, et quand on dit : Bien, en ce moment-ci... Et ce n'est pas moi qui le dit, je vais vous reciter Me Gagnon : «Avec tout respect qui est dû à l'opinion contraire, il semble que l'introduction d'un processus informel de décision dans les copropriétés et une modification tacite de la déclaration de copropriétés sont un glissement dangereux qui peut être lourd de conséquences», alors, en quoi 1054, 1059, 1060, 1096, 1101 ont empêché la Cour d'appel de dire que ces modifications tacites deviennent maintenant de fait, et que, par la suite, on pouvait avoir des clauses de «wash clause», qui font en sorte qu'on peut juste avoir une petite résolution écrite, dire tout ce qui a été fait dans le passé, c'est maintenant correct?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Me Paradis.

**M. Paradis (Nicolas) :** Parce que la Cour d'appel s'est prononcée en fonction de ces articles tels qu'ils existaient depuis 1991. Après le projet de loi n° 16, s'il est adopté tel qu'il le prévoit actuellement, ces articles, notamment les articles 1060 et 1096, seront modifiés pour s'assurer que la modification au règlement de l'immeuble ne peut être que par écrit et ne peut être modifiée qu'à la suite d'une décision de l'assemblée des copropriétaires.

**Mme Rizqy :** M. Paradis... Me Paradis. Excusez, j'ai oublié votre titre. Dans l'affaire Lemelin, c'est exactement ça qui est arrivé. Il y a eu des modifications tacites et, par la suite, il y a eu une modification écrite adoptée par résolution écrite. Donc, la modification de 1060, là, n'est pas suffisante pour venir contrecarrer la pente glissante. Ce n'est pas moi, aujourd'hui, là, qui vous adresse la parole. C'est aussi ce qu'une personne spécialisée, là... qui l'a écrit. C'est pour ça que c'est important de vraiment contrecarrer la pente glissante. Parce que, si quelqu'un devait plaider encore la cause, même une fois qu'on aura adopté, là, tel quel, 1060, là, la cause Lemelin existe toujours dans notre corpus de jurisprudence. Donc, par conséquent, Me Paradis, même si on adopte votre modification, s'il y a d'autres modifications implicites et, par la suite, une clause de nettoyage, là, ça va faire en sorte qu'on peut encore plaider cette cause. C'est juste pour ça, là. Et le libellé, ce n'est pas moi qui l'a inventé, Mme la ministre. Ce n'est pas qui l'a inventé, ce libellé-là. Il vient vraiment de la chambre de commerce.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** La Chambre des notaires.

**Mme Rizqy :** Pardon, la Chambre des notaires. Pardon. La Chambre des notaires. Alors, c'est pour ça que je l'ajoute. C'est que, vraiment, là, ici, là, on vient fermer définitivement les modifications tacites ou implicites. On les ferme. On donne une mesure de protection. Et c'est excessivement important, ce qu'on fait aujourd'hui. Je sais que c'est plus difficile. C'est plus long, parce qu'on est vraiment dans le législatif, mais c'est ça qu'on fait. C'est du droit. Et ici, là, on va mettre un terme à toute interprétation qui pourrait être faite par les tribunaux. On vous dit : C'est ça, l'intention du législateur. Et vous venez même le dire que c'est ça, votre intention, que ça soit fait par le conseil d'administration ou des syndicats de copropriété. Alors, vu que c'est ça, l'intention, là, allons-y, prenons le libellé de la Chambre des notaires, mettons-le. Puis je vous garantis, Mme la ministre, là, je vais me taire, pour le restant de la journée en plus, en plus, tellement que j'y crois à cette modification. C'est pour ça que je le fais.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Me Paradis.

**M. Paradis (Nicolas) :** Un dernier élément que je pourrais ajouter à cet égard-là, c'est que les ajouts, les modifications qui sont faites par les articles 25 et 46 influenceront, bien entendu, la lecture du droit prévue par le Code civil parce que c'est des précisions, c'est des éléments prescriptifs, des obligations prescriptives qui sont ainsi prévues.

Et il faut se rappeler un élément important, un élément très important, c'est que l'article 1101 du Code civil prescrit qu'est réputée non écrite une stipulation de la déclaration de copropriété qui modifie le nombre de voix requis pour prendre une décision prévue par le présent chapitre. Vous me direz, c'est peut-être étranger, sauf que cette disposition-là prévoit nommément l'impossibilité de modifier le nombre de voix requis pour prendre une décision. Or, à partir du moment que le Code civil prescrit nommément, expressément qu'une modification au règlement de l'immeuble ne peut être faite que par l'assemblée des copropriétaires, il s'ensuit que c'est une décision qui ne peut être prise que par la majorité qui est prescrite par le Code civil. Et donc, si cette majorité n'est pas respectée, il s'ensuit que cette décision qui aurait été prise autrement peut être invalidée. Et il appartiendra bien entendu à un tribunal de pouvoir invalider une décision car, dans le droit, quelle que soit n'importe quelle disposition du Code civil ou de n'importe quelle loi, pour qu'une nullité puisse être reconnue, encore faut-il qu'il y ait une décision d'un tribunal.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Mme la députée de Saint-Laurent.

**Mme Rizqy :** Mme la Présidente, vous venez de dire quelque chose de super intéressant. Tout ce que vous avez dit jusqu'à maintenant a toujours été intéressant, mais ça, c'est encore plus intéressant. Vous avez dit : Oui mais, maintenant, les tribunaux vont pouvoir interpréter suivant les modifications législatives qu'on fait aujourd'hui en 2019. Justement, le tribunal, il va dire : Aïe! Le législateur, face à plein de décisions, ne l'a pas fait. En toute connaissance de cause, le tribunal va dire : Donc, ils ont maintenu la décision Lemelin. Ils ont maintenu l'arrêt de la Cour d'appel Lavallée. Donc, moi, j'ai imprimé des décisions. Si vous voulez suspendre pour qu'on les lise ensemble, juste, là, pour contrecarrer tout ça... Mme la ministre, là-dessus, je vous le dis, c'est une... C'est vraiment un bon amendement. Ça ferme la porte de façon claire. • (15 h 20) •

Tu sais, on peut s'objecter pour s'objecter, mais, à un moment donné, il faut juste que, si, admettons, on est conscient de cette décision, là, elles existent, puis il y en a... J'en ai imprimé quatre. J'aurais pu en imprimer beaucoup plus, mais j'en ai juste apporté quatre. Alors, on peut lire Lavallée, on peut lire Lemelin, on peut lire M. Vacher Ciesielski. Et là, là-dessus, là, ça veut dire qu'en toute connaissance de cause on défie la Cour d'appel du Québec, mais on ne va pas assez loin. Ça fait que, là, le législateur, quand ça va être replaidé devant les tribunaux, ils vont dire : Bien là, en plus, la députée de Saint-Laurent leur a dit. Ils n'ont rien fait, ça fait qu'ils ont décidé que le tacite pouvait continuer à exister.

Alors, moi, là-dessus, Mme la ministre, je vous dis, si vous voulez qu'on suspende, je vous donne les décisions. Vous les lisez, et là vous allez prendre une décision en tout état de cause.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Non, je n'ai pas besoin de suspendre. Merci beaucoup, Mme la Présidente. En fait, je crois que les légistes ont fait le tour de la question évidemment, puis là on va le faire aujourd'hui pour le projet de loi n° 16 quand, au niveau du projet de loi n° 401, il n'a pas été fait. Ça fait que je pense que ce qui est important aujourd'hui, c'est, comme je le disais, de faire confiance aux légistes, aux notaires, aux avocats, et puis, moi, tout a été dit. Tout a été dit par Me Paradis, puis j'irais de l'avant. Merci, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? La députée de Saint-Laurent.

**Mme Rizqy :** Mme la Présidente, là, moi, là, 401, je n'étais pas élue, premièrement. Deuxièmement, 401, il a été déposé. Il n'y a pas eu de consultation. Il n'y a pas eu d'étude détaillée. Là, il y a une grosse différence. On est en étude détaillée. Quand on est en étude détaillée, l'objectif, c'est de bonifier, penser à ce qu'on n'a peut-être pas pensé, réfléchir. En plus, on apporte d'autres expertises, de la doctrine, de la jurisprudence.

Écoutez, moi, je prends mon rôle super au sérieux, là. Je veux dire, j'ai le Code civil annoté. J'ai lu M. Joli-Coeur, *La réforme qui s'impose*. Je vous sors des décisions puis je lis la doctrine de Me Gagnon. Je prends mon rôle hyper au sérieux. Je ne suis pas venue faire ici du temps, là. Je suis venue bonifier, à titre de parlementaire, un projet de loi qui a été déposé. Une fois qu'il est déposé, il n'appartient plus à eux autres, il appartient au Parlement. Et je prends mon rôle très au sérieux.

Alors, c'est pour ça, là, qu'aujourd'hui, là, quand on dit : Ah! mais qu'est-ce que vous faites? Qu'est-ce que vous faites? Je prends mon rôle de législateur... Et en plus je suis aussi avocate. Alors, j'ai une double fonction, et je le fais avec beaucoup, beaucoup de sérieux, et c'est vrai, là. Moi, je suis fiscaliste, pas une avocate en copropriété. Alors, faites-moi confiance. Je me... En fin de semaine, là, j'en ai lu, des affaires. J'ai eu le temps de le faire bien comme il faut. Alors, quand je dépose un amendement, ce n'est pas parce que ça me tente de déposer un amendement, c'est que je crois de façon très légitime qu'il est important et qu'il ajoute une valeur à tous les Québécois.

Alors, peut-être que Me Paradis peut m'expliquer pourquoi il refuse mon amendement. Est-ce qu'au niveau légal... Est-ce que ça cause une incongruité légale? Est-ce que ça fait en sorte, là, qu'on enlève des droits des Québécois ou, au contraire, on vient protéger les Québécois?

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

**Mme Thériault :** Oui. Merci, Mme la Présidente. Évidemment, j'ai été interpellée à quelques reprises par la ministre par rapport au fait que le projet de loi est important, et qu'on veut le faire avancer. Oui, absolument. J'en suis, Mme la Présidente, puis je vais reprendre les propos de ma collègue à côté.

Vous savez, le rôle de législateur, c'est de bonifier le projet de loi. Bon, je comprends que ce n'est pas le n° 401, mais honnêtement, Mme la Présidente, dans la section qui touchait l'inspection en bâtiment avec la Régie du bâtiment, qu'on a fait les 22, 23 premiers articles, savez-vous combien d'amendements ont été déposés, adoptés, retirés, rejetés, Mme la Présidente? Vous allez voir où est-ce que je m'en vais. On a exactement 13 amendements, trois sous-amendements qui ont été rejetés, deux qui ont été retirés sur 23 articles. Et, adoptés, on a 14 amendements plus trois sous-amendements qui ont été adoptés, ce qui veut dire qu'on a comme 17 fois été capable de modifier, puis 18 fois on nous a dit non. Grosso modo, O.K.?

Je pense que, si le projet de loi n° 16 était parfait, on n'aurait pas eu à adopter ces amendements-là, pour commencer. On ne peut pas nous reprocher de faire notre rôle de législateur correctement puis d'y aller jusqu'au bout. Et j'ai réintroduit des articles qui étaient dans l'ancien projet de loi n° 401, qu'on a adoptés. La ministre a elle-même réintroduit des amendements de choses qui étaient dans le n° 401.

Ça fait que vous comprenez bien, Mme la Présidente, que pour la copropriété on va faire la même chose. On regarde ce qui a été écrit. Puis on ne fait pas juste regarder ce qui a été écrit dans le passé. Ce n'est pas ça qu'on fait. On va plus loin que ça. Parce que ma collègue, elle a raison de vous dire qu'on a fait nos travaux en fin de semaine, on a fait nos devoirs, on a vraiment travaillé. Puis quand on sort la jurisprudence, puis quand on sort les décisions des juges, puis qu'on va chercher ce que les spécialistes en copropriété nous demandent de faire, que ce soit par la Chambre des notaires ou le Barreau du Québec... Me Gagnon, là, c'est un docteur en droit. Elle a participé à tous les travaux depuis le début. Ça fait que quand on... Puis ça, là, ce qu'on vous a lu, là, les petits bouts qu'on vous a lus, là, c'est depuis 2013, c'est écrit. On est-u en retard? La réponse, c'est oui. Déjà, on est en retard par rapport à ce qu'on faisait. Ça fait que la jurisprudence, elle s'accumule, puis elle s'accumule, puis elle s'accumule.

Puis honnêtement, Mme la Présidente, on est présentement dans la tête de chapitre. La tête de chapitre, là, ça introduit exactement... c'est le carré de sable dans lequel on va aller jouer, puis un petit peu plus loin, bien, on va pouvoir dire : À telle position du carré de sable... Ou comparez-le à un jeu de hockey, ou de baseball, ou de football, ou de n'importe quel sport possible, Mme la Présidente... Honnêtement, là, après ça, tu as les règles du jeu. Tu as c'est quand, une pénalité, puis c'est quoi, la position, puis tu as les temps de jeu, tu as tout ça.

Bien là, on est en train de réécrire la copropriété. C'est ça qu'on fait. On est en train de la réécrire. Puis nous, c'est bien évident que, quand on lit le Code civil présentement, parce qu'on a beau ne pas vouloir qu'on lise le Code civil, mais la copropriété, elle est dans le Code civil, Mme la Présidente, ça fait que c'est sûr qu'on va la lire, le Code civil, à 1052, ça dit quoi? «La déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.» Je vous ai demandé quoi dans le premier amendement que j'ai déposé, Mme la Présidente? D'ajouter : «Elle ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre.» Ça fait qu'on dit que tout ce qu'on a là, la déclaration de copropriété, qui comprend trois morceaux, on ne peut pas modifier ça si on ne respecte pas les règles du chapitre. C'est ça qu'on vient dire. On vient dicter les règles du jeu pour s'assurer qu'il n'y a pas rien d'autre qui modifie, à cause de la jurisprudence, justement, qu'on a lue tout partout.

Ma collègue dépose... Moi, je vais vous dire, Mme la Présidente, que j'y ai fait... j'y ai mis une ceinture. Elle arrive avec les bretelles. Parfait. On ajoute un troisième alinéa, qui dit quoi? «Toute modification à la déclaration de copropriété, y compris au règlement de l'immeuble doit être formellement adoptée exclusivement par l'assemblée des

copropriétaires réunie en assemblée ou par résolution écrite. Aucune modification tacite à la présente déclaration de copropriété ou à tout règlement de la copropriété ne sera valide.»

Pourquoi, Mme la Présidente, qu'on arrive avec ça? Un, Me Christine Gagnon l'a écrit dans le document qu'elle a fait, où on parle... *La jurisprudence récente en copropriété divise et la pratique notariale*, et ça a été publié à la Chambre des notaires du Québec en 2013. C'est une sommité. Me Gagnon a aussi participé au comité de la copropriété, là. Je ne l'ai pas inventé, là, elle était là. C'est une sommité, bon.

Parce qu'il faut se souvenir que ça fait un bout qu'on travaille là-dessus, là. Tous les ministres de la Justice ont travaillé là-dessus, puis c'est la ministre de l'Habitation qui a sorti le projet de loi. Puis j'espère bien que l'actuelle ministre de l'Habitation va faire en sorte qu'on ait le meilleur projet de loi possible pour pouvoir protéger les acheteurs de copropriétés, Mme la Présidente. Mais, honnêtement, quand on regarde puis quand on dit, O.K., Me Gagnon... Je vais la reciter, moi : «C'est pourquoi il serait approprié, en attendant peut-être une intervention législative, de stipuler, dans les déclarations de copropriété existantes et dans celles à venir, une convention, permise par l'article 1385 du Code civil du Québec afin que toute modification tacite soit écartée et que l'assemblée soit la seule compétente à adopter des modifications à la déclaration de copropriété. Par exemple, voici les clauses que l'on retrouve dans le modèle de déclaration de copropriété du *Répertoire de droit—Nouvelle série* de la Chambre des notaires du Québec depuis août 2013.»

Et voici ce que les notaires disent, article 4 : «La présente déclaration de copropriété prend effet de sa publication au bureau de la publicité des droits et lie tous les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux à compter de son inscription au Registre foncier. Les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété à l'état des fractions sont opposables aux copropriétaires à compter de leur inscription au Registre foncier.»

• (15 h 30) •

Et là il y a une série de choses. Mais ce qui est intéressant, Mme la Présidente, c'est que, plus loin, vendredi, souvenez-vous, mon collègue de LaFontaine parlait de tout ce qui est d'ordre public, de direction, l'ordre public de protection, O.K. Mais, dans le même document que je viens de citer, de Me Gagnon, on dit, un peu plus loin, qu'«il y avait un cas où la déclaration de copropriété avait été publiée le 27 février 1986. La répartition des charges n'était pas faite de façon proportionnelle à la valeur relative des fractions, ce qui était permis sous l'ancien droit. En 1995, le syndicat fait réviser la déclaration par un notaire à la suite de l'entrée en vigueur du Code civil du Québec — donc les modifications dont on parlait, là, de 1991, O.K. — et apporte un changement aux majorités requises en assemblée, mais ne modifie pas la répartition des charges initialement stipulée par la déclaration de copropriété de 1986.» Ça fait qu'ils auraient pu, mais ils ne l'ont pas fait. «Le syndicat continue de percevoir des copropriétaires les charges communes conformément aux dispositions de la déclaration de copropriété jusqu'en 2002, où il émet des avis de cotisation conformes avec les dispositions de l'article 1064. C'est à la suite de ces avis de cotisation que l'intimé amorce un litige pour les faire déclarer invalides parce que contraires à la déclaration de copropriété. On peut d'abord lire dans le jugement de la cour qu'il ne peut y avoir un doute sur ce point, car la jurisprudence est unanime, l'article 1064 est d'ordre public.»

Reste à savoir s'il s'agit d'un ordre public de protection ou de direction. Donc, la cour énonce différentes choses, et il y a un paragraphe qui dit ici : «La situation entre les parties se résume à ceci : à partir de 1994, l'appelant avait ou pouvait penser avoir une raison d'agir. Il aurait pu apporter les changements nécessaires à la déclaration en ce qui concerne la quantité des charges communes et le faire dès l'entrée en vigueur du nouveau Code civil ou encore lorsque l'occasion s'est présentée au moment de la vérification effectuée par le notaire. Il ne l'a pas fait et a plutôt attendu plusieurs années pour manifester son insatisfaction avec le contenu de la déclaration. Ne pas le faire après un certain laps de temps dénote a priori une certaine négligence, négligence que la prescription a pour but de sanctionner. Il n'y a donc aucune raison de croire que le recours de l'appelant était soustrait à la prescription triennale des articles 2925 et 2927 du Code civil. En outre, le dossier fournit une illustration parfaite d'une renonciation tacite à exercer un droit d'ordre public de protection par simple défaut de la faire valoir en justice pendant un temps significatif et alors que la partie est pleinement consciente de ses droits. Le droit de l'appelant de demander la nullité des clauses qu'elle prétend contraires à l'article 1064 s'est éteint, et la prescription était acquise le 1er janvier 1997. Le juge de la première instance ayant conclu dans ce sens, il n'y a pas lieu d'intervenir.»

Mme la Présidente, on fait quoi? Ça, c'est des jugements, c'est des extraits de jugements, qu'on vous lit, des spécialistes. Ce n'est pas nous, là. Moi, je ne suis pas juge, puis c'est sûr que je ne suis pas juge, Mme la Présidente, puis je ne le serai jamais, je ne suis pas avocate, puis ce n'est pas dans ce que j'aimerais faire un jour. Mais, honnêtement, je suis une bonne légiste, là. Je vous l'ai dit, j'ai fait des lois, je les ai fait adopter, on a travaillé ensemble. Moi, je suis disposée à travailler avec la ministre puis la faire avancer, cette loi-là. Mais là, on est dans la tête d'un chapitre. La tête d'un chapitre, elle dit quoi? Elle définit le carré de sable. On peut-u le définir correctement?

Puis je rappelle que le sous-amendement de ma collègue à l'amendement que j'ai proposé, Mme la Présidente, bien, c'est la bretelle qui va... c'est les bretelles, pas «la», les deux bretelles qui vont avec la ceinture. Donc, il est évident que, moi, je pense que c'est correct. Il n'y a absolument rien qui dit... O.K. Il n'y a pas un légiste qui va venir vous dire que ce qu'on propose, ce n'est pas correct, pas un, qu'il y a quelqu'un qui va perdre un droit quelque part puis qui va être moins bien protégé avec ce qu'on introduit ici. Non, au contraire, les gens sont encore plus protégés avec ce qu'on introduit, parce que c'est la tête de chapitre. Les règles du jeu sont claires en partant.

Tu sais, je comprends, c'est la députée de Repentigny qui, la semaine passée... Elle est notaire. Elle a fait certaines interventions en disant : Oui, mais pour nous, c'est clair. Oui, mais la loi, ce n'est pas juste pour les notaires. La loi, c'est pour les gestionnaires, la loi, c'est pour les syndicats de copropriété, la loi, c'est pour les administrateurs de syndicat de copropriété, mais c'est aussi pour les copropriétaires. Ça fait que, si on le met dans la tête d'un chapitre, ça vient dire quoi? C'est pour ça qu'on l'introduit là en partant, parce qu'on vient définir correctement le carré de sable dans lequel les gens vont jouer et ainsi que tout ce qu'il faut comprendre. Ça fait qu'évidemment, moi, je pense que la ministre devrait dire oui à ce sous-amendement-là.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Mme la députée de Saint-Laurent.

**Mme Rizqy :** Merci beaucoup, Mme la Présidente. J'aimerais savoir si Me Paradis peut nous dire si cet amendement ajoute une protection aux Québécois ou pas.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Me Paradis.

**M. Paradis (Nicolas) :** La difficulté de toute disposition, que ce soit dans le Code civil ou n'importe quelle autre loi, qui a pour effet de créer une redondance à l'égard des... une répétition — je m'exprime... je vais m'exprimer mieux ainsi — une répétition à l'égard de dispositions, d'éléments qui sont par ailleurs présents dans d'autres dispositions, peut entraîner des difficultés d'interprétation, d'une part, à l'égard, potentiellement, des dispositions concernées, du chapitre concerné, mais également à l'égard de toute autre disposition de la loi concernée qui ne ferait pas l'objet de dispositions de têtes de chapitre, de têtes de section similaires, parce que, donc, à l'égard de telles dispositions — et là il faudrait faire un fin examen de l'ensemble des sections du Code civil pour être capables de pouvoir apprécier le tout, c'est toujours une situation au cas par cas. Alors, c'est, bien entendu, l'approche qui nous est recommandée par nos légistes dans ces situations-là, d'éviter de telles répétitions car celles-ci pourraient nuire à l'interprétation des dispositions par des interprétations a contrario par la suite, étant donné qu'il n'y a pas cette disposition de mise en contexte au début du chapitre qui dit d'assurer le respect des dispositions du chapitre. Qu'en est-il à l'égard de ces autres dispositions-là? C'est les difficultés que peuvent engendrer de telles dispositions.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Députée de Saint-Laurent.

**Mme Rizqy :** Ma question était de savoir si ça ajoute de la protection ou pas pour les Québécois?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Me Paradis.

**M. Paradis (Nicolas) :** Ça peut nuire à la protection des Québécois en ce que si ça a pour effet d'altérer l'interprétation qui pourrait s'ensuivre d'autres dispositions du Code civil, ça pourrait entraîner des effets qui ne sont pas souhaités dans d'autres régimes, d'autres environnements juridiques, je vais le dire comme ça, régimes ne veut pas dire régime de protection, mais régime légal, législatif, par ailleurs prévu dans le Code civil.

Si on nuit à l'interprétation d'autres dispositions, inévitablement, ça peut entraîner des risques, des inconvénients non souhaités, ce qui requerrait, comme je vous le mentionne, une fine analyse de l'ensemble des chapitres des sections du Code civil.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Députée de Saint-Laurent.

**Mme Rizqy :** Me Paradis, est-ce que vous avez un seul exemple concret de ce que vous avancez, une seule décision soit au Québec ou, si vous voulez même, partout dans le régime de common law? Parce qu'on en a d'autres, dispositions dans le Code civil, je vous en ai même apporté une copie annotée, où est-ce qu'on a des carrés de sable bien définis dans différentes dispositions, parce que l'intention du législateur doit d'abord refléter ce que nous faisons comme travaux. Par la suite, vous avez aussi Me Côté, qui a écrit un livre sur l'interprétation des lois, et, si ce n'est pas marqué de façon explicite, de façon explicite dans la loi, c'est dire qu'on se retrouve devant les tribunaux.

Moi, je vous pose une question : Est-ce que ça vient bonifier ici la protection des copropriétaires? Vous me répondez que ça se peut que non, que ça vienne brimer des droits autres. Mais je n'ai pas fait l'étude détaillée, mais donc c'est là, à ce moment-là, ça devient de l'opinion et non pas de l'opinion juridique, parce que, si c'est votre opinion mais que vous la basez sur aucune étude, on n'est plus dans le légal, là, on devient dans l'opinion.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Oui, il faut juste faire attention, là, dans cette discussion-là. Mais, en même temps, je crois qu'on a tout dit, Me Paradis a tout dit également. Merci beaucoup.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a d'autres commentaires?

**Une voix :** ...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Je m'excuse, je vais céder la parole à la députée d'Anjou—Louis-Riel.

**Mme Thériault :** Oui. Mme la Présidente, je pense qu'on n'a pas tout dit. Peut-être qu'on ne veut pas répondre aux questions, c'est correct, c'est enregistré, parfait. Moi, là, je peux juste vous dire que le document de Me Christine Gagnon, qui est, Christine Gagnon, docteure en droit, notaire au sein de l'étude Côté Taschereau Samson Demers, société en nom collectif, professeure associée à la Faculté de droit de l'Université de Montréal, chercheur associé à la Chaire du notariat de l'Université de Montréal, chargée de cours à l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université de Sherbrooke. Je pense qu'on a peut-être la meilleure sommité du Québec en matière de copropriété, là. On s'entend-tu? Et, dans son

introduction, dans son introduction, je vais sauter les premiers paragraphes, mais elle dit, O.K. : «Elle concerne...» parce que c'est une analyse qu'elle fait, «la copropriété divise, de plus en plus populaire sur l'ensemble du territoire. Il y a de plus en plus de gens qui la choisissent, les tribunaux sont appelés à rendre de plus en plus de décisions en matière de copropriété. Le texte a pour objet de présenter quelques décisions relativement récentes de la cour», et je vous parle d'un texte de voilà, hein, qui a écrit en 2013, ça fait qu'on comprend qu'il y a encore d'autres jurisprudences qui s'est ajoutée. «Évidemment, on ne saurait prétendre à une analyse exhaustive de jurisprudence des cinq dernières années, mais les décisions qui sont analysées dans le présent texte ont été choisies en fonction de leur intérêt dans le cadre de la pratique du droit de la copropriété. Elle concerne les modifications tacites à la déclaration de copropriété.»

• (15 h 40) •

«Tacite», là, c'est exactement ce que ma collègue a expliqué. Tout le monde le sait, personne ne dit rien, on ne change pas le règlement, tout le monde fait les changements, puis là tu te ramasses que, quand quelqu'un va venir pour contester ce qui se fait, on va dire : Bien non, tout le monde le savait, vous n'avez rien dit avant. L'exemple qu'elle a donné avec les copropriétés qui... On passe un règlement... On en a passé un, règlement, chez nous, Mme la Présidente. Moi, je reste au troisième, chez nous, O.K., puis il y a un sous-sol aussi, ça fait que je suis comme... je me trouve la quatrième dans les balcons, ça fait que vous comprenez que toutes les odeurs d'en bas montent chez nous, O.K., pour de vrai. Nous, on a eu un sondage avant de se décider s'ils voulaient sonder ce que les copropriétaires disaient par rapport au cannabis pour que le monde puisse fumer ou pas sur leur balcon, qui sont des aires communes, hein, qui sont étendues mais des aires communes. Bien, sur le sondage, on est 40 copropriétaires, il y en avait trois qui disaient qu'eux c'était correct qu'on puisse fumer, tous les autres ne voulaient pas.

Dans le document de Me Gagnon, ça dit que même un sondage peut être reconnu comme étant quelque chose de tacite, parce que tout le monde a répondu aux questions. Je ne vous parle même pas d'un sondage. Bien, c'est bien évident que, si moi, je suis au troisième en haut, qui est l'équivalent d'un quatrième parce que j'ai un sous-sol, bien, j'en ai trois qui peuvent fumer en bas.

Moi, je peux vous dire, Mme la Présidente, que je le connais, l'état du droit, on y travaille à tous les jours ces temps-ci. Ça fait que moi, je vais être la première à dire : Aïe! Non, le règlement, il est clair, on l'a passé pourtant, puis je vais le dénoncer. Mais on a passé un règlement, il y en a qui n'en ont pas passé, de règlement, Mme la Présidente. Ça fait qu'eux autres ils vont se ramasser avec du monde qui peut-être ne parleront pas parce qu'ils ont peur de parler. Puis c'est le cas pour beaucoup de personnes, hein, vous savez. Il y en a, là, qui n'ont pas leur langue dans leur poche, qui est mon cas, qui est le cas de ma collègue, le cas de la plupart des députés, ils n'ont pas leur langue dans leur poche, toutes formations politiques confondues, toute la gang. Nous, on les fait, les lois, on sait de quoi on parle. Mais il y a beaucoup de monde, là, qui ne savent pas de quoi on parle quand on fait les lois puis ils prennent ça pour la réalité à chaque fois.

Mais là, en attendant, «tacite», ça veut dire que quelqu'un peut fumer son joint sur le balcon malgré les règlements, puis parce qu'on n'en parle pas, puis qu'il va pouvoir dire : Bien là, ça fait deux ans, trois ans, quatre ans, c'est comme ça, bien, malgré les règlements... On vous l'a démontré, là, ils l'ont fait avec le tapis. Puis dans les jugements, si vous allez voir la jurisprudence, là, il n'y avait pas moins de 70 copropriétés qui avaient modifié les tapis, les linos — linoléums, pour le dire correctement, parce qu'on peut dire les linos, mais, pour ne pas s'enfermer, on va dire les linos — et on a enlevé ça puis on a mis du plancher de bois franc ou bien du plancher de bois flottant.

Moi, j'ai été la première à changer des planchers sur du bois flottant. Savez-vous quoi? Il a fallu que je demande une permission, que je fasse ça selon les règles, qu'un acousticien vienne, qu'il vérifie tout, partout, si la bonne dimension était là pour être sûr que la voisine d'en bas, elle ne m'entende pas marcher avec mes talons hauts. Rassurez-vous, quand je rentre chez nous, Mme la Présidente, j'enlève mes souliers puis je les mets juste quand je ressors, je suis une bonne voisine. Mais je sais aussi que les règles sont là, il faut jouer avec, tu sais.

Ça fait que ce qu'on est en train de dire, c'est : On ne peut pas laisser une jurisprudence qui s'installe. C'est ça que Me Gagnon nous demande de faire, de légiférer. Elle l'a demandé en 2013 dans... Voilà un an. C'était correct qu'on mette ça. L'introduction, là, le premier, premier alinéa, là : «elle ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre.» Parfait. Bien, moi, ma collègue, elle pense qu'il faut mettre des bretelles avec la ceinture. Bien, je lui ai dit : O.K., c'est correct, on va mettre des bretelles avec la ceinture parce que je trouve que c'est logique. Ça fait que c'est là-dessus qu'on est, on est sur «avoir plus de protection».

Puis les règles de copropriété... Si vous saviez tout ce qu'on a lu dans le document. Honnêtement, je pense vraiment que tous ceux qui, ces temps-ci, vont s'intéresser au projet de loi n° 16 devraient lire les écrits de Me Christine Gagnon, qui a été publiée dans la Chambre des notaires du Québec, en 2003, parce qu'honnêtement, même peut-être ça demande une mise à jour. Bien, tu as toutes sortes d'affaires là-dedans qui parlent de déclaration d'inhabilité à agir comme un administrateur, l'hypothèque légale du syndicat, l'harmonie de l'apparence extérieure, les restrictions d'usage en vue d'une dispense aux contributions et aux charges, les dispositions opératives de la loi et la prescription. Ça fait que, vous voyez, même au niveau de la prescription, on ne peut pas dire : Ah! bien, on va revenir. Non, le monde le savait. Voyons donc! Tu sais, c'est comme... On est ici pour sortir le meilleur projet de loi possible. Puis moi, je pense que ma collègue, ce qu'elle fait, c'est donner les meilleures protections. Bien, c'est pour ça, vous n'êtes pas surprise de voir que je suis en accord avec elle.

Puis, à tous ceux qui pourront prétendre que peut-être qu'on a voulu retarder le projet de loi, on ne retarde pas le projet de loi, Mme la Présidente. On a des questions qui sont intelligentes, qui sont directes avec toute la jurisprudence qu'on est capables de lire, avec des jugements qu'on a devant nous, puis tous nos arguments sont étayés avec des jugements, Mme la Présidente, qu'on fait, et autant mon collègue le député de LaFontaine la semaine passée, qui est un juriste hors pair, j'en conviens, il peut aller sur des points de droit. Ma collègue aussi peut aller sur des points de droit.

Moi, là, honnêtement, là, je pense que les gens qui écoutent, là, le 1064, puis le 1052, puis le 1091, puis le 10, 11, 12... tous les numéros d'articles qui suit, là, ils sont dans le Code civil. Bon, parfait, ils sont dans le Code civil. La ministre,

là, elle aurait pu choisir de retirer tout ça du projet de loi omnibus, puis de déposer un projet de loi juste pour la copropriété, comme sa formation politique s'était engagée. Ce n'est pas ça qu'elle fait : Bien, on fait avec le Code civil. Ça fait que c'est sûr qu'on va vous parler du Code civil. Ça fait que vous ne pouvez pas nous dire de ne pas parler du Code civil, on est dans le Code civil. Mais, chose certaine, quand on introduit des nouveaux chapitres ou des têtes de chapitre... Puis on l'a eu, cette discussion-là, en plus de ça, avec la ministre par rapport à la Régie du bâtiment, quand on a introduit les inspecteurs. Tu sais, moi, je pense que c'est mieux d'être plus clair que par assez, puis présentement, bien, c'est le Code civil.

Ça fait que tout le monde interprète le Code civil, là. À preuve, là, la jurisprudence, mais tous ceux, tous ceux qui ont pris... tous ceux qui ont écrit et qui regardent la jurisprudence, Mme la Présidente, ils ne sont pas... les gens sont mal protégés. On nous demande expressément... on nous demande de jouer notre rôle de législateur pour faire en sorte qu'on protège correctement les gens. Peut-être qu'il faudrait écouter les spécialistes qui nous disent de...

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

**Mme Rizqy :** Mme la Présidente, moi, j'ai juste été élue le 1er octobre, mais déjà j'ai eu l'occasion de faire des études détaillées, dans un premier temps, avec le ministre des Finances, dans le cadre du projet de loi n° 3, par la suite, dans le cadre du projet de loi n° 12, avec le ministre de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur, et aussi avec le ministre délégué à la Stratégie numérique. Et vous savez quoi? J'en ai déposé des amendements. Savez-vous quoi? On en a souvent suspendu. Mais, à un moment donné, j'ai remplacé, au pied levé, une de nos collègues dans le projet de loi n° 1, si je ne m'abuse, et j'ai déposé un amendement à la vice-première ministre. Savez-vous quoi, ils ont suspendu 45 minutes. C'est le gouvernement qui a suspendu suivant mon amendement. Puis savez-vous quoi? Ils ont demandé qu'on reprenne les travaux... C'était un vendredi, on a repris nos travaux le mardi. Et ils ont accepté. Ils ont même dit : On a réécrit l'amendement. Savez-vous pourquoi? Parce qu'ils étaient ouverts. Et ils ont compris qu'on ne faisait pas de l'obstruction, mais qu'on venait bonifier.

Et, moi, j'apporte le côté juridique. Et c'est ça que j'essaie de faire. Je l'ai fait avec la vice-première ministre, je l'ai fait avec le ministre de l'Éducation, je l'ai fait avec le ministre de la stratégie numérique et je l'ai fait avec le ministre des Finances. Pourquoi? Parce qu'ils sont capables de jouer leur rôle de gouvernement, de gouverner pour tous, tel que promis par le premier ministre. Je ne représente aucun lobby, là. Je fais mon travail d'avocate, de parlementaire, de juriste, et de professeure de droit parce que, oui, avant de faire le saut en politique, j'étais professeure de droit fiscal, directrice d'un programme de maîtrise en fiscalité, et j'enseignais aussi à l'École du Barreau, et c'est important l'interprétation des lois.

Alors, aujourd'hui l'amendement que je dépose, là, ce n'est pas un caprice, là, c'est une nécessité qui date depuis 2013, et d'abord, même, un rapport du comité consultatif qui a été fait. Je me demande si quelqu'un l'a lu de l'autre côté. Alors, moi, ici, là, l'amendement qui est déposé, là, je crois qu'il est bénéfique pour l'ensemble de la population. Et les Québécois s'attendent de nous de soumettre le meilleur projet de loi.

Alors, quand la ministre dit qu'elle ne veut pas suspendre, qu'elle ne veut pas lire les jugements que je veux soumettre, ça m'inquiète parce qu'il n'y a personne, personne entre nous ici, qui détient la vérité absolue. Puis c'est pour ça qu'on a plusieurs outils. On a le Code civil, on a la doctrine, on a des jugements, on a aussi des interprétations qui ont été faites par d'autres juristes. Ici, quand je pose la question, là — est-ce que ça va nuire aux Québécois? — la réponse, je l'attends encore.

Ici, il s'agit simplement d'un ajout. Et finalement, j'ai compris c'était quoi le problème qu'on avait depuis vendredi dernier. C'est qu'ils ont un tableau comparatif entre le projet de loi n° 401 et le projet de loi actuel. Il faut sortir de ce tableau comparatif, en tout respect. On n'étudie pas en ce moment le n° 401. Le n° 401 a été déposé, il n'y a pas eu de consultation publiée, puis, en plus, il n'y a pas eu d'étude détaillée.

Alors est-ce qu'on peut juste, là, se concentrer sur celui-ci, parce que si on avait été à l'époque, puis qu'on avait eu la consultation particulière, l'étude détaillée, bien probablement qu'il y aurait eu des modifications. Peut-être qu'un des collègues aurait déposé des amendements, peut-être que ces amendements-là auraient été discutés, puis peut-être qu'on aurait adopté ces amendements-là.

• (15 h 50) •

Mais, si on ne fait que regarder, mot pour mot, entre les différents textes de loi, là, on ne va jamais être en mesure de bonifier parce que la ministre va toujours dire : Ah! non, non, non, c'est la même chose que vous avez écrite il y a deux ans. Mais ce qui a été écrit il y a deux ans, mais qui n'a pas été étudié en commission détaillée, comme maintenant, là, ça vaut quoi, Mme la Présidente? Parce que, si c'est ça, l'argument de la ministre, là, c'est dire qu'il faut juste plier armes et bagages puis s'en aller de cette étude détaillée, là, tu sais qu'il n'y a plus rien à faire, elle va prendre son projet puis elle va dire : Moi, j'ai fait un comparable, il est fait, tout est beau, merci, bonsoir, et ils sont partis. Alors que l'exercice d'une étude détaillée, c'est d'être en mesure de pouvoir correctement faire des bonifications avec une certaine ouverture.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** O.K., votre temps est terminé. Je vous remercie.

**Mme Rizqy :** Merci, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Est-ce que Mme... Anjou—Louis-Riel...

**Mme Thériault :** Une minute et demie.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Allez-y.

**Mme Thériault :** Oui, juste dire dans le micro, Mme la Présidente, parce que je pense que c'est important. Ma collègue la députée de Saint-Laurent... Ce qu'on vise, là, c'est d'améliorer la loi. Bien, c'est bien évident que tous les amendements, sans exceptions, les sous-amendements de l'opposition officielle puis du Parti libéral du Québec, c'est ça qu'on veut faire, juste mieux protéger. Puis quand, dans la jurisprudence puis dans les écrits qui sont faits par les personnes qui sont spécialisées là-dedans, on demande au législateur de faire quelque chose, bien, c'est ça qu'on est en train de faire. Puis quand c'est clair, c'est quand... Quelque chose qui a le mérite d'être clair, c'est clair. Puis quelque chose qui n'est pas clair, ce n'est pas clair. Puis on est ici pour être capables de clarifier, puis une tête de chapitre, ça se clarifie, Mme la Présidente, puis c'est exactement ce que le sous-amendement de ma collègue vise à l'amendement que j'ai déposé.

Là, je comprends qu'on arrive presque au bout, qu'on va certainement voter le sous-amendement puis que le gouvernement va voter contre cet amendement-là, contre le sous-amendement, puis on va repartir sur l'amendement, Mme la Présidente, puis il y aura certainement un autre sous-amendement, parce qu'on y croit fermement. C'est important. Mon temps est écoulé?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Mme la députée, votre temps est écoulé.

**Mme Thériault :** Pas de problème.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a d'autres interventions? S'il n'y a pas d'autres interventions, nous allons procéder à la mise aux voix du sous-amendement à l'amendement... est adopté?

**Mme Thériault :** On va demander un vote par appel nominal.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** M. le secrétaire.

**Le Secrétaire :** Pour, contre, abstention. Mme Rizzy (Saint-Laurent)?

**Mme Rizzy :** Pour.

**Le Secrétaire :** Mme Thériault (Anjou—Louis-Riel)?

**Mme Thériault :** Pour.

**Le Secrétaire :** M. Birnbaum (D'Arcy-McGee)?

**M. Birnbaum :** Pour.

**Le Secrétaire :** Mme Laforest (Chicoutimi)?

**Mme Laforest :** Contre.

**Le Secrétaire :** M. Thouin (Rousseau)?

**M. Thouin :** Contre.

**Le Secrétaire :** M. Girard (Lac-Saint-Jean)?

**M. Girard (Lac-Saint-Jean) :** Contre.

**Le Secrétaire :** M. Émond (Richelieu)?

**M. Émond :** Contre.

**Le Secrétaire :** M. Allaire (Maskinongé)?

**M. Allaire :** Contre.

**Le Secrétaire :** M. Simard (Montmorency)?

**M. Simard :** Contre.

**Le Secrétaire :** Mme Jeannotte (Labelle)?

**Mme Jeannotte :** Contre.

**Le Secrétaire :** Mme Dansereau (Verchères)?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Abstention. Donc, nous allons maintenant... Oh! je m'excuse. Donc, l'amendement est rejeté.

**Une voix :** Le sous-amendement.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Le sous-amendement est rejeté. On doit voter sur l'amendement?

**Mme Thériault :** On retourne sur l'amendement. Je pense qu'il me reste du temps, Mme la Présidente, sur l'amendement.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui.

**Mme Thériault :** J'aimerais avoir les temps de parole qu'il reste.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** M. le secrétaire.

**Mme Thériault :** Les temps de parole... Bougez pas, on va juste les noter.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Neuf minutes.

**Mme Thériault :** Combien?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Il vous reste neuf minutes.

**Mme Thériault :** Neuf minutes à moi? Parfait. Puis mes collègues, il en reste combien, eux?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** 35 secondes, votre collègue de Saint-Laurent, et le collègue, D'Arcy-McGee, je pense qu'il a amplement le temps.

**Mme Thériault :** Tout le temps, parfait. Dans le document de Me Gagnon, Mme la Présidente, si on s'en tient à un amendement que j'ai seulement déposé sans être sous-amendé, on dit : «Elle ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre», O.K.? Donc, c'est un alinéa qu'on ajoute après «la déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions».

Dans le document de Me Gagnon, elle dit : «Le législateur, en imposant [que] le contenu de la déclaration de copropriété soit divisé en trois parties distinctes, a choisi de soumettre chacune de ces parties à des règles de modifications qui sont différentes. Ainsi, plusieurs dispositions du Code civil, au chapitre de la copropriété divisé d'un immeuble, régissent ces modifications à la déclaration de copropriété. Il est sans doute pertinent d'en faire un bref rappel.»

Elle en fait un rappel puis, après ça, elle dit : «Il apparaît donc, à la lecture de ces dispositions du Code civil qui semblent très explicites, que la déclaration de copropriété n'est modifiée que sur décision de l'assemblée des [copropriétés] et constatée par écrit pour le règlement de l'immeuble et en forme notariée en minute et publiée pour les autres.

«Malgré ces dispositions de la loi, une notion s'est introduite à petits pas dans la jurisprudence, soit celle de modification tacite à la déclaration de copropriété.

«[Et] c'est surtout depuis le jugement dans l'affaire Lemelin contre Labrousse que le concept de modification tacite est reconnu. Cette affaire opposait deux copropriétaires...»

Là, je ne reprendrai pas tout le reste, Mme la Présidente, mais honnêtement, on ne peut pas... On est dedans, on est là, on est dans le projet de loi pour éviter les «tacites», que le monde l'interprète comme ils veulent bien. On peut-u avoir quelque chose par écrit? On est là, là, dans la tête, de dire qu'on ne changera pas ça de n'importe quelle manière. Puis c'est pour ça qu'on dit : «Elle ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre.» Et ce que j'introduis comme amendement, ça vient juste dire que tout le contenu des autres articles, les 1052, 1054, 1070, 1086, 1109, tout ce que vous voulez, tout ce qui a trait à la copropriété, c'est ça, les seules règles qui vont décider de comment on gère nos affaires.

Puis ça ici, là, on parle, O.K... Puis je rappelle, c'est la déclaration de copropriété qu'on prend l'acte constitutif de copropriété, qui est une chose, le règlement de l'immeuble, qui en est une autre, et l'état descriptif des fractions. Il y a trois choses différentes. C'est ça, une copropriété. Puis tout ce qu'on vient rajouter par-dessus ça, c'est : «Elle ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre», pour éviter qu'on interprète à droite puis à gauche.

Honnêtement, Mme la Présidente, je ne vois pas pourquoi on ne reprend pas cette notion-là qui était, oui, je vais le dire, dans le n° 401. Si on avait eu un briefing technique avant pour nous dire qu'on l'a mis dans le n° 401 puis là on l'enlève, bien, peut-être que je saurais pourquoi on l'a enlevé. Mais honnêtement personne n'a répondu à mes questions, personne.

Ça n'enlève absolument rien. On ne sait... Ça ne coûtera pas plus d'argent au ministère, ni à la ministre, ni en copropriété. On vient juste clarifier les notions. C'est ça qu'on fait. On clarifie. Il n'y a pas de charge supplémentaire. Ça fait que je ne comprends pas pourquoi on ne veut pas qu'on puisse dire : «Elle ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre.» A moins qu'on me donne une explication bien, bien logique, là, que ce soit Me Paradis, j'aimerais ça l'entendre, le pourquoi il n'est pas là. Ça peut être la ministre, il n'y a pas de problème non plus. Ça ne me dérange pas. Mais je veux entendre pourquoi on a retiré ça, alors que voilà un an c'était correct.

Puis là on parle toujours de la tête de chapitre, Mme la Présidente, là. C'est de ça qu'on parle, la tête de chapitre. Est-ce qu'il y a quelqu'un qui peut me donner une explication pourquoi on ne retrouve pas «elle ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre»? Je pose la question. J'aimerais bien qu'on puisse y répondre, Mme la Présidente. Est-ce qu'il y a quelqu'un qui répond?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce qu'il y a une intervention? Mme la ministre?

**Mme Laforest :** Oui.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Je vous cède la parole.

**Mme Laforest :** Oui, aucun problème. C'est parce que c'est justement, j'étais en train de revoir l'article, comme tel, puis on répète exactement ce qu'on a dit depuis le début. C'est la même, même chose qu'on répète depuis le début au niveau des modifications tacites. C'est bien ça qu'on disait depuis le début. Est-ce que c'est ça? Pouvez-vous... On a fait le débat tantôt, mais là, si vous voulez que je réexplique ça... On a fait le débat tantôt depuis une heure, depuis deux heures. Moi, je ne voudrais pas recommencer le débat. C'est sûr que non. Je ne suis pas intéressée. Je ne recommence pas le débat. Merci.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel.

**Mme Thériault :** Oui. Mme la Présidente, je pense que, par l'argumentaire que nous avons développé, de par les documents, les extraits de lectures qu'on vous a faites, que ce soient des jugements, que ce soit de la sommité Me Gagnon, ça démontre clairement ici qu'on est dans un choix politique de ne pas mieux protéger les gens dans leur copropriété parce qu'on va admettre qu'il y a des ententes tacites.

Ce qu'on est en train de dire ici, c'est qu'il n'y en a pas, d'entente tacite. On n'en veut pas, justement, et que c'est les règles dans la balance des articles qui vont dicter la chose, Mme la Présidente. On veut juste plus protéger. Parce que quelqu'un va arriver, bien, tacitement... Puis écoutez, là, que les gens fassent de la lecture de ce qu'il y a eu comme jugements. Ce n'est pas compliqué. Ça le dit : Tacitement, il y a quelqu'un, quelque part, qui n'a pas fait son travail par négligence, ou pas, ou par peur de représailles. Dans une copropriété, vous savez comment ça marche, Mme la Présidente. Puis c'est aussi bête que dire : Bien, il y a trois copropriétés, il y a trois copropriétaires. Il y en a deux qui pourraient s'entendre sur quelque chose, puis le troisième, bien, il n'a rien dit. Bien, ils ont fait un changement, puis l'autre a fait un changement. Ce n'est pas écrit. Ils ont le droit. Il y en a de la jurisprudence qui vient dire ça. Il y en a, ça fait que le troisième, savez-vous quoi? Il est fait. Il est fait parce qu'on n'a pas voulu protéger. Ici, c'est ça qu'on fait, c'est qu'on vient protéger, en disant : Ça ne sera pas le tacite.

• (16 heures) •

Le monde n'arrête pas nous dire : La copropriété divise, une réforme s'impose. Ça fait des années que tout le monde travaille là-dessus, Mme la Présidente, tout le monde : avocats, notaires, les syndicats de copropriété, les firmes de gestionnaires. Tout le monde travaille là-dessus. Puis là on est là en train de dire : Non, continuez à avoir des ententes tacites puis vous ne serez pas protégés. Ce n'est pas compliqué, c'est ça que ça donne, tu sais? Ça fait qu'entre on le fait puis on y va... On vient fermer des portes. Puis comparez, là, à n'importe quelle législation, Mme la Présidente : si ce n'est pas écrit, il y a un doute, puis il y a quelqu'un qui va s'infiltrer dans le doute, puis on va continuer d'avoir de la jurisprudence qui va aller à l'encontre du bien commun puis de l'intérêt public, comme mon collègue le député de LaFontaine a fait comme débat la semaine passée.

Moi, honnêtement, j'étais un petit peu dépassée, vendredi passé, parce que je ne suis pas avocate, O.K.? Puis ces notions-là, là, c'était la première fois que j'en entendais parler vendredi passé. Mais savez-vous ce que j'ai fait? J'ai lu les jugements puis j'ai lu ce que Me Gagnon a écrit. Puis je comprends mieux cette notion-là aujourd'hui, puis la réforme qui s'impose ici. Je ne peux pas comprendre qu'on ne veuille pas aller de l'avant pour protéger les gens. Ça ne sert à quoi, Mme la Présidente, de faire des consultations puis d'entendre du monde, si on ne les écoute pas? Ça ne sert à rien.

Ça fait qu'on est en train de nous dire que les dés sont pipés d'avance puis que, bien, c'est ça, on va s'asseoir avec les projets de loi puis on va faire adopter ça article par article. Ça n'ira pas vite. Wo! Mme la Présidente, ce n'est pas parce qu'on veut que ça n'aille pas vite, on veut que ça aille bien puis que ça aille mieux. Puis ce n'est pas vrai qu'on va nous passer des projets de loi qui ne seront pas perfectibles. Ils sont tous perfectibles. Tous, tous les projets de loi, sans exception, sont perfectibles. On a été capables, Mme la Présidente, sur 22 articles, avec la Régie du bâtiment, avec une introduction complète de nouveaux chapitres, avec les inspecteurs en bâtiment, on a été capables, Mme la Présidente, de faire adopter des amendements puis des sous-amendements.

Ça fait que vous comprenez bien, Mme la Présidente, que je maintiens que ce qu'on fait, c'est hyperimportant puis qu'on devrait à tout le moins, à défaut d'avoir voté contre le sous-amendement de ma collègue, voter en faveur de cet amendement-là que je dépose.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** C'est terminé? Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Députée de Saint-Laurent.

**Mme Rizqy :** Mme la Présidente, moi, je vous ai offert la Cadillac de luxe, là. Là, je vous offre maintenant juste une Cadillac. Je dépose un sous-amendement. Je vous le lis?

**Mme Thériault :** Oui.

**Mme Rizqy** : «La déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions. Elle ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre. Pour être valide, toute modification au règlement doit être expresse.»

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Ça va? Donc, on va suspendre pour distribuer une copie papier. Merci.

*(Suspension de la séance à 16 h 3)*

*(Reprise à 16 h 15)*

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Donc, nous allons reprendre les travaux. Il y a eu un sous-amendement déposé par la députée de Saint-Laurent, donc la parole est à vous.

**Mme Rizqy** : Alors, Mme la Présidente, après avoir déposé mon précédent amendement, qui était littéralement la Cadillac de luxe, où est-ce qu'on avait tout pour protéger les propriétaires, bien comme il faut, de toutes modifications qui pourraient être faites de façon tacite, et, par la suite, entérinées par écrit dans un règlement et le déposées auprès du syndic de copropriété, j'en dépose un autre, qui est juste une Cadillac. Mais, au moins, ça roule, ça protège, en espérant que, cette fois-ci, au lieu d'avoir la Cadillac de luxe, à moins que la ministre change d'idée et revienne avec mon précédent pour dire que, finalement, c'est une bonne idée, on va pouvoir avoir que «toute modification [de] règlement doit être expresse». Et, Mme la Présidente...

**Mme Thériault** : Ma copie n'a pas été distribuée, excusez-moi...

**Mme Rizqy** : Est-ce que les copies ont été distribuées à tout le monde?

**Mme Thériault** : Ma copie n'a pas été distribuée.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Est-ce que les copies ont été distribuées? Je pense que oui.

**Mme Thériault** : Bien, moi, je ne les ai pas.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Les gens, vous avez vos copies?

**Mme Thériault** : Bien, moi, je ne l'ai pas.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Moi, je l'avais.

**Mme Thériault** : Moi, je n'ai pas eu de copie.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Est-ce que, le côté du gouvernement, vous avez...

**Mme Thériault** : Oui, excusez-moi, je la vois, désolée.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : O.K., tout le monde a leur copie?

**Mme Thériault** : Oui, désolée, excusez-moi.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Nous allons reprendre.

**Mme Rizqy** : C'est correct, Mme la Présidente?

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Oui, vous pouvez reprendre.

**Mme Rizqy** : Merci. Alors, Mme la Présidente, tout à l'heure, on a eu l'occasion d'entendre Me Paradis qui disait que l'article 1060 venait renforcer le libellé parce qu'au lieu que ça soit déposé, ça va être par écrit. Or, l'interprétation actuelle de 1060, c'est que, quand c'est déposé, nécessairement, c'est par écrit. Alors, en quoi que le terme «déposé» versus «écrit» vient bonifier l'interprétation actuelle, alors que la décision qui m'a apporté l'idée de mon amendement, c'est Lemelin? Dans cette affaire, c'est des modifications de tapis. Et, par la suite, vu que ça a été fait de façon tacite, ça a été écrit, déposé auprès du syndic, mais le tribunal a dit : Bien, vous auriez dû agir avant, ça fait trois ans, c'est prescrit. Donc, tant pis.

Alors, nous, ici, on dit : Une seconde! Pour qu'il y ait une modification, oui, on s'en remet aux règles du présent chapitre, et, en plus de cela, on veut que ce soit une modification expresse, pourquoi on veut convier les copropriétaires à une réunion et qu'ils sachent sur quoi qu'ils votent. Pas que, plus tard, de façon implicite, ils reçoivent une résolution écrite qui dit : Bien, tout ce qui a été fait auparavant est valide, ce que j'expliquais tantôt, le «wash clause». Alors, ici, c'est

important, là, ce n'est pas une modification, là, qui coûte quoi que ce soit à la ministre, ça ne va rien coûter aux copropriétaires, ça va juste venir bonifier des droits. Et là, on envoie un signal très clair aux tribunaux, que l'intention du législateur, c'est qu'on enlève les modifications implicites ou tacites.

Si on veut modifier le règlement... Puis le règlement, Mme la Présidente, là, c'est important, là, c'est ce qui régit, là, les différentes parties prenantes dans un immeuble, puis vous le savez. Déjà, dans une maison, si on prend juste une maison familiale, il y a déjà des conflits dans une famille. Là, imaginez, on est dans une affaire de copropriétés, dans un immeuble avec des copropriétaires, bien, c'est sûr qu'il va y avoir tôt ou tard des conflits. Un règlement, là, ça régit tout ça. Mais si on est capable de modifier un règlement de façon tacite, par la suite l'entériner par règlement écrit, on n'est pas plus avancé, on va créer de la frustration et de la déception. Puis la déception, ça fait en sorte que... Plusieurs juristes vont dire : On vous l'a dit, on vous a même écrit le libellé.

Écoutez, le libellé, là, moi, je vous le dis, je n'ai pas inventé la roue, là, j'ai pris le libellé de la Chambre des notaires, il est magnifique. Il n'a pas été écrit par une personne mais par des juristes, des notaires, que leur quotidien, c'est la copropriété. En toute déférence, les juristes de l'État qui sont venus nous expliquer, soit vendredi ou aujourd'hui, eux autres, de leur propre aveu, ce ne sont pas des spécialistes de la copropriété. On a l'occasion d'avoir des grands spécialistes de la copropriété. Et lorsqu'on entend dire que : Oui, mais, en ce moment, on change 1060 pour que 1060, ce soit par écrit, ils ne répondent en rien à la décision Lemelin ou la décision de la Cour d'appel, l'arrêt, là, Lavallée. En quoi changer 1060 vient contrecarrer le dangereux glissement — puis ça, ce n'est pas moi qui le dis, c'est Me Gagnon — dangereux glissement de la jurisprudence? Clairement, avec cette disposition, ces modifications, est-ce qu'on est en mesure, là, toujours de contrecarrer quoi que ce soit? Bien, rien, Mme la Présidente. C'est pour ça qu'on a déposé cet amendement-là.

Alors, je vous donne un autre exemple, Mme la Présidente. Là, j'ai fait l'exemple du tapis, j'ai fait l'exemple du cannabis. Bon. Vous savez qu'est-ce qui est rendu populaire, Mme la Présidente? La culture des oeufs de poules frais.

• (16 h 20) •

**Une voix :** Sérieuse?

**Mme Rizqy :** C'est très sérieux. Oui, oui, oui. Oui! Il y a des gens maintenant qui aiment ça, oui, oui. J'aime ça, j'ai attiré au moins l'attention d'un collègue. Merci. Au moins, il y en a un qui m'écoute. Je vous aime.

**Une voix :** Deux. Deux.

**Mme Rizqy :** Deux. Deux. Merci. Alors là, la culture des oeufs frais. Donc, là, les gens qui veulent avoir, là... Bien, ça dépend des arrondissements, bien évidemment. Il faut que, un, l'arrondissement l'autorise. Mais disons que vous avez l'occasion de vivre dans un arrondissement qui dit que c'est correct. Vous vivez sur le Plateau... Bien, je pense que le Plateau, c'est correct. Il faudrait que je revérifie, mais je pense que oui. Alors là, on en a un qui met sur son balcon une cabane de poules. L'autre, à côté, n'a rien dit. L'autre, l'autre à côté décide : Aïe, c'est donc bien... Franchement, là, la culture, là, frais, manger local, j'aime ça. Alors, là, le troisième en met une, cabane de poules, le deuxième en met une, cabane de poules, là, le...

**Une voix :** ...

**Mme Rizqy :** Je n'ai pas terminé mon intervention. Ah! Est-ce que c'est un...

**Mme Laforest :** J'ai une proposition.

**Mme Rizqy :** Ah, oui!

**La Présidente (Mme Dansereau) :** C'est parce qu'elle a encore du temps. Mais, si vous acceptez, Mme la ministre...

**Mme Laforest :** Bien, c'est parce que... Est-ce que vous acceptez?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** ...je vais céder la parole à Mme la ministre.

**Mme Rizqy :** Moi, si la ministre, elle veut faire avancer mon amendement, c'est sûr que je ne peux que me réjouir.

**Mme Laforest :** C'est certain que la ministre va faire avancer l'amendement, ne soyez pas inquiets, parce que j'ai une proposition. Puis là, honnêtement, on parlait de poules, alors, quand on parle de poules, la ministre revient à l'article 25. Puis moi, je vous proposerais quelque chose. On en a parlé tout le monde ensemble, on pourrait dire, écoutez bien : L'article 1060 de ce code est modifié par le remplacement... Écoutez... Je recommence? O.K. L'article 25. Donc, on pourrait dire : L'article 1060 de ce code est modifié par le remplacement, à la fin du premier alinéa, de «déposé auprès du syndicat» par «constaté par écrit», puis là on ajouterait «par procès-verbal ou résolution», à ce moment-là, «et déposé au registre tenu par le syndicat». Est-ce qu'on peut le rédiger?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que vous voulez... Bon, Mme la députée de Saint-Laurent.

**Mme Rizqy :** Mme la ministre, c'est que ça ne change pas mon histoire d'«expresse». Alors, voulez-vous que je suspende, que je revienne avec mon jugement Lemelin puis Lavallée? Je vous le montre? Je vous le dis, vous allez voir, là,

dès que je vais vous le montrer, vous allez pouvoir comprendre où est mon problème. C'est que, même si c'est par procès-verbal, ça ne va pas empêcher ce que j'appelle «wash clause» en droit, là, c'est-à-dire qu'on fait une modification tacite puis qu'après on l'entérine indirectement.

Alors, si vous le permettez, je vais venir... On peut suspendre, je vais vous montrer la décision, les deux décisions, une de la Cour d'appel du Québec, une autre de la cour supérieure de Montréal, et vous allez comprendre où est mon inquiétude. C'est correct? Parfait.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** On va suspendre? Donc, on suspend quelques minutes.

*(Suspension de la séance à 16 h 23)*

*(Reprise à 17 h 15)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** À l'ordre, s'il vous plaît! Nous allons reprendre les travaux. Comme la suspension avait été demandée par Mme la ministre, je lui cède la parole.

**Mme Laforest :** Oui, en fait, bien, on s'est rencontrés et on a essayé de, justement, revoir l'article 23.1 qui avait été soumis : «Pour être valide, toute modification au règlement doit être expresse.» Alors, ce qu'on a fait, c'est qu'on est allés voir... Parce qu'on avait aussi un amendement qui arrivait, nous, pour l'article 25. Alors, ce qu'on va faire, c'est qu'on... On a quand même travaillé des amendements en même temps. On a quand même... On n'a pas travaillé pour rien, ne soyez pas inquiète. Alors, ce qu'on va faire, on va introduire, à l'article 25 : «Les modifications doivent être exprimées expressément», comme on va le rédiger présentement. On va les exprimer par écrit, comme ce qui a été demandé. Alors, à ce moment-là, ça va permettre d'atteindre le sous-amendement qu'on avait.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que vous retirez le sous-amendement? Non? Bien...

**Des voix :** ...

**Mme Laforest :** C'est à elle.

**Des voix :** ...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** O.K.

**Mme Laforest :** Alors, en fait, qu'est-ce qu'on fait, c'est qu'on va être conformes à l'article 1070. Alors, normalement, on devrait retirer le sous-amendement, si on s'est bien entendus, et l'amendement qu'on avait déposé précédemment.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Mais ça va me prendre le consentement pour retirer le sous-amendement et l'amendement.

**Mme Laforest :** Mais ça va prendre le consentement.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Bien, le sous-amendement, consentement, et l'amendement. Oui, Mme la députée de Saint-Laurent.

**Mme Rizqy :** Merci, Mme la Présidente. Je tiens d'abord à remercier et à saluer le travail qu'on a fait durant la suspension avec la ministre ainsi que Me Paradis et Me Anctil. On a travaillé, durant cette suspension, vraiment pour donner... vraiment contrecarrer les différentes décisions qu'on a présentées sur l'affaire Lavallée ainsi que la décision Lemelin. Je remercie la ministre parce qu'elle a fait preuve d'une très grande écoute et elle a compris, au fond, où est-ce que moi j'avais... ma crainte au niveau... que des modifications peuvent être faites de façon tacite. Et là, maintenant, c'est indiqué, prochainement à l'article 1060. Les juristes nous ont expliqué que c'était plus à propos de le mettre à 1060 par souci de cohérence parce qu'évidemment l'acte constitutif est à 1059. Donc, là-dessus, on s'entend.

Et nous, on n'a aucun... Évidemment, on va retirer mon sous-amendement. Donc, on retire mon sous-amendement, qui... Par la suite, on va pouvoir lire mon sous-amendement. Juste pour le bénéfice... c'est : «Pour être valide, toute modification au règlement doit être expresse.» Ça, madame, avec consentement de tous, il est retiré.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** ...consentement?

**Une voix :** Oui, consentement.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci.

**Mme Rizqy :** Merci.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Et l'amendement? Oui?

**Mme Laforest :** L'amendement...

**Mme Thériault :** Vous allez me permettre...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui.

**Mme Thériault :** Vous allez me permettre d'ajouter, Mme la Présidente, que c'est sûr que, pour les gens qui ont vu qu'on a suspendu les travaux, là, toutes les discussions qu'on fait à l'extérieur des micros, des fois, ce n'est pas parce qu'on ne veut pas les avoir devant les gens, sauf que c'est plus convivial quand on est trois, quatre, cinq, six personnes, ce qui était le cas, à intervenir sur la notion.

Puis c'est sûr que nous, bien, on aurait voulu l'avoir au début, en tête de chapitre. Les explications des légistes... Je pense qu'ils ont entendu aussi nos préoccupations de côté-ci. Puis ce qu'on avait convenu, puisque l'article 25 ne sera peut-être pas vu aujourd'hui, je serais très surprise, mais ça pourrait aller, oui, vendredi, sinon, les travaux reprennent, bien, ça pourrait aller au mois d'août, donc je voulais être certaine qu'on n'oublie pas. Donc, c'est pour ça qu'on a demandé à la ministre de préciser dedans le micro que l'entente et les discussions qu'on a eues avec les légistes visent à dire : Bien, quand on sera rendus là, on va le faire comme ça. Donc, je pense que ça vient de régler le sous-amendement de ma collègue.

Quant à l'amendement, Mme la Présidente, je pense qu'il ne restait presque plus de temps sur l'amendement comme tel.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Non, quelques secondes.

**Mme Thériault :** Bon. Ça fait qu'honnêtement, moi, je ferais juste le voter. On n'en parlera plus, il reste quelques secondes, je ferais juste le voter. Parce qu'on n'a pas dit qu'on retirait l'amendement, on a dit qu'on retirait le sous-amendement. On le vote puis on passera à l'autre article... à l'article après, excusez.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, on vote l'amendement.

**Mme Thériault :** Oui.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** C'est ça?

**Mme Thériault :** Oui, s'il vous plaît.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement de l'article...

**Une voix :** ...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Pardon? Est-ce qu'il y avait d'autres interventions? Je voulais, avant...

**Mme Laforest :** On va voter.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** On va voter. Donc, s'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement introduisant le nouvel article 23.1 est adopté?

**Mme Thériault :** Je vous demanderais un vote par appel nominal.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** M. le secrétaire.

• (17 h 20) •

**Le Secrétaire :** Pour, contre, abstention. Mme Thériault (Anjou—Louis-Riel)?

**Mme Thériault :** Pour.

**Le Secrétaire :** Mme Rizqy (Saint-Laurent)?

**Mme Rizqy :** Pour.

**Le Secrétaire :** M. Birnbaum (D'Arcy-McGee)?

**M. Birnbaum :** Pour.

**Le Secrétaire :** Mme Laforest (Chicoutimi)?

**Mme Laforest :** Contre.

**Le Secrétaire :** M. Thouin (Rousseau)?

**M. Thouin :** Contre.

**Le Secrétaire :** M. Girard (Lac-Saint-Jean)?

**M. Girard (Lac-Saint-Jean) :** Contre.

**Le Secrétaire :** M. Émond (Richelieu)?

**M. Émond :** Contre.

**Le Secrétaire :** M. Allaire (Maskinongé)?

**M. Allaire :** Contre.

**Le Secrétaire :** M. Simard (Montmorency)?

**M. Simard :** Contre.

**Le Secrétaire :** Mme Jeannotte (Labelle)?

**Mme Jeannotte :** Contre.

**Le Secrétaire :** Mme Dansereau (Verchères)?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Abstention. Donc, nous allons passer à l'article 24. Oups! Excusez. J'oublie toujours le résultat. Donc, c'est rejeté. Merci. Mme la ministre, je vais vous donner la parole pour passer à l'article 24.

**Mme Laforest :** Oui. Alors, l'article 24. L'article 1053 du Code civil du Québec est modifié :

1° dans le deuxième alinéa :

a) par l'insertion, après «quote-part des charges», de «communes»;

b) par la suppression, à la fin, de «et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires»;

2° par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes, y compris toute clause pénale applicable en cas de contravention à la déclaration de copropriété.»

Alors, cet article est le premier d'une série d'articles qui propose d'uniformiser la terminologie utilisée dans le Code civil pour désigner l'ensemble des dépenses qui doivent être supportées collectivement par les copropriétaires, soit les charges communes.

Par ailleurs, cet article prévoit l'ajout d'une clause pénale applicable en cas de contravention à une déclaration de copropriété qui doit être stipulée dans l'acte constitutif de la déclaration de copropriété. Cette exigence a deux effets principaux, que les clauses pénales soient adoptées par une majorité significative des copropriétaires, une majorité des voix des trois quarts des copropriétaires présents ou représenter une assemblée, conformément à l'article 1087 du Code civil, que les clauses pénales soient publiées au Registre foncier conformément à l'article 1060 de ce code.

Alors, en fait, c'est, au niveau de la terminologie, pour l'uniformiser, si je peux dire, dans le Code civil, pour désigner l'ensemble des dépenses qui doivent être supportées collectivement par les copropriétaires — on parle des charges communes ici. Ensuite, c'est pour établir qu'une clause pénale applicable en cas de contravention à une déclaration de copropriété doit être stipulée dans l'acte constitutif de la déclaration de copropriété. Puis cette exigence aura deux effets, bien entendu, c'est que les clauses pénales soient adoptées par une majorité significative des copropriétaires, une majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés une assemblée et également que les clauses pénales soient publiées au Registre foncier conformément à l'article 1060 de ce code. Merci.

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

**Mme Thériault :** Oui, Mme la Présidente. Quant au premier alinéa, quand on dit : a) par l'insertion, après «quote-part des charges», de «communes», ça, ça va, c'était déjà là, c'était ce qui avait été prévu dans l'ancien projet de loi. Dans le b, par la suppression, à la fin — j'essaie de le trouver — «et prévoit toute autre...». Par la suppression, à la fin, «et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties...».

**Des voix :** ...

**Mme Thériault :** O.K. J'aimerais savoir pourquoi, dans le 1053, dans l'article 1053, présentement, ce qu'on lit dans la loi, c'est : «Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour [établir] la quote-part des charges et le nombre de voix attaché à chaque fraction...» Là, il y a un «et», et ce que vous supprimez, c'est tout ce qui suit, «et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.» Donc, ça, c'est présentement dans le Code civil à l'article 1053, puis vous le supprimez. Pourquoi?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Mme la ministre, oui.

**Mme Laforest :** Oui. Si on regarde, on vient... on le supprime, mais on l'ajoute à la fin, à la fin complètement.

**Mme Thériault :** Ça fait que vous faites juste le déplacer.

**Mme Laforest :** Exact.

**Mme Thériault :** Vous faites comme deux alinéas, en fait, simplement.

**Mme Laforest :** Deux alinéas... Oui, exactement.

**Mme Thériault :** Ne bougez pas. Vous êtes bien sûre qu'il n'y a pas un petit mot qui a été changé quelque part, pas juste...

**Mme Laforest :** Tous... L'ensemble de tous les éléments sont ici, là, si on le relit comme il faut.

**Mme Thériault :** O.K. Question, comme ça : Pourquoi? C'est juste parce que vous trouvez que c'est mieux écrit s'il y a deux alinéas, c'est plus clair?

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Mme la ministre ou...

**Mme Thériault :** Allez-y, Me Paradis.

**M. Paradis (Nicolas) :** Oui. C'est vraiment dans une dynamique de rédaction, effectivement. Alors, dans un projet de loi antérieur, c'était une rédaction avec une identification numérique par paragraphe, ce qui ne s'inscrit que très peu dans le type de rédaction du Code civil. Donc, c'est plus une logique d'alinéas non numérotés comme une liste, si je peux le dire ainsi. Ça fait que c'est vraiment un choix de rédaction purement légistique de la part des légistes, mais pour atteindre en tous points les mêmes éléments qui figuraient à l'article actuel.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Madame...

**Mme Thériault :** C'est bon pour ce petit bout là.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Ça va? Parce que Mme la députée de Saint-Laurent...

**Mme Rizqy :** Oui. Oui, c'est parce que c'est juste que... J'aimerais juste que Me Paradis... Bon. Je pense que c'est moi qui ne suis peut-être pas assez vite, là. A 1053... Juste pour être bien sûre que je comprends, la déclaration de copropriété a un caractère obligatoire pour tous les copropriétaires relativement aux charges et à l'exploitation d'un immeuble. Là, c'est à partir de là et... Qu'est-ce qu'on... Je ne comprends pas c'est quoi qu'on enlève exactement dans le premier alinéa.

**M. Paradis (Nicolas) :** Bien, si vous me permettez, peut-être que par l'explication... l'ajout à ce que j'ai mentionné, ça permettra d'éclairer davantage. C'est que ce déplacement-là, ça permettait de viser expressément la clause pénale, qui n'était pas visée. Ça fait que la rédaction visait en sorte de faire intégrer la clause pénale, avec les modalités que la ministre mentionnait tout à l'heure, et c'est donc de ce fait que la rédaction a requis ce déplacement ainsi pour avoir une logique, un tout cohérent.

**Mme Rizqy :** O.K. Est-ce que vous me permettez juste une courte suspension? Parce que j'ai juste besoin de bien lire, là, pour comprendre. Ce sera... Ça va être court.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Oui. On va suspendre quelques minutes.

*(Suspension de la séance à 17 h 28)*

*(Reprise à 17 h 40)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Donc, nous allons reprendre les travaux. La parole était à la députée de Saint-Laurent. Mme la députée.

**Mme Rizqy** : Bon, merci beaucoup, Mme la Présidente. J'ai eu les précisions de la part de Me Paradis et Me Anctil, alors moi, ça me convient, c'est correct, je recède la parole à ma collègue.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : La députée d'Anjou—Louis-Riel, la parole est à vous.

**Mme Thériault** : Oui, Mme la Présidente. Ça nous va pour cet article-là.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : C'est bon? Donc, est-ce qu'il y a d'autres interventions? Non? Nous allons procéder à la mise aux voix pour... Est-ce que l'article 24 est adopté?

**Des voix** : Adopté.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Merci. Nous allons passer à...

**Une voix** : ...

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Pardon?

**Mme Thériault** : ...

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Oui.

**Mme Thériault** : ...

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Oui.

**Mme Thériault** : Avant le 25, puisqu'on vient d'adopter 24, j'aurais un amendement, Mme la Présidente, qui se lit comme suit : Ajouter, après l'article 24 proposé par le projet de loi, l'article suivant :

24.1. L'article 1054 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Seule l'assemblée des copropriétaires peut modifier le règlement de l'immeuble.»

Et c'était conforme à ce qu'il y avait dans le projet de loi n° 401. Donc vous comprenez, Mme la Présidente, que je suis conséquente avec tout ce que je fais depuis le début du projet de loi n° 16. Donc, on peut suspendre, le temps qu'on sorte une copie.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : On va suspendre pour le temps de donner des copies à tout le monde. Merci.

*(Suspension de la séance à 17 h 42)*

*(Reprise à 17 h 45)*

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Nous allons reprendre les travaux. S'il vous plaît, à l'ordre! Je vais céder la parole à la députée d'Anjou—Louis-Riel.

**Mme Thériault** : Oui. Merci, Mme la Présidente. Évidemment, Mme la Présidente, dans ce qu'on... À 1054, ce qu'on dit, c'est que «le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes»...

**Des voix** : ...

**La Présidente (Mme Dansereau)** : S'il vous plaît! C'est parce qu'on vous entend parler. Merci.

**Mme Thériault** : Donc, je continue. On dit que «le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété.

«Le règlement — le deuxième alinéa — porte également sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.»

Et l'amendement que je dépose vise à ajouter :

«Seule l'assemblée des copropriétaires peut modifier le règlement de l'immeuble.»

Donc, évidemment, Mme la Présidente, comme je l'ai mentionné, c'était un... ça faisait partie du texte qui était dans le n° 401, et je me demande pourquoi, l'année passée, c'était bon et que, cette année, ce n'est plus bon.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Des interventions? Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Oui, en fait, l'article 1054 du code, qui a été modifié pour l'ajout «seule l'assemblée des copropriétaires peut modifier le règlement de l'immeuble», se retrouve dans le projet de loi n° 16, si on va voir l'article 46. Alors, dans l'article 46...

**Des voix :** ...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Est-ce que vous voulez qu'on suspende ou c'est beau?

**Mme Rizqy :** On pourrait peut-être suspendre une petite seconde. Je m'en vais le lire, moi aussi, 1096.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** On va suspendre quelques instants.

*(Suspension de la séance à 17 h 47)*

*(Reprise à 17 h 50)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** ...donc, bien, pour le bénéfice de tous. Donc, on reprend les travaux. Je vous cède la parole. À la députée de Saint-Laurent.

**Mme Rizqy :** Donc, la modification, ici, prévoit qu'on ajoute que «Seule l'assemblée des copropriétaires peut modifier le règlement de l'immeuble.» On a eu l'explication, puis je préfère laisser peut-être le légiste nous expliquer, ne pas mettre des mots dans sa bouche, surtout si je le cite mal.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Monsieur... Me Paradis.

**M. Paradis (Nicolas) :** Oui. En l'occurrence, 1054, ce qu'il prévoit, c'est le contenu du règlement de l'immeuble. Il vient énoncer les éléments sur lequel il porte, d'où la décision des légistes qui ont rédigé les dispositions concernées d'intervenir plutôt à 1096, 1096 traitant des décisions du syndicat de deux manières — bien, à vrai dire, d'une seule manière — en disant expressément qu'elles sont prises à la majorité des voix des copropriétaires privatifs... présents, pardon, ou représentés à l'assemblée, et en intégrant une précision, en disant : Y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

L'article 46 du projet de loi n° 16 prévoit une modification à cet article 1096 afin d'exprimer qu'on visera également toutes les modifications au règlement de l'immeuble, donc y compris celles corrigeant une erreur matérielle dans la déclaration de propriété, ou à modifier le règlement de l'immeuble, donc y compris celles visant la correction, y compris celles visant la modification du règlement de l'immeuble, d'où le choix légistique d'intégrer le tout, cette nouvelle disposition, à cet article 1096, le tout étant plus logique en termes de rédaction législative.

**Mme Rizqy :** Juste pour bien comprendre, parce qu'à 1096 dans le Code civil, c'est les décisions du syndicat qui sont prises, donc par exemple l'administration financière, et c'est aussi à la majorité des voix des copropriétaires. Après ça, oui, il y a une précision qui corrige une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété. Là, on y... plus tard, pas maintenant mais à l'article 46 du projet de loi n° 14...

**Une voix :** ...16.

**Mme Rizqy :** ...c'est dans le n° 16, pardon. J'en ai tellement à faire, je me mélange dans mes projets de loi. Désolée. Projet de loi n° 16, y compris un règlement. Mais est-ce qu'il pourrait y avoir une incohérence? Parce que, mettons, majorité des voix, c'est 50 plus un, puis c'est le syndicat, ce n'est pas nécessairement le conseil des copropriétaires. Et, si, par exemple, dans d'autres endroits où est-ce que dans l'acte, c'est majorité importante...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Me Paradis.

**M. Paradis (Nicolas) :** Vous avez 1096 qui indique le principe, le grand... le principe général des décisions qui sont prises par le syndicat, comprenant qu'il peut y avoir des majorités dites plus qualifiées, à 1097, suivant des objets particuliers, et là pour les objets particuliers où ils peuvent requérir trois quarts des voix de tous les copropriétaires, et elles sont... Ces sujets-là sont énoncés à l'article 1097.

**Mme Rizqy :** Oui, puis, à 1076, est-ce que vous voyez le règlement?

**M. Paradis (Nicolas) :** Bien, on parle... Paragraphe «1° les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;

«2° les travaux de transformation et d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;

«3° la construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions; et

«4° la modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.»

**Mme Rizqy** : Donc, il n'y a pas règlement.

**M. Paradis (Nicolas)** : On n'énonce pas le règlement à cet endroit, effectivement.

**Mme Rizqy** : Donc, par exemple, qu'on a un règlement qui a déjà une majorité qualifiante, est-ce que le syndicat pourrait, avec 1096, avec cette modification, venir changer?

**Des voix** : ...

**Mme Laforest** : Est-ce que je peux offrir à Me Anctil de venir expliquer? Est-ce que je peux offrir à Me Anctil...

**La Présidente (Mme Dansereau)** : S'il y a consentement.

**Mme Laforest** : Il y a le consentement. Me Anctil.

**La Présidente (Mme Dansereau)** : Il y a consentement.

**Mme Thériault** : Elle est conciliante, la députée de Saint-Laurent.

**Mme Anctil (Myriam)** : On était à 1096? Oui. En fait, la majorité, ça va être la majorité simple qui est prévue à 1096. Évidemment que 1097, dans certains cas plus importants, dont notamment la modification, là, ce qu'on a vu au paragraphe 4<sup>o</sup>, la modification à l'acte constitutif, on va être à une majorité de 75 %. Bien, en fait, il va y avoir des modifications dans le projet de loi, et, 1098, on est à une majorité encore bien supérieure, qui est de 90 % des voix exprimées, là.

**Mme Rizqy** : Tout à fait, vous avez parfaitement raison. Mais ce n'est pas ça où est-ce que moi, j'ai mon inquiétude, c'est au niveau du règlement, pas l'acte constitutif ni l'état de description. À 1054, on est plus au niveau du contenu du règlement, et je pensais que c'était plus à propos de mettre à 1054 que, s'il y avait une modification du règlement, ça se fasse par cette voie-là, et non pas, par exemple, ramener les gens à 1096 avec le syndicat, parce que ce n'est pas vraiment la même... On n'est pas au même endroit, en fait.

**Mme Anctil (Myriam)** : En fait, c'est que l'un parle du contenu, donc, qu'est-ce qu'un règlement. Ici, on parle de quels sont les pouvoirs de l'assemblée. Et, comme vous voyez à 1097, on a déjà prévu que, si on veut changer l'acte constitutif ou l'état descriptif, on suit la logique qui existe déjà au Code civil. Ce qu'on vient faire, en fait, c'est rajouter, parce que c'était implicite, maintenant, on vient l'explicitier à 1096, que la majorité simple, c'est celle qui est la règle pour la modification au règlement. Donc, on garde l'équilibre, en fait. Le contenu d'un côté puis, ensuite, les majorités.

**Mme Rizqy** : Oui. Me Anctil, c'est parce que, si, mettons, à 1096, ça devient majorité simple et qu'on a déjà des règlements que ce n'est pas la majorité simple... Mais ce n'est pas juste ça, c'est que, là, ici, c'est le syndicat, puis nous on veut... L'amendement, il ne se lie qu'au propriétaire, tu sais, une assemblée des copropriétaires «peut modifier». Et là imaginez qu'il y a une mauvaise interprétation puis qu'il y en a un qui dit : Moi, je pense que c'est une erreur matérielle. Le syndicat, il dit : Moi, je pense que c'est une erreur matérielle. Donc, je vais le modifier avec la majorité simple.

**Mme Anctil (Myriam)** : En fait, c'est que, lorsqu'on parle que les décisions sont prises par le syndicat... Le syndicat, il a deux organes. On retombe dans les personnes morales, en fait. Donc, il y a deux organes par lesquels il s'exprime, il y a le conseil d'administration et il y a l'assemblée des copropriétaires. Alors, pour ce type de décision là, il est... On se retrouve d'ailleurs à la section VII, qui commence avec l'article 1087, qui parle de l'assemblée des copropriétaires. Donc, les règles...

**Mme Rizqy** : Pardon. Vous êtes à quel...

**Mme Thériault** : 1087. Ne bougez pas, je vais changer de place, là.

**Mme Anctil (Myriam)** : 1087. À compter de la disposition 1087 et des suivantes, dont font partie 1096, 1097 et 1098, on parle de l'assemblée des copropriétaires. Donc, quand on parle du syndicat, c'est sous-entendu qu'on parle, ici, du syndicat qui agit par l'assemblée des copropriétaires.

**Mme Thériault** : On n'en parle pas, de contenu.

**Mme Anctil (Myriam)** : Parce que le syndicat...

**Mme Rizqy** : Me Anctil, vous avez raison parce que le sous-titre de l'assemblée des copropriétaires... De là, tantôt, je vous disais, les sous-titres sont importants et que les premiers articles aussi sont importants. Donc, tantôt l'exercice qu'on a fait était important quand on voulait modifier 1053 pour montrer les carrés de sable. Là, ici, ça prend... C'est l'exemple

de ma collègue la députée d'Anjou—Louis-Riel quand elle disait : Le sous-titre est le premier article d'un... Un sous-titre est très important, parce que ça vient montrer le carré de sable. Puis là, on avait une question, puis vous venez de répondre parfaitement en me disant : C'est sous-entendu grâce au premier article qui mentionne l'assemblée des copropriétaires. Puis là, en même temps, vous venez de me répondre. Puis je suis contente.

**Mme Anctil (Myriam) :** Parfait. Vous avez tout ce qu'il fallait?

**Mme Rizqy :** Bien, oui et non, parce que j'aurais aimé que la modification à 1054, que ce soit indiqué. Mais là je pense que ma... Je vais juste parler avec ma collègue parce que, maintenant que vous m'avez expliqué, moi, c'est très clair. Donc, je vous remercie énormément pour vos explications.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci.

**Mme Rizqy :** Une petite minute de suspension. Je vais m'entretenir avec ma collègue sur...

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Nous allons suspendre et l'heure... Nous allons suspendre une petite minute, comme on dit.

*(Suspension de la séance à 17 h 59)*

*(Reprise à 18 heures)*

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Bon. Avec le consentement on va un petit peu prolonger, là, d'une minute ou deux. Est-ce qu'il y a consentement? Il y a consentement?

**Une voix :** Oui.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Merci. Mme la députée de Saint-Laurent.

**Mme Rizqy :** Merci, Mme la Présidente. On s'est entretenu avec la ministre ainsi que Me Paradis et Me Anctil. Merci beaucoup pour vos éclairages. Avec consentement, on va retirer l'amendement et, quand on va arriver à l'article 46, on va juste ajouter «règlement» avant «y compris l'erreur matérielle». Alors, merci beaucoup, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Dansereau) :** Je vous remercie tous pour votre collaboration. Compte tenu de l'heure, la commission ajourne ses travaux sine die. Merci.

*(Fin de la séance à 18 h 1)*